



**P U T U S A N**

Nomor 65 / Pdt.G / 2015 / PN.Btl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Tuan Ir. H. HERU SUHADI**, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Rogoyudan, RT 003 RW 01, Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman.
2. **Tuan ANDHY SOELISTYO, S.H., MHum**, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Beralamat di Bekang RT 003, Desa Mulyodadi, Kecamatan Bambanglipuro, Kabupaten Bantul;
3. **Tuan Drs HELMI JAMHARIS, MM.**, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Beralamat di Sawit RT 002, Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul;
4. **Tuan Ir. EDDY PRASTONO**, Pekerjaan Pensiunan, Beralamat di Komplek Kolombo Nomor 43, RT 003 RW 007, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman;
5. **Nyonya YOSSY COVALINA**, Pekerjaan Karyawan Swasta, Beralamat di Jalan Krakatau No. 33 Banteng Tiyasan, RT 004 RW 002, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman;

Kesemuanya bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum **Team Likuidator PT. BANTUL KOTA MANDIRI**. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **TRIYANDI MULKAN, S.H., MM., RUDY WIJANARKO, S.H., TRI POMO M. YUSUF, S.H., dan HAFID YANUAR SN, S.H.** Kesemuanya adalah Advokat & Konsultan Hukum Lembaga Pembela Hukum (LPH) Yogyakarta yang beralamat Kantor di Jalan Pakuningratan No. 14, Yogyakarta. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal: 18 Juni 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor :152/SK.Pdt/2015/PN.Btl tertanggal 06 Oktober 2015. Selanjutnya disebut sebagai -----**PARA PENGUGAT;**

**MELAWAN**

Hal 1 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



**Direktur Utama PT. RUMAH CERDAS**, Berkedudukan di Jl. Bugisan Selatan No 206, Kelurahan Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada AFIQ ANSYORI CH, SH., dan MARTWI TRI HASTUTI, SH., Kesemuanya adalah Advokat yang berkantor di Central Islamic of Advocat (C.I.A) yang beralamat di Jl. Godean KM. 10, Sentul, Sidoagung, Godean, Sleman, Yogyakarta. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Oktober 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor :161/SK.Pdt/X/2015/PN.Btl tertanggal 20 Oktober 2015. Selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah mempelajari surat-surat dalam perkara ini ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Oktober 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dibawah Register No. 65 / Pdt.G / 2015 / PN.Btl tanggal 6 Oktober 2015, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah Team Likuidator PT. BANTUL KOTA MANDIRI yang bertindak untuk melakukan penjualan atas obyek perikatan jual beli berupa 66 bidang tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Tergugat (pembeli) sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 dengan kesepakatan harga Rp 13.680.000.000,- (tiga belas milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah);
2. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 Akta Perikatan Jual Beli No. 53 telah ditentukan mengenai keseluruhan atas 66 (enam puluh enam) bidang tanah yang menjadi obyek perikatan berikut segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya yang terdiri ;
  - a. 18 (delapan belas) bidang tanah yang terletak di Dusun Watu Gedug, Desa Guwosari, Kecaamatan Pajangan Kabupaten Bantul terdiri diri :
    1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00227 seluas 19.051 m<sup>2</sup>
    2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00228 seluas 8.443 m<sup>2</sup>
    3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00242 seluas 8.443 m<sup>2</sup>

Hal 2 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00218 seluas 1.131 m<sup>2</sup>
  5. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00245 seluas 1.147 m<sup>2</sup>
  6. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00229 seluas 1.476 m<sup>2</sup>
  7. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00243 seluas 2.169 m<sup>2</sup>
  8. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00249 seluas 767 m<sup>2</sup>
  9. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00246 seluas 645 m<sup>2</sup>
  10. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00247 seluas 909 m<sup>2</sup>
  11. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00250 seluas 977 m<sup>2</sup>
  12. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00256 seluas 2.140 m<sup>2</sup>
  13. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00254 seluas 1.668 m<sup>2</sup>
  14. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00255 seluas 2.633 m<sup>2</sup>
  15. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00235 seluas 5.204 m<sup>2</sup>
  16. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00221 seluas 800 m<sup>2</sup>
  17. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00248 seluas 502 m<sup>2</sup>
  18. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00236 seluas 3.330 m<sup>2</sup>
- b. 24 (dua puluh empat) bidang tanah yang terletak di Dusun Kembangputihan, Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari :
1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00237 seluas 2.636 m<sup>2</sup>
  2. Sertipikat Hak Guna Bangunan no.00262 seluas 10.533 m<sup>2</sup>
  3. Sertipikat Hak Guna Bnangunan no.00225 seluas 1.805 m<sup>2</sup>
  4. Sertipikat Hak Guna Bangunan no.00213 seluas 1.374 m<sup>2</sup>
  5. Sertipikat Hak Guna Bangunan no.00232 seluas 6.615 m<sup>2</sup>
  6. Sertipikat Hak Guna Bangunan no.00222 seluas 1.482 m<sup>2</sup>
  7. Sertipikat Hak Guna Bnangunan no.00244 seluas 754 m<sup>2</sup>
  8. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00240 seluas 2.972 m<sup>2</sup>
  9. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00223 seluas 1.184 m<sup>2</sup>
  10. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00233 seluas 3.085 m<sup>2</sup>
  11. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00214 seluas 1.889 m<sup>2</sup>
  12. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00231 seluas 2.355 m<sup>2</sup>
  13. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00215 seluas 844 m<sup>2</sup>
  14. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00234 seluas 2.411 m<sup>2</sup>
  15. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00230 seluas 2.734 m<sup>2</sup>
  16. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00263 seluas 6.110 m<sup>2</sup>
  17. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00219 seluas 1.339 m<sup>2</sup>
  18. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00226 seluas 740 m<sup>2</sup>
  19. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00220 seluas 694 m<sup>2</sup>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00261 seluas 23.921 m<sup>2</sup>
21. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00224 seluas 544 m<sup>2</sup>
22. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00216 seluas 595 m<sup>2</sup>
23. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00217 seluas 991 m<sup>2</sup>
24. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00238 seluas 4.921 m<sup>2</sup>
- c. 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, terdiri dari:
  1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01532 seluas 1.841 m<sup>2</sup>
  2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01533 seluas 2.212 m<sup>2</sup>
- d. 22 (dua puluh dua) bidang tanah yang terletak di Desa Sendangsari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta yang terdiri dari:
  1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0031 seluas 35.598 m<sup>2</sup>
  2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0032 seluas 21.669 m<sup>2</sup>
  3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0015 seluas 14.998 m<sup>2</sup>
  4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0023 seluas 4.851 m<sup>2</sup>
  5. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0020 seluas 1.227 m<sup>2</sup>
  6. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0017 seluas 2.531 m<sup>2</sup>
  7. Sertipikat Hak Guna Bangunan no.0016 seluas 3.058 m<sup>2</sup>
  8. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0024 seluas 6.898 m<sup>2</sup>
  9. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0022 seluas 7.650 m<sup>2</sup>
  10. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0013 seluas 7.029 m<sup>2</sup>
  11. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0033 seluas 4.360 m<sup>2</sup>
  12. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0021 seluas 14.822 m<sup>2</sup>
  13. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0018 seluas 3.019 m<sup>2</sup>
  14. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0019 seluas 1.991 m<sup>2</sup>
  15. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0028 seluas 4.825 m<sup>2</sup>
  16. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0035 seluas 6.967 m<sup>2</sup>
  17. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0030 seluas 5.886 m<sup>2</sup>
  18. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0026 seluas 1.135 m<sup>2</sup>
  19. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0014 seluas 6.916 m<sup>2</sup>
  20. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0025 seluas 841 m<sup>2</sup>
  21. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0027 seluas 1500 m<sup>2</sup>
  22. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.0029 seluas 2.013 m<sup>2</sup>
3. Bahwa Tergugat telah memberikan uang muka sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat sebagai pembayaran pertama pada tanggal 26 September 2013 sedangkan untuk sisanya sejumlah Rp

Hal 4 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13.630.000.000,- (tiga belas milyar enam ratus tiga puluh juta rupiah) akan dibayar secara bertahap dengan jangka waktu pembayaran atau pelunasan selambat-lambatnya pada bulan Mei 2014 sebagaimana ditentukan pada pasal 2 huruf (c) Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013;

4. Bahwa telah ditentukan pada pasal 2 huruf (c) Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 jangka waktu pembayaran atau pelunasan yang harus dilakukan oleh Tergugat yaitu pada bulan Mei 2014. Sehingga Penggugat bersama dengan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. melakukan koordinasi kepada Tergugat mengenai tindak lanjut perikatan jual beli tersebut. Akan tetapi Tergugat tetap tidak melakukan pelunasan dan pada tanggal 1 April 2015 dilakukan pertemuan di Rumah Makan Parangtritis untuk menindaklanjuti perikatan jual beli tersebut namun Tergugat tidak hadir. Hal tersebut menunjukkan sikap dari Tergugat yang tidak ingin melanjutkan apa yang telah disepakati dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013;
5. Bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, karena tidak melakukan pelunasan pembayaran atas sisa pembayaran yang telah ditentukan pada bulan Mei 2014 sebagaimana ditentukan pada pasal 2 huruf (c), sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1240 KUH Perdata Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 dapat dibatalkan;
6. Bahwa dengan demikian Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 belum memindahkan hak milik atas 66 bidang tanah yang menjadi obyek jual beli karena kewajiban untuk melakukan pelunasan pembayaran belum dilaksanakan sehingga hak kepemilikan belum berpindah kepada Tergugat;
7. Bahwa hingga gugatan ini diajukan Tergugat belum melakukan pelunasan pembayaran atas 66 bidang tanah yang menjadi obyek jual beli sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013;
8. Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 13 Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 maka segala permasalahan dan akibat dari adanya Perikatan Jual Beli tersebut telah ditunjuk kewenangan untuk mengadili serta telah disepakati para pihak untuk penyelesaiannya di Pengadilan Negeri Bantul;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan untuk menerima, memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

Hal 5 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



## **PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat adalah Team Likuidator PT. BANTUL KOTA MANDIRI yang berhak bertindak untuk melakukan penjualan dalam bentuk perikatan jual beli atas obyek berupa 66 bidang tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Tergugat (pembeli) sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat tidak melakukan pelunasan pembayaran atas sisa pembayaran yang telah ditentukan pada bulan Mei 2014 sebagaimana ditentukan pada pasal 2 huruf ( c ) adalah wanprestasi;
4. Menyatakan secara hukum Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 karena Tergugat tidak memenuhi ketentuan pasal 2 huruf ( c ) adalah batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Para Penggugat datang menghadap dipersidangan Kuasanya bernama RUDY WIJANARKO, SH., dan HAFID YANUAR, SH., dan untuk Tergugat datang menghadap Kuasanya bernama AFIQ ANSYORI CH, SH., dan MARTWI TRI HASTUTI, SH., Kesemuanya adalah Advocat yang berkantor di Central Islamic of Advocat (C.I.A) yang beralamat di Jl. Godean KM. 10, Sentul, Sidoagung, Godean, Sleman, Yogyakarta. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Oktober 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor :161/SK.Pdt/X/2015/PN.Btl tertanggal 20 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ZAINAL ARIFIN, SH,Msi., Hakim pada Pengadilan Negeri Bantul sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor :65/Pdt.G/2015/PN.Btl tertanggal 27 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 3 November 2015, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Hal 6 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal Desember 2015 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium litis concertium*);**

- 1.1. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat dari angka 1 sampai dengan angka 8 terlihat jelas dasar gugatan Penggugat (dalam Posita dan Petitum) adalah Akta Perikatan Jual Beli No.53 tanggal 27 November 2013 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ENARWANTO,SH, termasuk perihal gugatan Penggugat sendiri, sebagai gugatan: Gugatan Pembatalan Perikatan Jual Beli;
- 1.2. Bahwa atas fakta-fakta hukum tersebut dan berkaitan dengan Pembatalan Perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1868 KUHPerdara (berupa akta otentik harus dibuat oleh pegawai yang berwenang, dalam hal ini Notaris dengan dasar ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris) maka keberadaan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ENARWANTO,SH menjadi subjek hukum yang harus dijadikan sebagai PIHAK dalam perkara a quo karena adanya peristiwa hukum dan hubungan hukum terjadi telah dituangkan dalam bentuk Akta yang dibuat oleh Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNAWANTO,SH;
- 1.3. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak ditarik Notaris - PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ENARWANTO,SH berakibat gugatan menjadi CACAT FORMAL Sehingga gugatan a quo harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

### **2. GUGATAN PREMATUR (BELUM WAKTUNYA);**

- 2.1 Bahwa dalam dali gugatan Penggugat angka 5 telah menyatakan Tergugat Wanprestasi padahal pembahasan dan proses pembayaran akan dilakukan karena masih adanya perbedaan pendapat berkaitan dengan hal tersebut dan dalam petitumnya Penggugat angka 3 menyatakan Tergugat telah Wanprestasi padahal perikatan yang dibuat Para Pihak untuk menjalankan suatu prestasi yang diperjanjikan;

Hal 7 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



2.2 Bahwa apabila pihak Penggugat merasa Tergugat belum menjalankan prestasinya maka sesuai ketentuan pasal 1243 KUHPerdara, HARUS DIDAHULUI dengan suatu Somasi (Peringatan) untuk memenuhi prestasinya tersebut;

2.3 Bahwa dengan tidak adanya Somasi (peringatan) tersebut, gugatan Penggugat menjadi Prematur (Belum waktunya) diajukan sehingga gugatan *a quo* harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke verklard*);

### 3. Exceptio Non Adimpleti Contractus

3.1 Bahwa dalam perjanjian Penggugat dan Tergugat adanya perjanjian timbal balik, masing masing pihak dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik;

3.2 Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 huruf f,g,h Akta Perikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 27 Nopember 2013, ada beberapa kewajiban yang harus di musyawarahkan terlebih dahulu berkaitan dengan **appraisal independent**, Jika ada pihak ketiga yang bermaksud membeli bidang tanah yang tercakup didalam perjanjian ini, disepakati melakukan koordinasi atau melakukan pembicaraan lebih lanjut;

3.3 Bahwa sedangkan Penggugat telah melakukan tindakan sendiri menguasai dan mengambil alih objek yang menjadi objek perjanjian sebelum dilakukan proses musyawarah;

3.4 Bahwa dengan adanya tindakan Penggugat menafsirkan sendiri Pembatalan Perjanjian merupakan tindakan yang merugikan Tergugat padahal berkaitan dengan tersebut diperlukan adanya pembicaraan lebih lanjut sebagaimana syarat perjanjian tersebut diatas, sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diberlakukan sebelum memenuhi kewajiban-kewajiban Para Pihak yang telah disepakati sehingga gugatan *a quo* harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke verklard*).

### 4. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas, Tidak Lengkap dan Kabur (*Obscuur libel*);

4.1 Bahwa Penggugat dalam gugatannya angka 2 menjelaskan “ Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Akta Perikatan Jual beli No.53 telah ditentukan mengenai keseluruhan atas 66 (enam puluh) bidang tanah yang menjadi objek perikatan berikut segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam diatasnya yang terdiri :



a. 18 (delapan belas) bidang tanah yang terletak di Dusun Watu Gedug, Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00227 seluas 19.051 m<sup>2</sup>
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00228 seluas 8.443 m<sup>2</sup>
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00242 seluas 8.443 m<sup>2</sup>
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00218 seluas 1.131 m<sup>2</sup>
5. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00245 seluas 1.147 m<sup>2</sup>
6. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00229 seluas 1.476 m<sup>2</sup>
7. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00243 seluas 2.169 m<sup>2</sup>
8. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00249 seluas 767 m<sup>2</sup>
9. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00246 seluas 645 m<sup>2</sup>
10. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00247 seluas 909 m<sup>2</sup>
11. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00250 seluas 977 m<sup>2</sup>
12. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00256 seluas 2.140 m<sup>2</sup>
13. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00254 seluas 1.688 m<sup>2</sup>
14. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00255 seluas 2.633 m<sup>2</sup>
15. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00235 seluas 5.204 m<sup>2</sup>
16. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00221 seluas 800 m<sup>2</sup>
17. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00248 seluas 502 m<sup>2</sup>
18. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00236 seluas 3.330 m<sup>2</sup>

b. 24 (dua puluh empat) bidang tanah yang terletak di Dusun Kembangputihan Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari:

1. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00237 seluas 2.636 m<sup>2</sup>
2. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00262 seluas 10.533 m<sup>2</sup>
3. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00225 seluas 1.805 m<sup>2</sup>
4. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00213 seluas 1.374 m<sup>2</sup>
5. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00232 seluas 6.615 m<sup>2</sup>
6. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00222 seluas 1.482 m<sup>2</sup>
7. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00244 seluas 754 m<sup>2</sup>
8. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00240 seluas 2.972 m<sup>2</sup>
9. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00223 seluas 1.184 m<sup>2</sup>
10. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00233 seluas 3.085 m<sup>2</sup>
11. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00214 seluas 1.889 m<sup>2</sup>
12. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00231 seluas 2.355 m<sup>2</sup>
13. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00215 seluas 844 m<sup>2</sup>



14. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00234 seluas 2.411 m<sup>2</sup>
  15. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00230 seluas 2.734 m<sup>2</sup>
  16. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00263 seluas 6.110 m<sup>2</sup>
  17. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00219 seluas 1.339 m<sup>2</sup>
  18. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00226 seluas 740 m<sup>2</sup>
  19. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00220 seluas 694 m<sup>2</sup>
  20. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00261 seluas 23.921 m<sup>2</sup>
  21. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00224 seluas 544 m<sup>2</sup>
  22. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00216 seluas 595 m<sup>2</sup>
  23. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00217 seluas 991 m<sup>2</sup>
  24. Sertifikat Hak guna Bangunan No.00238 seluas 4.921 m<sup>2</sup>
- c. 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari:
1. Sertifikat Hak guna Bangunan No.01532 seluas 1.841 m<sup>2</sup>
  2. Sertifikat Hak guna Bangunan No.01533 seluas 2.212 m<sup>2</sup>
- d. 22 (dua puluh dua) bidang tanah yang terletak di Desa Sendangsari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari:
1. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0031 seluas 35.598 m<sup>2</sup>
  2. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0032 seluas 21.669 m<sup>2</sup>
  3. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0015 seluas 14.998 m<sup>2</sup>
  4. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0023 seluas 4.851 m<sup>2</sup>
  5. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0020 seluas 1.227 m<sup>2</sup>
  6. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0017 seluas 2.531 m<sup>2</sup>
  7. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0016 seluas 3.058 m<sup>2</sup>
  8. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0024 seluas 6.898 m<sup>2</sup>
  9. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0022 seluas 7.650 m<sup>2</sup>
  10. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0013 seluas 7.029 m<sup>2</sup>
  11. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0033 seluas 4.360 m<sup>2</sup>
  12. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0021 seluas 14.822 m<sup>2</sup>
  13. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0018 seluas 3.019 m<sup>2</sup>
  14. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0019 seluas 1.991 m<sup>2</sup>
  15. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0028 seluas 4.825 m<sup>2</sup>
  16. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0035 seluas 6.967 m<sup>2</sup>
  17. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0030 seluas 5.886 m<sup>2</sup>
  18. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0036 seluas 1.135 m<sup>2</sup>
  19. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0014 seluas 6.916 m<sup>2</sup>



20. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0025 seluas 841 m<sup>2</sup>
21. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0027 seluas 1.500 m<sup>2</sup>
22. Sertifikat Hak guna Bangunan No.0029 seluas 2.013 m<sup>2</sup>

4.2 Sedangkan dalam Akta Perjanjian Notaris-PPAT di uraikan sebagai berikut:

a. 18 (delapan belas) bidang tanah yang terletak di Dusun Watu Gedug, Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00227 tanggal berakhir hak tanggal 24-08-2039 (duapuluh empat Agustus duaribu tigapuluh sembilan), seluas 19.051 m<sup>2</sup> (sembilanbelas ribu limapuluh satu meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 01-09-2006 (satu September duaribu enam) dibawah Nomor: 07309/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.651.000.000.000,00 (enamratus lima puluh satu juta rupiah);
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00228 tanggal berakhir hak tanggal 24-08-2039 (duapuluh empat Agustus duaribu tigapuluh sembilan), seluas 8.443 m<sup>2</sup> (DelapanRibu Empatatus Empatpuluh Tiga meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 01-09-2006 (satu September duaribu enam) dibawah Nomor: 07308/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.404.000.000,00 (empatatus empat juta rupiah);
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00242 tanggal berakhir hak tanggal 23-12-2039 (duapuluh tiga Desember duaribu tigapuluh sembilan), seluas 16.248 m<sup>2</sup> (enambelas ribu duaratus empatpuluh delapan meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 31-08-2006 (tigapuluh satu Agustus duaribu enam) dibawah Nomor: 07307. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.277.000.000.000,00 (duaratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00218 tanggal berakhir hak tanggal 30-06-2039 (Tigapuluh Juni duaribu tigapuluh sembilan), seluas 1.131 m<sup>2</sup> (Seribu Seratus Tigapuluh Satu meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 31-08-2006 (Tigapuluh satu Agustus duaribu enam) dibawah Nomor: 07306 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.51.000.000,00 (limapuluh satu juta rupiah);

Hal 11 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00245 tanggal berakhir hak tanggal 31-03-2040 (Tigapuluh satu Maret duaribu empatpuluh), seluas 1.147 m<sup>2</sup> (seribu seratus empatpuluh tujuh meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 11-11-2009 (Sebelas November duaribu Sembilan) dibawah Nomor: 08552. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.22.000.000,00 (Duapuluh Dua Juta rupiah);
6. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00229 tanggal berakhir hak tanggal 12-10-2039 (duabelas Oktober duaribu tigapuluh sembilan), seluas 1.476 m<sup>2</sup> (Seribu Empatatus Tujuh puluh Enam meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 23-02-2007 (Duapuluh Tiga Februari duaribu Tujuh) dibawah Nomor: 08233 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.84.000.000,00 (Delapanpuluh Empat juta rupiah);
7. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00243 tanggal berakhir hak tanggal 23-12-2039 (duapuluh Tiga Desember duaribu tigapuluh sembilan), seluas 2.169 m<sup>2</sup> (Duaribu Seratus Enampuluh Sembilan meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 23-02-2007 (Duapuluh Tiga Februari duaribu Tujuh) dibawah Nomor: 08235 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.116.000.000,00 (seratus Enambelas juta rupiah);
- 8.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00249 tanggal berakhir hak tanggal 20-04-2040 (duapuluh April duaribu Empatpuluh), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 03-02-2010 (Tiga Februari duaribu Sepuluh) dibawah Nomor: 08612 seluas 767 m<sup>2</sup> (Tujuhratus Enampuluh Tujuh meter persegi);
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00246 tanggal berakhir hak tanggal 31-03-2040 (Tigapuluh Satu Maret duaribu Empatpuluh), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 03-02-2010 (Tiga Februari Duaribu Sepuluh) dibawah Nomor: 08613, Seluas 645 m<sup>2</sup> ( Enamratus Empatpuluh Lima Meter Persegi);
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00247 tanggal berakhir hak tanggal 31-03-2040 (Tigapuluh Satu Maret duaribu Empatpuluh), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 03-02-2010 (Tiga Februari Duaribu Sepuluh) dibawah Nomor: 08615, Seluas 909 m<sup>2</sup> ( Sembilanratus Sembilan Meter Persegi);

Hal 12 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00250 tanggal berakhir hak tanggal 20-04-2040 (Duapuluh April duaribu Empatpuluh), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 03-02-2010 (Tiga Februari Duaribu Sepuluh) dibawah Nomor: 08614, Seluas 977 m<sup>2</sup> ( Sembilanratus Tjuhpuluh Tjujuh Meter Persegi);  
Keempat Bidang tanah tersebut terdaftar atas namanya : PT. BANTUL KOTA MANDIRI, Dengan harga transaksi senilai Rp.135.000.000,00 (Seratus Tigapuluh Lima Juta Rupiah)
- 9.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00256 tanggal berakhir hak tanggal 10-06-2040 (Sepuluh Juni duaribu Empatpuluh), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 19-11-2009 (Sembilanbelas November Duaribu Sembilan) dibawah Nomor: 08553, Seluas 2.140 m<sup>2</sup> (Duaribu Seratus Empatpuluh Meter Persegi)
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00254 tanggal berakhir hak tanggal 01-06-2040 (Satu Juni duaribu Empatpuluh), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-03-2010 (Tjujubelas Maret Duaribu Sepuluh) dibawah Nomor: 08619, Seluas 1.668 m<sup>2</sup> (Seribu Enamratus Enampuluh Delapan Meter Persegi)  
Kedua Bidang terdaftar atas namanya : PT. BANTUL KOTA MANDIRI, Dengan harga transaksi senilai Rp.95.000.000,00 (Sembilanpuluh Lima Juta Rupiah)
10. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00255 tanggal berakhir hak tanggal 01-06-2040 (Satu Juni duaribu Empatpuluh), seluas 2.633m<sup>2</sup> (Duaribu Enamratus Tigapuluh Tiga meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 15-02-2010 (Limabelas Februari duaribu Sepuluh) dibawah Nomor: 08616 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.73.000.000,00 (Tjuhpuluh Tiga juta rupiah)
11. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00235 tanggal berakhir hak tanggal 12-10-2039 (Duabelas Oktober duaribu tigapuluh sembilan), seluas 5.204 m<sup>2</sup> (Limaribu duaratus empat meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 06-07-2006 (Enam Juli duaribu enam) dibawah Nomor: 07295/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.183.000.000,00 (seratus delapanpuluh tiga juta rupiah).
12. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00221 tanggal berakhir hak tanggal 31-07-2039 (Tigapuluh satu Juli duaribu tigapuluh sembilan),



seluas 800 m<sup>2</sup> (Delapan ratus meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29-06-2006 (Duapuluh sembilan Juni duaribu enam) dibawah Nomor: 07293/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.36.000.000,00 (Tigapuluh enam juta rupiah).

13. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00248 tanggal berakhir hak tanggal 20-04-2039 (Duapuluh April duaribu tigapuluh sembilan), seluas 502 m<sup>2</sup> (Limaratus dua meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 15-02-2010 (Limabelas Februari duaribu sepuluh) dibawah Nomor: 08617 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.18.000.000,00 (Delapabelas juta rupiah).

14. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00236 tanggal berakhir hak tanggal 13-10-2039 (Tigabelas Oktober duaribu tigapuluh sembilan), seluas 3.330 m<sup>2</sup> (Tigaribu Tigaratus tigapuluh meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 23-02-2007 (Duapuluh tiga Februari duaribu tujuh) dibawah Nomor: 08234, Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.151.000.000,00 (seratus limapuluh satu juta rupiah).

b. 24 (dua puluh empat) bidang tanah yang terletak di Dusun Kembangputihan Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00237 tanggal berakhir hak tanggal 31-10-2039 (Tigapuluh satu Oktober duaribu tigapuluh sembilan), seluas 2.636 m<sup>2</sup> (Duaribu enamratus tigapuluh enam meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 31-08-2006 (Tigapuluh satu Agustus duaribu enam) dibawah Nomor: 07305/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.150.000.000,00 (Seratus limapuluh juta rupiah);

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00262 tanggal berakhir hak tanggal 31-07-2040 (Tigapuluh satu Juli duaribu empatpuluh), seluas 10.533 m<sup>2</sup> (Sepuluh ribu limaratus tigapuluh tigameter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 12-10-2006 (Duabelas Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 07343, Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.204.000.000,00 (Duaratus empat juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00225 tanggal berakhir hak tanggal 31-07-2039 (Tigapuluh satu Juli duaribu tigapuluh sembilan), seluas 1.805 m<sup>2</sup> (Seribu Delapanratus Lima meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 12-10-2006 (Duabelas Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 07347/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.76.000.000,00 (Tujuh puluh enam juta rupiah);
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00213 tanggal berakhir hak tanggal 11-05-2039 (Sebelas Mei duaribu tigapuluh sembilan), seluas 1.374 m<sup>2</sup> (Seribu Tigaratus tujuh puluh empat meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 12-10-2006 (Duabelas Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 07344/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.57.000.000,00 (Limapuluh tujuh juta rupiah);
5. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00232 tanggal berakhir hak tanggal 12-10-2039 (Duabelas Oktober duaribu tigapuluh sembilan), seluas 6.615 m<sup>2</sup> (Enamribu enamratus limabelas meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 12-10-2006 (Duabelas Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 07345/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.233.000.000,00 (Duaratus tigapuluh tiga juta rupiah);
6. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00222 tanggal berakhir hak tanggal 31-07-2039 (Tigapuluh satu Juli duaribu tigapuluh sembilan), seluas 1.482 m<sup>2</sup> (Seribu Empat ratus delapan puluh dua meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 12-10-2006 (Duabelas Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 07341/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.62.000.000,00 (Enampuluh dua juta rupiah);
7. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00244 tanggal berakhir hak tanggal 26-03-2010 (Duapuluh enam Maret duaribu sepuluh), seluas 754 m<sup>2</sup> (Tujuh ratus limapuluh empat meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 24-04-2002 (Duapuluh empat April duaribu dua) dibawah Nomor: 00898, Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.19.000.000,00 (Sembilanbelas juta rupiah);
8. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00240 tanggal berakhir hak tanggal 05-11-2039 (Lima November duaribu tigapuluh sembilan), seluas

Hal 15 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.972 m<sup>2</sup> (Duaribu sembilanratus tujuh puluh dua meter persegi).  
Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29-06-2006 (Duapuluh sembilan Juni duaribu enam) dibawah Nomor: 07291/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.84.000.000,00 (Delapanpuluh empat juta rupiah);
9. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00223 tanggal berakhir hak tanggal 31-07-2039 (Tigapuluh satu Juli duaribu tigapuluh sembilan), seluas 1.184 m<sup>2</sup> (Seribu Seratus delapanpuluh empat meter persegi).  
Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 12-10-2006 (Duabelas Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 07348/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.28.000.000,00 (Duapuluh delapan juta rupiah);
10. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00233 tanggal berakhir hak tanggal 12-10-2039 (Duabelas Oktober duaribu tigapuluh sembilan), seluas 3.058 m<sup>2</sup> (Tigaribu limapuluh delapan meter persegi).  
Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 12-10-2006 (Duabelas Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 07342/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.76.000.000,00 (Tujuh puluh enam juta rupiah);
11. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00214 tanggal berakhir hak tanggal 11-05-2039 (Sebelas Mei duaribu tigapuluh sembilan), seluas 1.889 m<sup>2</sup> (Seribu Delapanratus Delapanpuluh sembilan meter persegi).  
Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 12-10-2006 (Duabelas Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 07346/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.55.000.000,00 (Limapuluh lima juta rupiah);
12. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00231 tanggal berakhir hak tanggal 12-10-2039 (Duabelas Oktober duaribu tigapuluh sembilan), seluas 2.355 m<sup>2</sup> (Duaribu tigaratus limapuluh Lima meter persegi).  
Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 31-08-2006 (Tigapuluh satu Agustus duaribu enam) dibawah Nomor: 07300/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.80.000.000,00 (Delapanpuluh juta rupiah);
13. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00215 tanggal berakhir hak tanggal 11-05-2039 (Sebelas Mei duaribu tigapuluh sembilan), seluas 844 m<sup>2</sup> (Delapanratus empatpuluh empatmeter persegi).  
Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 31-08-2006 (Tigapuluh satu Agustus duaribu enam)

Hal 16 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dibawah Nomor: 07301/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.38.000.000,00 (Tigapuluh delapan juta rupiah);
14. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00234 tanggal berakhir hak tanggal 12-10-2039 (Duabelas Oktober duaribu tigapuluh sembilan), seluas 2.411 m<sup>2</sup> (Duaribu empatratus sebelas meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 31-08-2006 (Tigapuluh satu Agustus duaribu enam) dibawah Nomor: 07302/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.82.000.000,00 (Delapanpuluh dua juta rupiah);
  15. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00230 tanggal berakhir hak tanggal 12-10-2039 (Duabelas Oktober duaribu tigapuluh sembilan), seluas 2.734 m<sup>2</sup> (Duaribu tujuhatus tigapuluh empat meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 31-8-2006 (Tigapuluh satu Agustus duaribu enam) dibawah Nomor: 07303/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.93.000.000,00 (Sembilanpuluh tiga juta rupiah);
  16. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00263 tanggal berakhir hak tanggal 31-07-2040 (Tigapuluh satu Juli duaribu empatpuluh), seluas 6.110 m<sup>2</sup> (Duaribu seratus sepuluh meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09-10-2006 (Sembilan Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 07339 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.313.000.000,00 (Tigaratus tigabelas juta rupiah);
  17. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00219 tanggal berakhir hak tanggal 30-06-2039 (Tigapuluh juni duaribu tigapuluh sembilan), seluas 1.339 m<sup>2</sup> (Seribu tigaratus tigapuluh sembilan meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09-10-2006 (Sembilan Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 07340/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.71.000.000,00 (Tujuh puluh satu juta rupiah);
  18. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00226 tanggal berakhir hak tanggal 11-08-2039 (Sebelas Agustus duaribu tigapuluh sembilan), seluas 740 m<sup>2</sup> (Tujuhatus empatpuluh meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 07-09-2006 (Tujuh September duaribu enam) dibawah Nomor: 07333, Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA

Hal 17 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.19.000.000,00 (Sembilanbelas juta rupiah);

19. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00220 tanggal berakhir hak tanggal 15-07-2039 (Limabelas Juli duaribu tigapuluh sembilan), seluas 694 m<sup>2</sup> (Enamratus Sembilanpuluh empat meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 07-09-2006 (Tujuh September duaribu enam) dibawah Nomor: 07332/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.18.000.000,00 (Delapanbelas juta rupiah);

20.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00261 tanggal berakhir hak tanggal 23-06-2040 (Duapuluh tiga Juni duaribu empatpuluh), Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 31-8-2006 (Tigapuluh satu Agustus duaribu enam) dibawah Nomor: 07304, seluas 23.921 m<sup>2</sup> (Duapuluh tigaribu sembilanratus duapuluh satu meter persegi);

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00224 tanggal berakhir hak tanggal 31-07-2039 (Tigapuluh satu Juli duaribu tigapuluh sembilan), Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29-06-2006 (Duapuluh sembilan Juni duaribu enam) dibawah Nomor: 07292/2006 seluas 544 m<sup>2</sup> (Limaratus empatpuluh empat meter persegi);

Kedua Bidang terdaftar atas namanya : PT. BANTUL KOTA MANDIRI, Dengan harga transaksi senilai Rp.1.338.000.000,00 (Satu milyar tigaratus tigapuluh delapan juta Rupiah).

21. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00216 tanggal berakhir hak tanggal 25-05-2039 (Duapuluh lima Mei duaribu tigapuluh sembilan), seluas 595 m<sup>2</sup> (Limaratus sembilanpuluh lima meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09-10-2006 (Sembilan Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 07337/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.16.000.000,00 (Enambelas juta rupiah).

22. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00217 tanggal berakhir hak tanggal 30-06-2039 (Tigapuluh Juni duaribu tigapuluh sembilan), seluas 991 m<sup>2</sup> (Sembilanratus sembilanpuluh satu meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09-10-2006 (Sembilan Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 07338/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.25.000.000,00 (Duapuluh lima juta rupiah).

Hal 18 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00238 tanggal berakhir hak tanggal 23-10-2039 (Duapuluh tiga Oktober duaribu tigapuluh sembilan), seluas 4.921 m<sup>2</sup> (Empatpuluh sembilanratus duapuluh satu meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09-10-2006 (Sembilan Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 07336/2006 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.252.000.000,00 (Duaratus limapuluh dua juta rupiah).
- c. 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari:
1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01532 tanggal berakhir hak tanggal 01-06-2040 (Satu Juni duaribu empatpuluh), seluas 1.841 m<sup>2</sup> (Seribu delapanratus dempatpuluh satu meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 10-08-2006 (Sepuluh Agustus duaribu enam) dibawah Nomor: 08822. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.379.000.000,00 (Tigaratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01533 tanggal berakhir hak tanggal 13-07-2040 (Tigabelas Juli duaribu empatpuluh), seluas 2.212 m<sup>2</sup> (Duaribu duaratus duabelas meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 10-08-2006 (Sepuluh Agustus duaribu enam) dibawah Nomor: 08821. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.431.000.000,00 (Empat ratus tigapuluh satu juta rupiah);
- d. 22 (dua puluh dua) bidang tanah yang terletak di Desa Sendangsari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari:
1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0031 tanggal berakhir hak tanggal 18-01-2040 (Delapanbelas Januari duaribu empatpuluh), seluas 35.598 m<sup>2</sup> (Tigapuluh limaribu limaratus sembilanpuluh delapan meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-09-2008 (Tujuhbelas September duaribu delapan) dibawah Nomor: 06358. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.2.400.000.000,00 (Dua milyar empat ratus juta rupiah);
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0032 tanggal berakhir hak tanggal 18-01-2040 (Delapanbelas Januari duaribu empatpuluh), seluas 21.669 m<sup>2</sup> (Duapuluh satribu enamratus enam puluh sembilan meter persegi).

Hal 19 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22-07-2009 (Duapuluh dua Juli duaribu sembilan) dibawah Nomor: 06397. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.617.000.000,00 (Enamratus tujuhbelas juta rupiah);
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0015 tanggal berakhir hak tanggal 23-04-2039 (Duapuluh tiga April duaribu tigapuluh sembilan), seluas 14.998 m<sup>2</sup> (Empatbelas ribu sembilanratus sembilanpuluh delapan meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22-09-2006 (Duapuluh dua September duaribu enam) dibawah Nomor: 06222. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.598.000.000,00 (Limaratus sembilanpuluh delapan juta rupiah);
  4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0023 tanggal berakhir hak tanggal 24-08-2039 (Duapuluh empat Agustus duaribu tigapuluh sembilan), seluas 4.851 m<sup>2</sup> (Empatribu delapanratus limapuluh satu meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22-09-2006 (Duapuluh dua September duaribu enam) dibawah Nomor: 06222. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.276.000.000,00 (Duaratus tujuh puluh enam juta rupiah);
  5. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0020 tanggal berakhir hak tanggal 11-05-2039 (Sebelas Mei duaribu tigapuluh sembilan), seluas 1.227 m<sup>2</sup> (Seribu duaratus duapuluh tujuh meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22-09-2006 (Duapuluh dua September duaribu enam) dibawah Nomor: 06202. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.75.000.000,00 (Tujuh puluh lima juta rupiah);
  6. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0017 tanggal berakhir hak tanggal 23-04-2039 (Duapuluh tiga April duaribu tigapuluh sembilan), seluas 2.531 m<sup>2</sup> (Duaribu limaratus tigapuluh satu meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29-09-2006 (Duapuluh sembilan September duaribu enam) dibawah Nomor: 06197. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.135.000.000,00 (Seratus tigapuluh lima juta rupiah);
  7. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0016 tanggal berakhir hak tanggal 23-04-2039 (Duapuluh tiga April duaribu tigapuluh sembilan), seluas 3.058 m<sup>2</sup> (Tigaribu limapuluh delapan meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09-10-2006 (Sembilan Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 06229. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA

Hal 20 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.52.000.000,00 (Limapuluh dua juta rupiah);
8. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0024 tanggal berakhir hak tanggal 24-08-2039 (Duapuluh empat Agustus duaribu tigapuluh sembilan), seluas 6.898 m<sup>2</sup> (Enamribu delapanratus sembilanpuluh delapan meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09-10-2006 (Sembilan Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 06230. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.471.000.000,00 (Empatratus tujuh puluh satu juta rupiah);
  9. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0022 tanggal berakhir hak tanggal 24-08-2039 (Duapuluh empat Agustus duaribu tigapuluh sembilan), seluas 7.650 m<sup>2</sup> (Tujuhribu enamratus limapuluh meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09-10-2006 (Sembilan Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 06232. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.497.000.000,00 (Empatratus sembilanpuluh tujuh juta rupiah);
  10. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0013 tanggal berakhir hak tanggal 23-04-2039 (Duapuluh tiga April duaribu tigapuluh sembilan), seluas 7.029 m<sup>2</sup> (Tujuhribu duapuluh sembilan delapan persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22-09-2006 (Duapuluh dua September duaribu enam) dibawah Nomor: 06220. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.136.000.000,00 (Seratus tigapuluh enam juta rupiah);
  11. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0033 tanggal berakhir hak tanggal 12-02-2040 (Duabelas Februari duaribu empatpuluh), seluas 4.360 m<sup>2</sup> (Empatribu tigaratus enampuluh meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29-06-2006 (Duapuluh sembilan Juni duaribu enam) dibawah Nomor: 06199. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.84.000.000,00 (Delapanpuluh empat juta rupiah);
  12. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0021 tanggal berakhir hak tanggal 24-08-2039 (Duapuluh Empat Agustus duaribu tigapuluh sembilan), seluas 14.822 m<sup>2</sup> (Empatbelasribu delapanratus duapuluh dua meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29-06-2006 (Duapuluh sembilan Juni duaribu enam) dibawah Nomor: 06201. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.270.000.000,00 (Duaratus tujuh puluh juta rupiah);

Hal 21 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



13. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0018 tanggal berakhir hak tanggal 17-06-2039 (Tujuhbelas Juni duaribu tigapuluh sembilan), seluas 3.019 m<sup>2</sup> (Tigaribu sembilanbelas meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29-06-2006 (Duapuluh sembilan Juni duaribu enam) dibawah Nomor: 06200. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.55.000.000,00 (Limapuluh lima juta rupiah);
14. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0019 tanggal berakhir hak tanggal 11-05-2039 (Sebelas Mei duaribu tigapuluh sembilan), seluas 1.991 m<sup>2</sup> (Seribu sembilanratus sembilanpuluh satu meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 07-09-2006 (Tujuh September duaribu enam) dibawah Nomor: 06215. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.45.000.000,00 (Empatpuluh lima juta rupiah);
15. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0028 tanggal berakhir hak tanggal 23-10-2039 (Duapuluh tiga Oktober duaribu tigapuluh sembilan), seluas 4.825 m<sup>2</sup> (Empatribu delapanratus duapuluh lima meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09-10-2006 (Sembilan Oktober duaribu enam) dibawah Nomor: 06231. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.198.000.000,00 (Seratus sembilanpuluh delapan juta rupiah);
16. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0035 tanggal berakhir hak tanggal 13-07-2040 (Tigabelas Juli duaribu empatpuluh), seluas 6.967 m<sup>2</sup> (Enamribu sembilanratus enampuluh tujuh meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29-06-2006 (Duapuluh sembilan Juni duaribu enam) dibawah Nomor: 06398. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.365.000.000,00 (Tigaratus enampuluh lima juta rupiah);
17. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0030 tanggal berakhir hak tanggal 16-12-2039 (Enambelas Desember duaribu tigapuluh sembilan), seluas 5.886 m<sup>2</sup> (Limaribu delapanratus delapanpuluh enam meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22-07-2009 (Duapuluh dua Juli duaribu sembilan) dibawah Nomor: 06404. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.288.000.000,00 (Duaratus delapanpuluh delapan juta rupiah);
18. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0026 tanggal berakhir hak tanggal 15-09-2039 (Limabelas September duaribu tigapuluh sembilan), seluas

Hal 22 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.135 m<sup>2</sup> (Seribu seratus tigapuluh lima meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22-07-2009 (Duapuluh dua Juli duaribu sembilan) dibawah Nomor: 06402 Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.97.000.000,00 (Sembilanpuluh tujuh juta rupiah);

19. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0014 tanggal berakhir hak tanggal 23-04-2039 (Duapuluh tiga April duaribu tigapuluh sembilan), seluas 6.916 m<sup>2</sup> (Enamribu sembilanratus enambelas meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29-06-2006 (Duapuluh sembilan Juni duaribu enam) dibawah Nomor: 06198. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.340.000.000,00 (Tigaratus empatpuluh juta rupiah);

20. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0025 tanggal berakhir hak tanggal 15-09-2039 (Limabelas September duaribu tigapuluh sembilan), seluas 841 m<sup>2</sup> (Delapanratus empatpuluh satu meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22-07-2009 (Duapuluh dua Juli duaribu sembilan) dibawah Nomor: 06399. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.24.000.000,00 (Duapuluh empat juta rupiah);

21. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0027 tanggal berakhir hak tanggal 15-09-2039 (Limabelas September duaribu tigapuluh sembilan), seluas 1.500 m<sup>2</sup> (Seribu limaratus meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22-07-2009 (Duapuluh dua Juli duaribu sembilan) dibawah Nomor: 06401. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.71.000.000,00 (Tujuh puluh satu juta rupiah);

22. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0029 tanggal berakhir hak tanggal 16-12-2039 (Enambelas Desember duaribu tigapuluh sembilan), seluas 2.013 m<sup>2</sup> (Duaribu tigabelas meter persegi). Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22-07-2009 (Duapuluh dua Juli duaribu sembilan) dibawah Nomor: 06400. Terdaftar atas namanya: PT.BANTUL KOTA MANDIRI, dengan harga transaksi senilai Rp.91.000.000,00 (Sembilanpuluh satu juta rupiah);

4.3 Bahwa adanya perbedaan dalil gugatan dengan isi perjanjian menimbulkan ketidakjelasan dan ketidakpastian letak objek tanah yang diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Jual beli No.53 tanggal 27 Nopember 2013 tersebut, sedangkan berhubungan dengan objek perkara

Hal 23 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl

#### Disclaimer

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



berkaitan dengan tanah **diharuskan adanya letak batas-batas objek tanah tersebut** sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 153 HIR/180 RBG dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, hal ini dibutuhkan agar diketahui Objek perjanjian tersebut;

- 4.4 Bahwa oleh karena dalil Penggugat **tidak menjelaskan secara objek letak tanah dan batas-batasnya secara rinci sebagaimana dimaksud objek perjanjian tanpa menguraikan batas-batasnya dan/ataupun surat ukur letak objek tanah diperjanjikan**, sehingga gugatan Penggugat tidak JELAS, TIDAK RINCI DAN KABUR sehingga gugatan *a quo* harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

#### 5. EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).

- 5.1 Bahwa dalam Posita gugatan menyatakan gugatan Penggugat merupakan gugatan Wanprestasi (sesuai angka 5) dan (Petitum angka 3) namun dalam Judul gugatan Penggugat Hal: Gugatan Pembatalan Perikatan Jual Beli;
- 5.2 Bahwa adanya perbedaan tersebut menimbulkan kerancuan apakah gugatan Penggugat merupakan gugatan wanprestasi dengan dasar Pasal 1243 KUHPerduta ataukah gugatan yang didasarkan oleh perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerduta dengan perihal: Pembatalan Perikatan Jual Beli;
- 5.3 Bahwa posita Penggugat tidak menguraikan secara jelas bagaimana bisa dianggap telah dalam kategori wanprestasi dan upaya apa saja yang sudah dilakukan sedangkan terhadap perihal gugatan Penggugat dapat ditafsirkan gugatan Penggugat mendasarkan pada perbuatan melawan hukum untuk melakukan pembatalan Perikatan Jual Beli Nomor 53 tanggal 27 Nopember 2013 Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ENARWANTO,SH;
- 5.4 Bahwa oleh karena **telah terjadi pertentangan antara posita dan perihal gugatan Penggugat** Maka gugatan Penggugat tidak JELAS, TIDAK RINCI DAN KABUR sehingga gugatan *a quo* harus dinyatakan Tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Dengan demikian terbukti gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum, Maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ini dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Hal 24 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dali-dalil Penggugat yang diajukan dalam gugatan Penggugat tertanggal 6 Oktober 2015, kecuali hal-hal secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa benar antara Para Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan perikatan jual beli atas 66 (enam puluh enam) bidang tanah sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Nomor 53 tanggal 27 Nopember 2013 Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ENARWANTO,SH Notaris di Kabupaten Bantul dengan harga keseluruhan tanah tersebut sebesar Rp.13.630.000.000,00.(tiga belas milyar enamratus tiga puluh juta rupiah) dengan Uang Muka pembayaran sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada saat transaksi di tanda tangani dengan bukti kuitansi tanda terima uang terpisah;
3. Bahwa dalam upaya tindak lanjut Akta Pengikatan Jual beli Nomor 53 tanggal 27 Nopember 2013 Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ENARWANTO,SH untuk melakukan proses pelunasan terhadap kesepakatan tersebut telah terjadi upaya penguasaan atau tindakan Penggugat yang diam-diam melakukan penawaran ataupun tindakan hukum lainnya yang tidak diketahui oleh Tergugat sehingga mengakibatkan Tergugat menjadi harus memastikan kembali terhadap fisik surat-surat ataupun dokumen yang menjadi bagian objek perjanjian tersebut;
4. Bahwa dengan adanya Akta Pengikatan Jual beli No 53 tanggal 27 Nopember 2013 dibuat oleh Penggugat dan Tergugat yang telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 53 Tahun 2013 Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANAI ENARWANTO,SH,;
5. Bahwa adanya proses transaksidan dilakukan pembayaran awal merupakan proses perikatan sebagaimana dimaksud Pasal 1458 KUHPerdata, yang menyatakan “ Jual beli telah dianggap terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah adanya kesepakatan benda dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”;
6. Bahwa atas dasar sudah terjadinya transaksi tersebut maka seharusnya yang digugat oleh Penggugat BUKAN meminta pembatalan Akta Perikatan jual Beli nomor 53 tanggal 27 Nopember 2013 Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANAI

Hal 25 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ENARWANTO,SH, tetapi melainkan PELUNASAN atas seluruh objek yang diperjanjikan;

7. Bahwa sebagaimana dituangkan dalam Akta tersebut Tergugat telah melakukan pembayaran awal sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan sebagaimana dimaksud Pasal 1464 KUHPPerdata, yang menyatakan: "salah satu pihak tidak boleh membatalkan suatu perjanjian ketika sudah ada pembayaran uang muka/panjar" dan Perikatan Jual Beli yang ditanda tangani Pengugat dan Tergugat TIDAK DAPAT DIBATALKAN SEPIHAK berdasarkan penafsiran Penggugat;
8. Bahwa Perikatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Akta Perikatan Jual beli Nomor 53 tanggal 27 Nopember 2013 Notaris-PPATSUGI SIGIT MAHANAI ENARWANTO,SH, adalah SAH DAN MENGIKAT bagi pihak yang membuatnya, adanya gugatan a quo;
9. Bahwa Tergugat bukan tidak membayar sesuai diperikatan dalam Akta Perikatan Nomor 53 tanggal 27 Nopember 2013 Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANAI ENARWANTO,SH, namun dalam rangka mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum agar jangan sampai kerugian lebih besar terjadi kepada Tergugat.

Berdasarkan segala terurai diatas, Tergugat mohon agar Pengadilan Negeri Bantul cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat seluruhnya TIDAK DAPAT DITERIMA;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau:

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bantul berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis tertanggal 22 Desember 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas replik dari Kuasa Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 29 Desember 2015;

Hal 26 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya tersebut Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Bantul Kota Mandiri No. 66 tanggal 18 Agustus 2011, yang selanjutnya diberi tanda bukti **P-1** ;
2. Fotocopy Salinan Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 Nopember 2013, yang selanjutnya diberi tanda bukti **P-2** ;
3. Fotocopy Surat Perihal Informasi Tindak Lanjut Perikatan Jual beli tertanggal 30 April 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti **P-3** ;
4. Fotocopy Surat No. 032/RC-HO/V/2015 perihal Tanggapan Surat Informasi tertanggal 6 Mei 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti **P-4** ;
5. Fotocopy Surat perihal Tanggapan Surat Rumah Cerdas, tertanggal 11 Mei 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti **P-5** ;
6. Fotocopy Surat Permohonan pemblokiran Tertanggal 06 Februari 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti **P-6**;
7. Fotocopy Surat Pengembalian uang tanda jadi tertanggal 1 April 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti **P-7**;

Menimbang, bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti P.3, P.5, P.6 dan P.7 adalah bukti Foto copy yang tidak ditunjukkan aslinya dan hanya merupakan foto copy dari foto copy;

Menimbang bahwa selain bukti surat tersebut Para Penggugat juga telah mengajukan bukti saksi yang telah di sumpah sesuai dengan agamanya yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi S.S.M. ENARWANTO, SH.CN:**

- Bahwa saksi mengenal Para Penggugat dan Tergugat karena saksi merupakan notaris yang membuat perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi pokok permasalahan dalam perjanjian yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah adanya jual beli sejumlah bidang tanah dimana para Penggugat bertindak sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli, namun sampai batas waktu perjanjian tersebut Tergugat (Pembeli) tidak menyelesaikan kewajiban pelunasan pembayaran atas pembelian sejumlah bidang tanah tersebut, sehingga Tergugat (Pembeli) sudah dianggap wanprestasi sehingga Penggugat (Penjual) mengajukan gugatan ini untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut;

*Hal 27 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa secara jelasnya yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah wanprestasi dalam jual beli atas 66 bidang tanah di Pajangan Guwosari dan di Sendangsari, sebagai penjualnya adalah PT Bantul Kota Mandiri (BKM) yang diwakili oleh Para Pengugat, dan sebagai pembeli adalah PT Rumah Cerdas;
- Bahwa harga 66 bidang tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 13,68 M, tetapi baru dibayar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dan janjinya akan dilunasi dalam kurun waktu 5 bulan atau sekitar bulan Mei 2014, tetapi sampai sekarang belum lunas dibayarkan oleh Tergugat;
- Bahwa seingat saksi Akta Perjanjian tersebut adalah Akta Perikatan Jual Beli tidak lunas No 53 tanggal 27 Nopember 2013, dimana dalam perjanjian tersebut tidak ditentukan fatal termin, hanya disebut saja dalam waktu 5 bulan;
- Bahwa Akta tersebut jual beli tersebut berjudul Akta Perikatan Jual Beli tidak lunas karena memang pada saat Akta Perikatan Jual Beli ditandatangani belum lunas pembayarannya dan para pihak sepakat kalau pembayarannya bisa dalam kurun waktu 5 bulan terhitung dari sejak ditandatanganinya akta tersebut;
- Bahwa setelah Akta Perikatan Jual Beli tidak lunas tersebut ditandatangani, hak maupun secara fisik atas tanah belum berpindah dari penjual ke pembeli dan tetap tidak akan berpindah dari penjual sebelum pembeli membayar lunas, dan sampai saat ini tanah tersebut masih dalam penguasaan penjual;
- Bahwa 66 bidang tanah yang menjadi obyek jual beli dalam perjanjian jula beli tersebut kesemuanya telah bersertifikat;
- Bahwa pada mulanya saksi yang menyimpan semua sertifikat tersebut, sebelum jatuh tempo, tetapi sejak Mei 2015 sertifikat sudah saksi serahkan kepada Penggugat/Penjual dan saat saksi serahkan sertifikat ke Penggugat, Tergugat juga tahu;
- Bahwa atas permasalahan ini, saksi sebagai notaries mempunyai beban moral, dan sejak awal sudah saksi ingatkan dengan DP Rp. 50.000.000,- dalam jangka waktu 5 bulan, nilai mungkin sudah berubah, oleh karena itu Tergugat diberi kesempatan dapat mengambil sertifikat sesuai dengan dana yang ada, berapapun diterima kemudian sertifikat kita berikan, tetapi itu tidak pernah ada, saksi sudah berusaha agar Tergugat mau memenuhi kewajibannya dengan mengingatkan Tergugat sebelum jatuh tempo, saksi ingatkan kalau sudah jatuh tempo berarti perjanjian tersebut berakhir,

Hal 28 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



- tetapi tidak ada reaksi dari Tergugat, dan setelah jatuh tempo saksi juga telpon Tergugat tetapi tidak ada reaksi dan tidak pula memberikan alasan ;
- Bahwa atas adanya permasalahan ini saksi juga mendapat laporan dari Penggugat kalau ia juga sudah menegur Tergugat, tetapi tidak terlaksana juga, setahu saksi Penggugat menuntut dalam perkara ini, agar akta perikatan jual beli tersebut dibatalkan;
  - Bahwa dalam perjanjian tersebut tidak ada klausul pemenuhan prestasi dan tidak dibuat juga bagaimana jika terjadi wanprestasi, karena kesepakatan para pihak perjanjian tersebut untuk jangka waktu 5 bulan, dimana Tergugat diberi kesempatan jika Tergugat ada dana, maka sertifikat bisa diambil sesuai dengan jumlah dana dan harga tanah, tetapi jika 5 bulan tidak terlaksana perjanjian akan berakhir;
  - Bahwa dalam perjanjian tersebut tidak disebut "batal demi hukum" jika ada wanprestasi;
  - Bahwa dengan jatuh tempo telah habis, mestinya perjanjian tersebut langsung berakhir dan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
  - Bahwa terhadap uang muka yang telah disetorkan dan diterima Penggugat, dalam perjanjian tersebut tidak disebutkan dan tidak pula disebutkan klausul jika perjanjian tersebut tidak terlaksana, tetapi setelah 5 bulan berakhir, ditawarkan untuk membuat perjanjian baru dengan harga baru, tetapi Tergugat tidak mau dan setahu saksi uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- masih ada di tangan Penggugat;
  - Bahwa uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- dan 66 bidang tanah beserta sertifikatnya masih ada ditangan Penggugat, tetapi Penggugat pernah mau mengembalikan uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- tetapi Tergugat tidak mau, alasannya apa saya tidak tahu dan saya juga tidak tahu kenapa Tergugat tidak melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian tersebut ;
  - Bahwa setahu saksi ada pemblokiran dari Tergugat ke BPN Bantul sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat karena menghambat proses penjualan tanah, tetapi setahu saksi pemblokiran tersebut tidak disetujui oleh BPN ;
  - Bahwa setahu saksi pihak Penggugat telah berupaya melakukan penyelesaian dengan cara mengirim surat resmi kepada Tergugat, tetapi tidak ada tanggapan dari Tergugat ;
  - Bahwa Tergugat tahu akibat hukum jika tidak memenuhi kewajibannya, maka perjanjian telah berakhir, tetapi Tergugat tetap tidak menerima pengembalian uang muka ;

*Hal 29 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl*



- Bahwa dalam pasal 2 F perjanjian tersebut ditentukan harga dan jika Tergugat tidak bisa memenuhinya, maka dibuatkan perjanjian baru dengan harga baru, tetapi tidak ada action dari Tergugat, dalam pasal tersebut disebutkan pula jika ada pihak lain yang berminat terhadap tanah tersebut, dapat dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak ;
- Bahwa sepengetahuan saksi memang ada ada sebagian dari ke 66 bidang tanah tersebut telah dijual ke pihak lain oleh Penggugat;
- Bahwa dalam perjanjian tidak diatur bagaimana uang muka jika salah satu tidak memenuhi kewajibannya, karena ini menyangkut instansi pemerintah, tetapi kalau perjanjian pribadi, maka jika tidak terealisasi maka uang muka hangus ;

Atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Para Penggugat maupun Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

## **2. Saksi ANDREAS ARMUNANTO ;**

- Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah tanah, tetapi tanah yang mana yang disengketakan, saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa tentang tanah, karena saksi pernah disuruh oleh Ibu Yossy (Penggugat 5) untuk mengantar surat kepada Tergugat yang berisi pengembalian uang tanda jadi pada tanggal 1 April 2015 ketika ibu Yossy sedang ada di Kantor Pekerjaan Umum (tempat Bp Heru Suhadi bekerja) untuk rapat bersama Team Likuiditor, dan saksi yang mengantar Ibu Yossy ke kantor PU;
- Bahwa saksi tahu isi surat tersebut berisi pemberitahuan pengembalian uang tanda jadi, karena saksi memfotocopy surat tersebut untuk tanda terima;
- Bahwa selain mengantar surat tanggal 1 April 2015 tersebut, saksi juga pernah mengantar surat 2 kali ke Tergugat, yaitu surat tertanggal 30 April 2015 dan tanggal 11 Mei 2015, tetapi saksi tidak tahu apa isi surat tersebut;
- Bahwa surat dimaksud dalam bukti P-7 adalah surat yang pernah saksi antar dan saksi fotocopy sebagai tanda terima ;
- Bahwa surat yang saksi antarkan tanggal 1 April 2015 ke kantor Rumah Cerdas Jl. Bugisan saksi berikan melalui satpam bernama Joko, karena surat tersebut diminta satpam, setelah saksi berikan ke satpam lalu saksi kembali lagi ke kantor PU dan melaporkan kepada Ibu Yossy kalau surat sudah sampai ;

Hal 30 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas surat yang dikirim oleh saksi tersebut pada saat itu ada tanda terimanya surat tersebut diterima Joko dengan membubuhkan tanda terima pada foto copy surat tersebut ;
- Bahwa saksi tahu ada rencana pertemuan di Rumah Makan Parangtritis, pada tanggal 30 April 2015 saat itu saksi disuruh mengantar Ibu Yossi, ke RM Parangtritis, tetapi ketika pertemuan tersebut dilangsungkan, Tergugat tidak datang, kemudian kembali lagi ke kantor PU, dan pada hari itu pula saksi disuruh mengantar surat ke rumah cerdas, dimana surat itu diterima oleh Bambang, pegawai pada PT Rumah Cerdas ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang akan dibahas dalam pertemuan di RM Parangtritis tersebut, karena saksi hanya sebagai driver saja;
- Bahwa selama menjadi driver dan mengantar Ibu Yossi, ketika di dalam mobil saksi sering mendengar pembicaraan, tetapi apa yang dibahas saksi tidak tahu, ibu Yossi juga tidak pernah memberi tahu saksi apa-apa ;
- Bahwa saksi pernah mendengar nama pimpinan PT Rumah Cerdas bernama Danang, tetapi saksi tidak kenal dan belum pernah ketemu ;
- Bahwa saksi belum pernah ke lokasi tanah yang disengketakan, karena di lapangan sudah ada driver sendiri ;
- Bahwa surat yang saksi antar bertanggal 1 April 2015 diterima Joko, kemudian surat tertanggal 30 April 2014 diterima Bambang dan surat bertanggal 11 Mei 2014 diterima Joko ;

Atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Para Penggugat maupun Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya diain pihak untuk membuktikan dalil bantahannya Kuasa Tergugat juga telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Formulir Setoran Pada Bank BPD DIY Sebesar Rp. 50.000.000,- (Limapuluh Juta Rupiah) dari PT. Rumah Cerdas Kepada an. Tim Likuidasi PT. Bantul Kota Mandiri tertanggal 26 September 2013, selanjutnya diberi tanda bukti **T-1** ;
2. Fotocopy Salinan Akta Perikatan Jual Beli dengan Nomor 53 tertanggal 27 November 2013 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Sugi Sigit Mahanani Enarwanto, SH di Bantul, selanjutnya diberi tanda bukti **T-2**;
3. Fotocopy Surat Persetujuan Permohonan Kredit Konstruksi yang di keluarkan oleh Bank BTN No.389 / S /YK/ CM/CMLU/ XI/2013 kepada PT Rumah Cerdas tertanggal 28 November 2013, selanjutnya diberi tanda bukti **T-3**;

Hal 31 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy pemberitaan dari sebuah harian Regional tertanggal 5 Desember 2013 yang bertajuk “ Pengembangan Kawasan 90% Aset BKM di borong PT. Rumah Cerdas, selanjutnya diberi tanda bukti **T-4** ;
5. Fotocopy Salinan Akta Jual Beli nomor 075/ 2014 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Sugi Sigit Mahanani Enarwanto, SH tertanggal 25 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda bukti **T-5** ;
6. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 14 April 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. H. Budi Untung SH, MM, selanjutnya diberi tanda bukti **T-6** ;
7. Fotocopy AKTA KUASSA MENJUAL Nomor 27 tanggal 14 April 2014 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dr. H. Budi Untung SH, MM, selanjutnya diberi tanda bukti **T-7**;
8. Fotocopy Pengumuman Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Sekretariat Daerah Nomor 593 / 1897 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk pengembangan Kampus II Universitas Negeri Islam Sunan Kalijaga Yogyakarta di Desa Guvosari Kec. Pajangan Kabupaten Bantul tertanggal 05 Mei 2014 dan di tandatangani oleh Drs. Sulistyo SH, CN M.Si dalam kedudukannya sebagai Ketua TIM persiapan, selanjutnya diberi tanda bukti **T-8** ;
9. Fotocopy Surat Permohonan Persetujuan Prinsip atas 12 Sertifikat PT Bantul Kota Mandiri Nomor 1674/ KP – BKM/ RC/ V/2014 yang diajukan oleh PT. Rumah Cerdas tertanggal 05 Juni 2014 tembusan kepada BUPATI BANTUL dan BAPPEDDA Kabupaten BANTUL, selanjutnya diberi tanda bukti **T-9** ;
10. Fotocopy PERATURAN DAERAH BUPATI BANTUL Nomor 34 Tahun 2011 tentang Ijin Mendirikan Bangunan, selanjutnya diberi tanda bukti **T-10** ;
11. Fotocopy 18 (delapan belas) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah yang terletak di Dusun Watu Gedug, Desa Guvosari, Kec. Pajangan Kab. Bantul (Berkas Asli berada di Notaris dan PPAT Sugi Sigit Mahanani Enarwanto, SH) antara lain :
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 227 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-1**;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 228 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-2** ;

Hal 32 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 242 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-3** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 218 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-4** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 245 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-5** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 229 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-6** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 243 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-7** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 249 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, diberi tanda bukti **T11-8** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 246 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-9** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 247 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, diberi tanda bukti **T11-10** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 250 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-11** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 256 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-12** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 254 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-13** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 255 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-14** ;

Hal 33 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 235 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-15** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 221 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-16** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 248 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-17** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 236 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T11-18** ;
12. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan 24 (duapuluh empat) Bidang tanah yang terletak di Dusun Kembang Putih Desa guwosari, kec. Pajangan Kab. Bantul (Berkas Asli berada di Notaris dan PPAT Sugi Sigit Mahanani Enarwanto, SH), antara lain : ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 237 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-1** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 262 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-2** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 225 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-3** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 213 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-4** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 232 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-5** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 222 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-6** ;

Hal 34 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 244 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-7** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 240 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-8** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 223 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-9** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 233 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-10** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 214 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-11** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 231 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-12** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 215 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-13** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 234 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-14** ;
- Fotocopy Sertifikat Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 230 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-15** ;
- Fotocopy Sertifikat Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 263 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-16** ;
- Fotocopy Sertifikat Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 219 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-17** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 226 Desa Guvosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-18** ;

Hal 35 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Sertifikat Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 220, Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-19** ;
  - Fotocopy Sertifikat Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 261 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, diberi tanda bukti **T12-20** ;
  - Fotocopy Sertifikat Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 224 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-21** ;
  - Fotocopy Sertifikat Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 216 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-22** ;
  - Fotocopy Sertifikat Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 217 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-23** ;
  - Fotocopy Sertifikat Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 238 Desa Guwosari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T12-24** ;
13. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan 2 (dua) Bidang Tanah yang terletak di Desa bangunjiwo, Kec. Kasihan Kab. Bantul (Berkas Asli berada di Notaris dan PPAT Sugi Sigit Mahanani Enarwanto, SH) , yaitu:
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1533 Desa Bangunjiwo, Kasihan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T13-1** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1532 Desa Bangunjiwo, Kasihan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T13-2** ;
14. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan 22 (duapuluh Dua) bidang tanah yang terletak di Desa Sendangsari, Kec. Pajangan Kab. Bantul (Berkas Asli berada di Notaris dan PPAT Sugi Sigit Mahanani Enarwanto, SH) , yaitu :
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-1** ;

Hal 36 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 32 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-2** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 15 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-3** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-4** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-5** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 17 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-6** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 16 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-7** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 24 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-8** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 22 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-9** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 13 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-10** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 33 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, diberi tanda bukti **T14-11** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-12** ;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 18 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-13** ;

Hal 37 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 19 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-14** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 28 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-15** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-16** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-17** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 26 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-18** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-19** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 25 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-20** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 27 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-21** ;
  - Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 29 Desa Sendangsari, Pajangan, Bantul atas nama PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T14-22** ;
15. Fotocopy pemberitaan dari sebuah harian Regional Tribun Jogja, tertanggal 15 Januari 2015 hari Kamis Wage yang bertajuk “ 90% Tanah BKM belum Laku” , selanjutnya diberi tanda bukti **T-15** ;
16. Fotocopy Surat Permohonan pemblokiran Tertanggal 06 Februari 2015, diberi tanda bukti **T-16** ;
17. Fotocopy Undangan dari Tim Likuidasi PT. Bantul Kota Mandiri Tertanggal 30 Maret 2015 kepada PT Rumah Cerdas untuk tanggal 01 April 2015, di rumah makan Prang Tritis, selanjutnya diberi tanda bukti **T-17**;

Hal 38 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotocopy surat no. 032/ RC-HO/V/2015 tertanggal 06 Mei 2015, dari PT Rumah Cerdas kepada Tim Likuidasi PT Bantul Kota Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti **T-18** ;
19. Fotocopy siteplan Perumahan NDALEM GUWOSARI, selanjutnya diberi tanda bukti **T-19**;
20. Bukti Print Foto lokasi Sertifikat Hak Guna Bangunan didusun Watu Gedug, Desa Guwosari, Kec. Pajangan, Kab Bantul, selanjutnya diberi tanda bukti **T-20** ;
21. Fotocopy Surat dari Tim Likuidasi PT BPM (dalam likuidasi) kepada Direktur Rumah Cerdas tertanggal 1 April 2015 tentang Pengembalian uang tanda jadi, selanjutnya diberi tanda bukti **T-21**;
22. Fotocopy Surat dari Triyandi Mulkan, SH.MM kepada Direktur Rumah Cerdas tertanggal 16 April 2015, tentang pernyataan pengunduran diri sebagai Konsultan Hukum, selanjutnya diberi tanda bukti **T-22**;

Menimbang, bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.3, T.5 s/d T.14, T.16, T.18, T.20 dan T.22 adalah bukti Foto copy yang tidak ditunjukkan aslinya dan hanya merupakan foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selanjutnya didepan persidangan Majelis Hakim juga telah memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk mengajukan bukti saksi akan tetapi Tergugat tidak menggunakan kesempatan yang diberikan oleh Majelis tersebut dan menyatakan tidak akan mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 9 Februari 2016 yang secara lengkap termuat dalam berita acara sidang ;

Menimbang, bahwa karena tidak ada sesuatu lagi yang akan diajukan, maka selanjutnya baik Kuasa Para Penggugat maupun Kuasa Tergugat mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tidak termuat dalam putusan ini akan tetapi tercantum dalam berita acara persidangan, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Hal 39 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



**PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah memberikan jawaban seperti dikemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan keberatan (eksepsi) yang pada pokoknya yaitu mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis concertium*), Gugatan Penggugat prematur, exception Non Adimpleti Contractus, gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*), gugatan Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa atas eksepsi/keberatan Kuasa Tergugat tersebut Kuasa Para Penggugat dalam Repliknya mengajukan bantahan tertanggal 22 Desember 2015 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa tidak disertakannya Notaris-PPAT S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN, sebagai pihak yang harus ikut digugat sebagai pihak dalam perkara a quo adalah hak dari Penggugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak premature, karena dasar Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara a quo adalah pasal 2 huruf ( c ) Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 yang menentukan pelunasan pembayaran selambat-lambatnya bulan Mei 2014 dan sebelum gugatan ini diajukan Para Penggugat telah memberikan surat perihal Informasi tindak lanjut perikatan jual beli serta melakukan pertemuan dengan pihak Tergugat akan tetapi tidak ada tindak lanjut dari Tergugat untuk melaksanakan perikatan jual beli ataupun melanjutkan pembayaran. Sehingga dengan tidak dipenuhinya pembayaran pada bulan Mei 2014 tersebut menimbulkan hak bagi Para Penggugat untuk mengajukan gugatan pembatalan jual beli dalam perkara a quo;
3. Bahwa Penggugat menolak secara tegas dalil Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat Obscur Libel berkaitan tidak menjelaskan letak obyek dan batas-batasnya secara terperinci, karena materi pokok gugatan Penggugat adalah pembatalan jual beli berkaitan tidak dipenuhinya pelunasan pembayaran sebagaimana ditentukan dalam pasal 2 huruf ( c ) Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Sugi Sigit Mahanani Ernawanto, S.H., selain itu dalam Akta Perikatan tersebut juga tidak menyebutkan letak dan batas-batas yang menjadi obyek jual beli, sehingga tidak dicantumkan letak dan batas-batas dalam gugatan perkara a quo telah terurai secara jelas dalam

Hal 40 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



masing-masing sertifikat hak guna bangunan yang diperjual belikan oleh Para Penggugat;

4. Bahwa Para Penggugat telah menyusun gugatan secara jelas, rinci dan tidak kabur, karena apa yang menjadi title gugatan dalam perkara a quo adalah gugatan pembatalan perikatan jual beli sedangkan dasar tuntutan Para Penggugat adanya kelalaian (wanprestasi) dari Tergugat tidak memenuhi pelunasan pembayaran yang telah dalam dalam pasal 2 huruf ( c ) akta perikatan No. 53 tertanggal 27 November 2013 dan Para Penggugat telah melakukan koordinasi baik melalui surat maupun dengan mengadakan pertemuan dengan Tergugat akan tetapi tidak ada prestasi yang diberikan oleh Tergugat, sehingga terhadap kelalaian Tergugat tersebut Penggugat (pihak penjual) mempunyai hak untuk meminta kepada hakim supaya perikatan tersebut dibatalkan.
5. Bahwa selain itu apa yang dikemukakan oleh Tergugat semuanya adalah Jawaban sebagaimana dalam titelnya adalah jawaban dalam pokok perkara tidak ada Eksepsi sedangkan apa yang dikemukakan dalam Jawaban oleh Tergugat haruslah dapat dibuktikan dalam acara pembuktian;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi/keberatan dari Kuasa Tergugat maupun bantahan dari Kuasa Para Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

**1. Mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis concertium*);**

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Kuasa Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium litis concertium*) karena ada pihak yang seharusnya ditarik menjadi pihak dalam perkara aquo namun oleh para Penggugat tidak dimasukkan dalam gugatan. Dalam hal ini pihak yang dimaksud oleh Kuasa Tergugat adalah Notaris-PPAT S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN yang membuat akta perjanjian jual beli yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo, sehingga dengan tidak dimasukkannya Notaris-PPAT yang membuat akta perjanjian jual beli yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo menjadikan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium litis concertium*);

Menimbang, bahwa menurut Teori hukum Perdata, pengertian dari Error in Persona adalah ketika ada kekeliruan pihak dalam suatu gugatan, baik karena kurang, lebih atau salah pihak dalam suatu perkara, baik itu dalam kedudukannya sebagai Penggugat, ataupun Tergugat. Untuk itulah doktrin dalam hukum perdata membagi Error In Person menjadi 3 Yaitu :

**1. Diskualifikasi in Person ;**



Ini berkaitan dengan kedudukan hukum si Penggugat misalnya :

- a. Sipenggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak mempunyai hubungan hukum/kedudukan hukum dengan peristiwa/dengan obyek yang dia gugat;
- b. Penggugat tidak cakap melakukan perbuatan hukum, hal ini antara lain mengacu pada pasal 1330 KUH Perdata;

## 2. Genis Aanhoeda Nigheid :

Artinya bahwa person yang ditarik sebagai Tergugat adalah salah atau keliru, dalam hak ini Tergugat tersebut harus punya wewenang untuk bertindak di Pengadilan (*persona standi in judicio*), misal untuk Badan Hukum harus Direktornya, untuk anak dibawah umur yang harus diikuti walinya;

## 3. Plurium Litis Consortium :

Bentuk Error in Persona ini terjadi karena adanya kurang pihak, baik Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai siapa dan pihak mana yang akan dijadikan Tergugat dalam suatu gugatan perdata Mahkamah Agung telah memberikan pandangannya sebagaimana tertuang dalam kaidah hukum yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 11 April 1977 No.3909/K/Pdt.G/1994 yang pada pokoknya berbunyi "*hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dari suatu perkara*";

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah yurisprudensi sebagaimana sebelumnya telah diuraikan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa mengenai pihak mana yang harus ikut digugat sebagai pihak dalam perkara a quo adalah hak dari Penggugat, sepanjang pihak-pihak tersebut secara nyata/terang merupakan pihak yang dapat dimintai pertanggungjawaban untuk dapat memenuhi hak-hak Penggugat yang telah dilanggar oleh Tergugat sebagaimana telah dimuat dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti surat gugatan Para Penggugat, dapat dilihat secara jelas bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara aquo adalah Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013, dimana dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 tersebut pihak yang secara langsung terlihat menjadi pihak adalah para Penggugat selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli, sehingga menurut Majelis tidak ditariknya Notaris-PPAT S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN sebagai pihak dalam perkara aquo sudah tepat dan benar, karena faktanya Notaris-PPAT S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN hanya sekedar

Hal 42 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



pihak yang membuatkan Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 tersebut dan bukanlah pihak pihak yang secara langsung terlihat menjadi pihak dalam Akta Perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis justru apabila Para Penggugat menarik Notaris-PPAT S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN sebagai Tergugat akan berakibat gugatan salah sasaran atau keliru orang yang digugat. Penerapan yang demikian ditegaskan dalam Putusan MA No. 1270 K/Pdt/1991 dengan kaidah hukumnya " *suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 BW, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik Tergugat yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*"

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap eksepsi Kuasa Tergugat tentang gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium litis concertium*) patut dan berdasar menurut hukum untuk dinyatakan ditolak;

**2. Mengenai gugatan Penggugat Prematur (Belum Waktunya), exception Non Adimpleti Contractus, gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*), gugatan Penggugat kabur;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut diatas Majelis berpendapat eksepsi tersebut telah menyangkut pokok perkara yang harus dibuktikan dan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara ini, maka oleh karena itu terhadap Eksepsi dari Tergugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, sepanjang hal itu tidak disangkal oleh Tergugat dianggap telah diakui kebenarannya adalah merupakan pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi gugatan pokok perkara terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Kuasa Tergugat dalam surat jawabannya sebagaimana sebelumnya telah diuraikan dalam pertimbangan eksepsi diatas;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya Kuasa Hukum Tergugat mengajukan keberatan dengan mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prematur (Belum Waktunya), exception Non Adimpleti Contractus, gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (obscuur libel), dan gugatan Para Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan dari Kuasa Hukum Tergugat tersebut, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam keberatannya Kuasa Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat terlalu Prematur (Belum Waktunya) untuk diajukan dengan alasan apabila pihak Penggugat merasa Tergugat belum menjalankan prestasinya maka sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, HARUS DIDAHULUI dengan suatu Somasi (Peringatan) untuk memenuhi prestasinya tersebut namun dalam kenyataannya Para Penggugat tidak pernah mengirimkan somasi kepada Tergugat, selain itu berkaitan dengan exception Non Adimpleti Contractus Kuasa Tergugat juga mengajukan keberatan dengan mendalilkan bahwa dengan adanya tindakan Penggugat yang menafsirkan sendiri Pembatalan Perjanjian merupakan tindakan yang merugikan Tergugat padahal berkaitan dengan tersebut diperlukan adanya pembicaraan lebih lanjut sebagaimana syarat perjanjian tersebut diatas, sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diberlakukan sebelum memenuhi kewajiban-kewajiban Para Pihak yang telah disepakati ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara disebutkan bahwa :“ *Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya*”;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara tersebut dapat dilihat bahwa pada dasarnya ketentuan tersebut tidak secara khusus mengatur mengenai somasi akan tetapi lebih mengatur tentang “Penggantian biaya, ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan”. Akan tetapi memang untuk dapat diwajibkannya penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan kepada si berhutang, maka si berhutang tersebut sebelumnya sudah diberitahu/diingatkan atas kewajibannya tersebut dan atas pemberitahuan/peringatan tersebut siberhutang tidak mau mengindahkannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti semua alat bukti baik bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan oleh para pihak, berdasarkan bukti surat yang diberi tanda bukti P.3 berupa foto copy surat perihal informasi tindak lanjut perikatan jual beli tertanggal 30 April 2015 dan bukti surat yang diberi tanda P.5

Hal 44 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa foto copy surat perihal tanggapan atas surat dari PT. Rumah Cerdas tertanggal 11 Mei 2015 dihubungkan juga dengan keterangan saksi S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN dapat diketahui bahwa pada dasarnya Para Penggugat sebelum mengajukan gugatan aquo kepada Pengadilan Negeri Bantul telah mengirimkan surat perihal Informasi tindak lanjut atas Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 serta mengajak melakukan pertemuan dengan pihak Tergugat akan tetapi tidak ada tindak lanjut dari Tergugat untuk melaksanakan perikatan jual beli ataupun melanjutkan pembayaran. Dan pada tanggal 11 Mei 2015 Penggugat juga telah memberikan tanggapan atas surat yang telah disampaikan Tergugat pada tanggal 6 Mei 2015 yang berisi mengenai klarifikasi atas surat Tergugat pada tanggal 6 Mei 2015 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P.4 dan T.18 berupa foto copy surat perihal tanggapan Tergugat atas surat pemberitahuan/peringatan dari Penggugat tertanggal 6 Mei 2015 dihubungkan juga dengan keterangan saksi S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN dapat diketahui bahwa pada dasarnya Tergugat juga sudah mengetahui mengenai adanya pemberitahuan/peringatan dari para Penggugat mengenai berakhirnya jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap keberatan-keberatan dari Kuasa Tergugat tersebut patut dan berdasar menurut hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Tergugat dalam jawabannya juga telah mengajukan keberatan mengenai gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), dan gugatan Para Penggugat kabur dengan mendalilkan bahwa gugatan Penggugat *Obscuur Libel* karena Penggugat tidak menjelaskan letak obyek dan batas-batasnya secara terperinci. Selain itu Kuasa Tergugat juga mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur karena dalam Posita gugatan menyatakan gugatan Penggugat merupakan gugatan *Wanprestasi* (sesuai angka 5) dan (*Petitum* angka 3) namun dalam Judul gugatan Penggugat Hal: Gugatan Pembatalan Perikatan Jual Beli;

Menimbang, bahwa meskipun didalam HIR / RBg tidak terdapat penegasan cara merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktek Peradilan demi kepentingan beracara maka dipedomanilah ketentuan pasal 8 Rv bahwa pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*), sehingga berkembang dalam praktek peradilan tentang gugatan kabur

Hal 45 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



(*obscuur libel*) yaitu tentang formulasi gugatan yang tidak jelas sehingga gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil ;

Menimbang, bahwa dalam menilai suatu gugatan yang tidak jelas, kabur (*obscuur libel*) harus dilihat secara kasuistis, satu persatu, kasus per kasus, untuk itu Majelis Hakim akan meneliti dengan seksama tentang surat gugatan dalam perkara a quo, dikarenakan surat gugatan merupakan dasar pemeriksaan bagi Hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara perdata;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama surat gugatan Para Penggugat, Majelis berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat tersebut telah memenuhi syarat formal gugatan disamping itu gugatan Para Penggugat juga tidak Kabur (*Odscuur Libelle*) karena jelas yang digugat adalah adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat atas tidak dilaksanakannya pelunasan pembayaran sebagaimana ditentukan dalam pasal 2 huruf ( c ) Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 yang dibuat dihadapan Notaris S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi obyek gugatan dalam perkara aquo adalah perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat atas tidak dilaksanakannya pelunasan pembayaran pembelian 66 (enam puluh enam) bidang tanah sebagaimana ditentukan dalam pasal 2 huruf ( c ) Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013, dan lagi pula dalam Perikatan jual beli 66 (enam puluh enam) bidang tanah tersebut hanya disebutkan Nomer sertifikat dan luas tanah maka Majelis berpendapat tidak sebutkannya dalam surat gugatan Para Tergugat mengenai batas-batas tanah dari 66 (enam puluh enam) bidang tanah tersebut tidak menjadikan surat gugatan tersebut menjadi (*obscuur libel*), karena dengan disebutkan Nomer sertifikat dan letak/alamat lokasi tanah maka secara mutatis mutandis sudah dapat menunjukkan dimana letak dan lokasi serta batas-batas dari tanah-tanah tersebut, hal ini disebabkan karena dalam setiap sertifikat pasti sudah ada gambar lokasi dan batas-batas dari bidang tanah yang disebut dalam sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai keberatan tentang gugatan Penggugat kabur karena dalam Posita gugatan menyatakan gugatan Penggugat merupakan gugatan Wanprestasi (sesuai angka 5) dan (Petitum angka 3) namun dalam Judul gugatan Penggugat Hal: Gugatan Pembatalan Perikatan Jual Beli, Majelis berpendapat bahwa oleh karena yang menjadi pokok sengketa adalah adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat atas tidak

Hal 46 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakannya pelunasan pembayaran pembelian 66 (enam puluh enam) bidang tanah sebagaimana ditentukan dalam pasal 2 huruf ( c ) Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 maka adalah sudah benar apabila dalam petitumnya Para Penggugat memohon supaya Perikatan Jual Beli tersebut dimintakan pembatalan, karena berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara bagi pihak yang merasa perikatannya tidak dipenuhi oleh pihak yang lain maka pihak yang tidak dipenuhi perikatannya tersebut dapat memilih apakah akan meminta pihak lain untuk memenuhi perjanjian ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa mengenai apakah benar pihak Tergugat telah tidak melaksanakan isi perjanjian dalam pasal 2 huruf ( c ) Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 yang dibuat dihadapan Notaris S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN, hal tersebut nantinya akan dipertimbangkan dalam pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap keberatan-keberatan dari Kuasa Tergugat tersebut patut dan berdasar menurut hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok sengketa diantara para pihak, dimana setelah mempelajari Gugatan Para Penggugat yang menjadi pokok gugatan adalah perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat atas tidak dilaksanakannya pelunasan pembayaran pembelian 66 (enam puluh enam) bidang tanah sebagaimana ditentukan dalam pasal 2 huruf ( c ) Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 yang dibuat dihadapan Notaris S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat dalam jawabannya membenarkan adanya perikatan antara Para Penggugat dan Tergugat dimana diantara mereka telah sepakat melakukan perikatan jual beli atas 66 (enam puluh enam) bidang tanah sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Nomor 53 tanggal 27 Nopember 2013 Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ENARWANTO,SH. Namun Tergugat menolak semua dalil-dalil dari Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat dan dalil bantahan Tergugat maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah *"apakah Penggugat atau Tergugat*

*Hal 47 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*yang telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian Jual-Beli 66 (enam puluh enam) bidang tanah sebagaimana ditentukan dalam pasal 2 huruf ( c ) Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 yang dibuat dihadapan Notaris S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH.?”*

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) menyebutkan bahwa barang siapa yang mengaku mempunyai sesuatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut, Para Penggugat mempunyai kewajiban untuk membuktikan haknya sedangkan Tergugat berkewajiban pula untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7, dimana bukti-bukti surat tersebut masing-masing telah diberi meterai secukupnya. Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang No 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai maka bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut Kuasa Para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu: S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN dan ANDREAS ARMUNANTO, dimana tidak terdapat larangan sebagaimana diatur Pasal 145 ayat (1) HIR bagi mereka untuk menjadi saksi sehingga keterangannya dapat diterima sebagai alat bukti saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalan / bantahannya, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-22, dimana bukti-bukti surat tersebut masing-masing telah diberi meterai secukupnya. Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang No 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai maka bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat yang diakui secara tegas oleh Tergugat , bukti-bukti surat maupun saksi baik dari Penggugat maupun Tergugat yang saling berhubungan satu sama lain, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Hal 48 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Para Penggugat adalah Team Likuidator PT. BANTUL KOTA MANDIRI yang bertindak untuk melakukan penjualan asset PT. BANTUL KOTA MANDIRI;
- Bahwa benar pada tanggal 27 November 2013 telah dilakukan perikatan jual beli antara Para Penggugat (penjual) dengan Tergugat (pembeli) berupa 66 bidang tanah yang terdiri dari 18 (delapan belas) bidang tanah terletak di Dusun Watu Gedug, Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan Kabupaten Bantul, 24 (dua puluh empat) bidang tanah yang terletak di Dusun Kembangputihan, Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, 22 (dua puluh dua) bidang tanah yang terletak di Desa Sendangsari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, berikut segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 dengan kesepakatan harga Rp 13.680.000.000,- (tiga belas milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa benar dari kesepakatan harga Rp 13.680.000.000,- (tiga belas milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) tersebut, Tergugat telah memberikan uang muka sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat sebagai pembayaran pertama pada tanggal 26 September 2013 sedangkan untuk sisanya sejumlah Rp 13.630.000.000,- (tiga belas milyar enam ratus tiga puluh juta rupiah) akan dibayar secara bertahap dengan jangka waktu pembayaran atau pelunasan selambat-lambatnya pada bulan Mei 2014 sebagaimana ditentukan pada pasal 2 huruf (c) Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013;
- Bahwa benar sampai dengan selesainya batas waktu pembayaran atau pelunasan pada bulan Mei 2014 sebagaimana ditentukan pada pasal 2 huruf (c) Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013, Tergugat belum melakukan pelunasan pembayaran sejumlah Rp 13.630.000.000,- (tiga belas milyar enam ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pihak mana yang sebenarnya melakukan perbuatan wanprestasi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa pada petitum pertama Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya, oleh

Hal 49 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena petitum ini sangat erat kaitannya dengan petitum-petitum yang lain, maka petitum tersebut akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa pada petitum selanjutnya Para Penggugat menuntut supaya dinyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah Team Likuidator PT. BANTUL KOTA MANDIRI yang berhak bertindak untuk melakukan penjualan dalam bentuk perikatan jual beli atas obyek berupa 66 bidang tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Tergugat (pembeli) sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P.1 berupa foto copy Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Bantul Kota Mandiri No : 66 tertanggal 18 Agustus 2011 dan bukti surat yang diberi tanda P.2 berupa Salinan Perikatan Jual Beli No : 53 tertanggal 27 November 2013 dihubungkan juga dengan keterangan saksi S.S MAHANANI ERNARWANTO, SH. CN, telah diperoleh fakta yang juga tidak dibantah oleh pihak Tergugat bahwa benar Para Penggugat adalah Team Likuidator PT. BANTUL KOTA MANDIRI yang bertindak untuk melakukan penjualan asset PT. BANTUL KOTA MANDIRI;

Menimbang, bahwa kemudian selaku Team Likuidator PT. BANTUL KOTA MANDIRI yang bertindak untuk melakukan penjualan asset PT. BANTUL KOTA MANDIRI, selanjutnya pada tanggal 27 November 2013 telah dilakukan perikatan jual beli antara Para Penggugat (penjual) dengan Tergugat (pembeli) berupa 66 bidang tanah yang terdiri dari 18 (delapan belas) bidang tanah terletak di Dusun Watu Gedug, Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan Kabupaten Bantul, 24 (dua puluh empat) bidang tanah yang terletak di Dusun Kembangputihan, Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, 22 (dua puluh dua) bidang tanah yang terletak di Desa Sendangsari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, berikut segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 dengan kesepakatan harga Rp 13.680.000.000,- (tiga belas milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas yang merupakan fakta yang tidak dibantah dan telah pula dibenarkan oleh pihak

*Hal 50 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl*



Tergugat telah menunjukkan bahwa benar Para Penggugat adalah Team Likuidator PT. BANTUL KOTA MANDIRI yang berhak bertindak untuk melakukan penjualan dalam bentuk perikatan jual beli atas obyek berupa 66 bidang tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Tergugat (pembeli) sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap petitum kedua Penggugat tersebut patut dan berdasar menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada petitum ke-3 (tiga) Penggugat menuntut agar dinyatakan secara hukum bahwa Perbuatan Tergugat yang tidak melunasi sisa pembayaran jual beli kepada Para Penggugat adalah **PERBUATAN WANPRESTASI**, terhadap petitum ke-3 tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur secara detail didalam Pasal 1320 BW. Pasal 1320 ayat (1) menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh sepakat pihak lainnya. Dalam Pasal 1320 ayat (2) dapat pula disimpulkan bahwa kebebasan orang untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapannya untuk membuat perjanjian. Bagi seseorang yang menurut ketentuan undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian sama sekali tidak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian. Pasal 1320 ayat (3) menentukan bahwa obyek perjanjian haruslah dapat ditentukan. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan, apa yang diperjanjikan harus cukup jelas ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan.

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Pasal 1332 menyebutkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Syarat bahwa prestasi harus tertentu atau dapat ditentukan gunanya adalah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Apabila prestasi samar (kabur) atau dirasakan kurang jelas yang menyebabkan perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka obyek perjanjian dianggap tidak ada (null) dan akibat hukumnya perjanjian tersebut batal demi hukum. Pasal 1320 ayat (4) jo.

Hal 51 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1337 KUHPdata menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut kausa yang dilarang oleh undang-undang. Kausa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat hukum atas perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal adalah bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan sebagaimana sebelumnya telah diuraikan diatas berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P.2 dan T.2 berupa foto copy salinan Perikatan Jual Beli No : 53 tertanggal 27 November 2013 dihubungkan juga dengan keterangan saksi S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN, telah diperoleh fakta bahwa pada tanggal 27 November 2013 telah dilakukan perikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat berupa perjanjian jual beli 66 bidang tanah yang terdiri dari 18 (delapan belas) bidang tanah terletak di Dusun Watu Gedug, Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan Kabupaten Bantul, 24 (dua puluh empat) bidang tanah yang terletak di Dusun Kembangputihan, Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, 22 (dua puluh dua) bidang tanah yang terletak di Desa Sendangsari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, berikut segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam diatasnya tanpa kecuali, sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 dengan kesepakatan harga Rp 13.680.000.000,- (tiga belas milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah), dimana para Penggugat berkedudukan sebagai pihak penjual, sedangkan Tergugat berkedudukan sebagai pihak pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P.2 dan T.2 tersebut yang juga tidak disangkal kebenarannya oleh Tergugat, perikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat berupa perjanjian jual beli 66 bidang tanah yang dilakukan Penggugat dan Tergugat tersebut telah dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak serta dilakukan tanpa adanya tipu muslihat dan kebohongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 KUHPdata, sehingga menurut Majelis Perjanjian Jual-Beli 66 (enam puluh enam) bidang tanah yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat syahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata;

Hal 52 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



Menimbang, bahwa dengan telah dipenuhinya syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka jelas bahwa antara Penggugat dan Tergugat satu sama lain telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, karena itu perjanjian tersebut telah sah dan mengikat kedua belah pihak, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang- Undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur Pasal 1457 KUHPerdatal jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Bahwa bagi pihak penjual sebagaimana diatur Pasal 1491 KUHPerdatal ada dua kewajiban utama yang harus dipenuhi yaitu : *pertama* menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan *kedua* menanggung kenikmatan tenteram atas barang-barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan bagi pihak pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdatal mempunyai kewajiban membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian;

Menimbang, bahwa suatu keadaan wanprestasi dalam jual beli terjadi apabila salah satu pihak melalaikan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan atau diatur dalam ketentuan bab tentang jual beli sebagaimana diatur buku III KUHPerdatal tentang Perikatan (*verbintenissen*) dan menurut Pasal 1238 KUHPerdatal “si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Berdasarkan ketentuan hukum diatas maka untuk menentukan apakah Penggugat atau Tergugat melakukan wanprestasi harus dinilai terlebih dahulu apakah mereka telah melalaikan kewajibannya masing-masing;

Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan sebelumnya telah diuraikan diatas ada dua kewajiban utama Penggugat sebagai penjual, yaitu pertama menyerahkan hak atas barang yang diperjual – belikan dan kewajiban kedua Penggugat sebagai penjual adalah menanggung kenikmatan tenteram atas barang-barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi, selanjutnya berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P.2 dan T.2 berupa foto cobby salinan Perikatan Jual Beli No : 53 tertanggal 27 November

Hal 53 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 dihubungkan juga dengan keterangan saksi S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN, telah diperoleh fakta bahwa Akta Jual Beli tersebut berjudul Akta Perikatan Jual Beli tidak lunas karena memang pada saat Akta Perikatan Jual Beli ditandatangani belum lunas pembayarannya dan para pihak sepakat kalau pembayarannya bisa dalam kurun waktu 5 bulan terhitung dari sejak ditandatanganinya akta tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perikatan tersebut disebutkan sebagai Perikatan Jual Beli tidak lunas maka sebelum Pihak Pembeli melunasi pembayarannya maka 66 (enam puluh enam) sertifikat tersebut masih berada dalam penguasaan Para Penggugat, namun pada kenyataannya bahkan Para Penggugat telah menunjukkan itikad baik dengan menyerahkan 66 (enam puluh enam) sertifikat bidang tanah tersebut kepada saksi S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN selaku Notaris yang membuat Akta Perikatan Jual Beli No : 53 tertanggal 27 November 2013 tersebut dengan harapan apabila nantinya pihak Pembeli (Tergugat) telah melunasi seluruh kewajibannya dalam jual beli tersebut maka 66 (enam puluh enam) sertifikat bidang tanah tersebut akan langsung diserahkan kepada pihak Pembeli (Tergugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya masih berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P.2 dan T.2 tersebut juga telah diperoleh fakta bahwa pihak Penjual (Para Penggugat) telah menjamin bahwa 66 (enam puluh enam) sertifikat bidang tanah tersebut pada saat dilakukan perjanjian jual beli bebas dari segala gangguan/gugatan/rintangan dari pihak manapun dan pihak Penjual (Para Penggugat) juga telah menjamin bahwa 66 (enam puluh enam) sertifikat bidang tanah tersebut bebas dari segala pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut maka terlihat kewajiban pertama dan kedua dari Para Penggugat sebagai penjual telah dilaksanakan dengan baik;

Menimbang, bahwa terhadap adanya bantahan dan sangkalan dari pihak Tergugat yang menyatakan bahwa bukan Tergugat yang memiliki Itikad Tidak Baik, Justru Penggugat lah yang melakukan Perbuatan Tidak Baik dengan menjual atau mengalihkan tanah kepada Pihak Ketiga tanpa adanya pemberitahuan kepada PT. Rumah Cerdas padahal diketahui telah melakukan Perikatan Jual Beli yang di buat di hadapan Notaris Sugi Sigit Mahanani Enarwanto SH Nomor 53 tanggal 27 November 2013, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Hal 54 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa apabila terjadi sengketa mengenai pelaksanaan suatu perjanjian antara kedua belah pihak yang terikat didalamnya maka menurut Majelis Hakim penyelesaiannya tetap harus mengacu pada perjanjian yang dibuat kedua belah pihak tersebut. Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Sehingga penyelesaian sengketa antara Penggugat dan Tergugat harus mengacu Akta Perjanjian No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Akta Perjanjian No:53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 tersebut, ternyata dalam Pasal 2 huruf c Akta Perjanjian tersebut telah disebutkan dengan jelas bahwa pembayaran tanah dari pihak Pembeli (Tergugat) dilakukan dengan kemampuan pihak pihak Pembeli (Tergugat) secara bertahap dengan jangka waktu pembayaran atau pelunasannya selambat-lambatnya bulan Mei 2014. Selanjutnya Pasal 2 huruf f dan h Akta Perjanjian tersebut juga menyebutkan bahwa apabila pihak Pembeli (Tergugat) tidak dapat menyelesaikan kewajibannya maka harga tersebut akan berubah dan menyesuaikan harga terbaik hasil penilaian tim appraisal dan apabila ada pihak lain yang bermaksud membeli bidang tanah tersebut maka kedua pelah pihak (Para Penggugat dan Tergugat) sepakat untuk melakukan pembicaraan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti bukti surat P.3 berupa foto copy surat perihal informasi tindak lanjut perikatan jual beli tertanggal 30 April 2015 dan bukti surat yang diberi tanda P.5 berupa foto copy surat perihal tanggapan atas surat dari PT. Rumah Cerdas tertanggal 11 Mei 2015 dihubungkan juga dengan keterangan saksi S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN dapat diketahui bahwa pada dasarnya Para Penggugat sebelumnya telah mengirimkan surat perihal Informasi tindak lanjut atas Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 serta mengajak melakukan pertemuan dengan pihak Tergugat akan tetapi tidak ada tindak lanjut dari Tergugat untuk melaksanakan perikatan jual beli ataupun melanjutkan pembayaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yang diberi tanda T.19 dan T.20 berupa FC Iklan Perumahan NDALEM GUWOSARI yang di dapatkan pada tanggal 07 Agustus 2015 oleh PT. BVA KARYA MANDIRI yang di bangun diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.

Hal 55 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.00261 seluas 23.921 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 224 Seluas 544 m<sup>2</sup> (Limaratus Empat Puluh Empat Meter Persegi) dan Bukti Print Foto Sertifikat Hak Guna Bangunan No. No.00261 seluas 23.921 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 224 Seluas 544 m<sup>2</sup> (Limaratus Empat Puluh Empat Meter Persegi, dapat diketahui bahwa sebenarnya terjadinya peralihan salah satu bidang tanah oleh pihak Para Penggugat kepada pihak ketiga tersebut dilakukan jauh setelah lewat waktu pelunasan pembayaran sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 huruf c Akta Perjanjian tersebut dan menurut keterangan saksi S.S MAHANANI ERNAWANTO, SH. CN walaupun telah dilakukan upaya dari pihak Para Penggugat untuk melakukan perundingan maupun pembicaraan dengan pihak Tergugat mengenai tindak lanjut atas Akta Perikatan Jual Beli No. 53 tertanggal 27 November 2013 tersebut justru pihak Tergugatlah yang tidak merespon ajakan untuk melakukan perundingan atau pertemuan tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas Majellis melihat pada dasarnya pihak Penjual (Para Penggugat) telah mengupayakan dengan itikad baik untuk melaksanakan isi perjanjian sebagaimana ditentukan Pasal 2 huruf f dan h Akta Perjanjian namun justru pihak Tergugatlah yang tidak merespon dengan baik upaya dari para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah melaksanakan kewajibannya selaku penjual dan tidak melakukan kebohongan ataupun kecurangan sebagaimana didalilkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dilain pihak Tergugat selaku pembeli juga mempunyai kewajiban untuk membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan benar bahwa dari kesepakatan harga sebesar Rp 13.680.000.000,- (tiga belas milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) tersebut Tergugat baru memberikan uang muka sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat sebagai pembayaran pertama pada tanggal 26 September 2013;

Menimbang, bahwa sebagaimana sebelumnya telah diuraikan diatas bahwa berdasarkan Pasal 2 huruf c Akta Perjanjian tersebut telah disebutkan dengan jelas bahwa pembayaran tanah dari pihak Pembeli (Tergugat) dilakukan dengan kemampuan pihak Pembeli (Tergugat) secara bertahap dengan jangka waktu pembayaran atau pelunasannya selambat-lambatnya bulan Mei 2014 namun pada kenyataannya ternyata pihak Tergugat sampai melampaui batas

Hal 56 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl

#### Disclaimer

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



waktu tersebut tidak melakukan pelunasan sisa pembayaran dari perjanjian jual beli 66 (enam puluh enam) bidang tanah yang terdiri dari 18 (delapan belas) bidang tanah terletak di Dusun Watu Gedug, Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan Kabupaten Bantul, 24 (dua puluh empat) bidang tanah yang terletak di Dusun Kembangputihan, Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, 22 (dua puluh dua) bidang tanah yang terletak di Desa Sendangsari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, berikut segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 dan hal ini juga diakui dan tidak dibantah oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil dari Tergugat yang menyatakan bahwa bukan Tergugat yang memiliki Itikad Tidak Baik, Justru Penggugat lah yang melakukan Perbuatan Tidak Baik dengan menjual atau mengalihkan tanah kepada Pihak Ketiga tanpa adanya pemberitahuan kepada PT. Rumah Cerdas karena sebelumnya telah diuraikan diatas maka pertimbangan tersebut diambil alih oleh Majelis menjadi pertimbangan hokum dalam paragraph ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut atas maka patut dan berdasar menurut hukum terhadap dalil bantahan dari Tergugat untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang diuraikan diatas menurut Majelis Hakim Tergugat telah lalai melaksanakan kewajibannya untuk membayar kekurangan harga pembayaran dari perjanjian jual beli 66 (enam puluh enam) bidang tanah yang terdiri dari 18 (delapan belas) bidang tanah terletak di Dusun Watu Gedug, Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan Kabupaten Bantul, 24 (dua puluh empat) bidang tanah yang terletak di Dusun Kembangputihan, Desa Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, 22 (dua puluh dua) bidang tanah yang terletak di Desa Sendangsari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, berikut segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013. Sehingga dengan tidak dibayarkannya kekurangan pembayaran atas 66 (enam puluh enam) bidang tanah tersebut sesuai waktu yang diperjanjikan

*Hal 57 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Tergugat atas perikatannya sendiri harus dinyatakan lalai atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap petitum ke-3 (tiga) Para Penggugat tersebut patut dan berdasar menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada petitum selanjutnya Para Penggugat menuntut supaya dinyatakan Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 karena Tergugat tidak memenuhi ketentuan pasal 2 huruf ( c ) adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4 tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara disebutkan bahwa “ *Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa yang lain untuk memenuhi perjanjian atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga*”;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi maka berdasarkan ketentuan Pasal 1267 tersebut maka pihak para Penggugat mempunyai pilihan untuk menyelesaikan dari Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 tersebut dapat memilih apakah akan meminta pihak lain (Tergugat) untuk memenuhi perjanjian atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam petitum ini Para Penggugat mohon supaya Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 dinyatakan batal maka Majelis berpendapat bahwa oleh karena pihak Tergugat dinyatakan wanprestasi Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 maka oleh karena itu patut dan berdasar menurut hukum untuk menyatakan Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 batal dengan segala akibat hukumnya;

Hal 58 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap petitum ke-4 (empat) Para Penggugat tersebut patut dan berdasar menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, maka patut dan berdasar menurut hukum mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR, maka Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini ;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam HIR dan peraturan perundang-undangan yang diatur dalam UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan UU No.49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat adalah Team Likuidator PT. BANTUL KOTA MANDIRI yang berhak bertindak untuk melakukan penjualan dalam bentuk perikatan jual beli atas obyek berupa 66 bidang tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam diatasnya tanpa kecuali kepada Tergugat (pembeli) sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi atas Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 ;
4. Menyatakan secara hukum Akta Perikatan Jual Beli No : 53 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT SUGI SIGIT MAHANANI ERNARWANTO, S.H. pada tanggal 27 November 2013 batal dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 720.000,- (tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);

Hal 59 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada hari Selasa tanggal 23 Februari 2016 oleh kami: SUTAJI, SH.MH., selaku Hakim Ketua, SUPANDRIYO, SH.MH dan RR. ANDY NURVITA, SH.MH., masing-masing selaku Hakim anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 3 Maret 2016 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut beserta Hakim-Hakim anggota dan dibantu NARTI HARTATI, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

**SUPANDRIYO, SH.MH.,**

**SUTAJI, SH.MH.,**

**RR. ANDY NURVITA, SH.MH.,**

Panitera Pengganti

**NARTI HARTATI, SH**

**Rincian Biaya Perkara :**

1. Pendaftaran perkara	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	99.000,-
3. Panggilan	Rp.	580.000,-
4. Redaksi	Rp.	5.000,-
5. Materai	Rp.	6.000,-
<b>Jumlah</b>	<b>Rp.</b>	<b>720.000,- (Tujuh ratus dua puluh ribu rupiah)</b>

Hal 60 dari 60 Putusan Nomor 65./Pdt.G/2015./PN.Btl

**Disclaimer**

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