



PUTUSAN

Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Surakarta Kelas IA Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara perdata gugatan antara :

Karmini Mahfud, bertempat tinggal di Kartotiyasan Rt.005 Rw.004 Kalurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: R. Adi Purwono TN., S.H., M.H., Advokat yang beralamat di Tegalsari Lor Rt.002 Rw.003, Kelurahan Kartosura, Kecamatan Kartosura, Kabupaten Sukoharjo berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 26 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 5 April 2021 Nomor : 282, dan Mandagi Jantje, S.H., di Pelayanan Bantuan Hukum, Masyarakat Lemah, Tertindas "Mandagi & Associate" di Jl. Dlopo Raqya No.12A Solo Baru, Kel. Gedangan, Kec. Grogol, Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 2 Agustus 2021 Nomor : 615, sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **Roestina Cahyo Dewi**, bertempat tinggal di Jalan Jaya Wijaya No.188A Rt.002 Rw.016, Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muh. Kurniawan BW., S.Ag., S.H., M.H., Moch. Aminnudin, S.H., dan Muh. Taufik D., S.H.I., Ketiganya Advokat yang beralamat di Law Office MKBW & Partners Jl. Pulanggeni No.16 Kel. Tipes, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 19 April 2021 Nomor : 321, dan Romi Habie, S.H., Novi Fenyati, S.H., M.Hum., dan Donny Simbolon, S.H.,

Halaman 1 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketiganya Advokat dan Konsultan Hukum pada "Law Firm ROMIEHABIE & PARTNERS" beralamat di Ruko Panda RR Square (Depan Polda DIY) Jl. Ringroad Utara, Condongcatut, Depok, Sleman-Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Agustus 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 18 Agustus 2021 Nomor : 645, sebagai Tergugat I;

2. **Edhy Yowono , S.H.**, Notaris/PPAT, tempat kedudukan di Jalan Dlopo GE 27 Solo Baru, Kecamatan Grogol, Kab. Sukoharjo, sebagai Tergugat II.

3. **Dradjad Uripno, S.H.**, Notaris/PPAT Wilayah Kota Surakarta, tempat kedudukan di Jalan Popda No.03 Nusukan, Banjarsari, Kota Surakarta, Turut Tergugat I memberikan kuasa kepada Jersy Pakan, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum "CATRA" yang beralamat di Jl. Gajahmada No.10 Kel. Timuran, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 2 Juni 2021 Nomor : 472.sebagai Turut Tergugat I.

4. **Pemerintah RI cq. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan cq. Kementerian Atr Bpn Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah cq. Kementerian Atr Bpn Kantor Kabupaten Sukoharjo**, tempat kedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No.310 Kabupaten Sukoharjo, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. Budi Purnomo, S.H., M.M. 2. Bintoro Sahid DW., A.Ptnh., 3. Bambang Hermawan, S.Sit., M.H. dan 4. Yudo Gintoro (masing masing sebagai : Kasi. Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Penata Pertanahan Pertama dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1276/SKU-33.11.MP.01/IV/2021 tanggal 15 April 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 19 April 2021 Nomor : 316, sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat gugatan;

Halaman 2 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

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)



Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Kelas 1 A Khusus, Nomor 75/Pdt.G./2021/PN.Skt, tertanggal 1 April 2021 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Nomor 75/Pdt.G./2021/PN.Skt, tertanggal 1 April 2021 tentang Hari Sidang;

Setelah membaca dan memperhatikan Jawab Jinawab yang telah disampaikan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 26 Maret 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta Kelas 1 A Khusus dalam Register Perkara Perdata Gugatan di bawah Nomor 75/Pdt.G./2021/PN.Skt, tertanggal 1 April 2021 dengan dasar / alasan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat pada bulan Desember tahun 2001 telah membeli tanah seluas 1712 meter persegi, SHM No. 169 / Makamhaji atas nama Titi Hartati Sarjana Hukum, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 03/2001 tanggal 12 Desember 2001, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Seno Budi Santoso SH. alamat di Jalan Ahmad Yani No. 152 Kartosura telp. 0271-781303;
2. Bahwa, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 / 2001 tanggal 12 Desember 2001 tersebut. Penggugat kemudian pada tanggal 02 Maret 2006, telah menggadaikan dan/atau menyerahkan SHM No. 169 kepada pihak koperasi Karya Sejahtera Solo untuk dan sebagai agunan/Jaminan tambahan atas hutang Penggugat. yang telah terakumulasi sebesar Rp3.250.400.000,00 (tiga miliar dua ratus lima puluh juta empat ratus ribu rupiah), berikut karena penggugat belum dapat melunasi hutang penggugat di Koperasi Karya Sejahtera Solo maka demi menjamin kepercayaan Penggugat kemudian membuat surat pernyataan / pengakuan pada tanggal 02 Nopember 2006 yaitu berjanji akan menyerahkan tanah seluas 1000 m² yang ada dalam SHM No. 169/Kartosura kepada Koperasi Karya Sejahtera bila tidak dapat membayar;
3. Bahwa, selanjutnya pada tahun 2007 koperasi Karya Sejahtera Solo sangat membutuhkan uang sebagai modal usaha dan lainnya termasuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan uang para nasabah atau penyimpan, maka saat itu koperasi menagih saya/Penggugat untuk membayar pinjaman saya di Koperasi Karya Sejahtera tersebut, kemudian muncul rencana untuk menjual SHM No. 169 / Makamhaji tersebut yaitu guna untuk membayar hutang Penggugat.

4. Bahwa, pada bulan April-Mei tahun 2007 datanglah seorang yang mengaku ingin membeli tanah SHM No 169/Makamhaji tersebut. yaitu Tergugat I maka terjadilah pembicaraan antara Pengugat dan Tergugat I, yaitu mengenai harga permeter persegi yaitu seharga Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah) atau dikalikan 1712 meter persegi sama dengan = sebesar Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah) dan tergugat I berjanji akan membayar bila sudah menandatangani Akte Jual Beli dan setelah itu barulah sepakat menandatangani Akte Jual Beli pada bulan Juni 2007 tepatnya ditandatangani pada tanggal 5 Juni 2007 didepan Notaris /PPAT (Turut Tergugat I), namun sesudah ditandatangani Akte Jual Beli yang dibawa No. 105/Katosuro/2007, dan Penggugat tidak menaruh curiga Tergugat I ternyata beretiket buruk yaitu tidak membayar harga jual belinya, saat itu pula Penggugat melakukan upaya pemblokiran di turut tergugat II., akan tetapi Tergugat I dan Turut Tergugat II (oknumnya) telah bermufakat jahat melakukan balik nama dari Titi Hartati, S.H. kepada Tergugat I dengan memakai AKTE JUAL BELI antara Penggugat dan Tergugat I. hal tersebut merupakan pelanggaran hukum administrasi;
5. Bahwa, oleh karena Tergugat I, yang tidak membayar hasil kesepakatan/perjanjian dalam Akta Jual Beli No. 105/Kartosura/2007, sehingga Penggugat pada tahun 2017 digugat oleh pihak Koperasi Karya sejahtera, kemudian karena Penggugat merasa bersalah maka antara Penggugat dan koperasi Karya Sejahtera Solo dengan keputusan perkara No. 88/PDT/2017/PT.Smg antara Penggugat dan Koperasi telah sepakat mengakhiri perkara tersebut dengan cara damai sesuai atau berdasarkan surat pernyataan penambahan Agunan / Jaminan pada tanggal 02 Maret 2006, dan 02 Nopember 2006, yang dalam keputusan tersebut Penggugat dalam perkara ini diperintahkan Untuk Melakukan Perbuatan Hukum yaitu membatalkan segala surat yang terbit sesudah tahun 2006;
6. Bahwa, harga yang ada dan tercantum didalam Akte Jual Beli No 105/Kartosura/2007 yang dibuat oleh Notaris/PPAT (tergugat II) adalah harga yang tidak pernah disepakati dan/atau tidak dibayar, karena

Halaman 4 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II sama sekali Penggugat tidak mengenalnya dan tidak pernah mendatangi Kantor tergugat II dan tidak pernah menandatangani Akte Jual Beli di depan Tergugat II atau dengan kata lain tergugat II adalah PPAT yang ditunjuk oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga saat Tergugat mengurus balik namanya setelah diketahui pengugat saat itu pula Penggugat mengajukan pemblokiran sebab Penggugat punya alasan Tergugat I tidak membayar harga jual beli maka hal tersebut merupakan perampasan hak yang dilakukan secara melawan hukum berikut apa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sudah merupakan perbuatan melanggar hukum oleh karenanya balik nama dan Akte Jual Beli No. 105/Kartosura tersebut adalah cacat dan batal serta tidak mengikat (pasal 1328 KUHPdata);

7. Bahwa, perbuatan Tergugat I, dan II adalah merupakan penyalahgunaan keadaan yang dilarang oleh hukum seperti tergugat I, dan II serta turut tergugat II adalah LALAI maka berlaku pasal 1365 terlebih pasal 1366 oleh sebab itu Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II, mengembalikan hak penggugat dalam keadaan semula atas nama Titi Hartati S.H. dan tetap sebagai Agunan / Jaminan di Koperasi Karya Sejahtera Solo;
8. Bahwa, sehubungan dengan jual beli seperti dalam Akte Jual Beli No. 105/Kartosura/2007 antara Penggugat dan Tergugat I yang sesungguhnya tidak pernah terjadi di depan Notaris / PPAT Tergugat II adalah merupakan pelanggaran hukum sebagaimana dalam ketentuan UU. Notaris/PPAT No. 30 tahun 2004 (UUJN) tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan UU No. 2 tahun 2014 (UU 2/2014) tentang perubahan atas UU No. 30 tahun 2004 berikut PP. No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana diubah dengan PP No. 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, bahwa kata permulaan dari pada Akta Jual Beli itu sendiri yang menyebutkan diawal Akte Jual Beli berbunyi: PADA HARI INI TANGGAL BULAN TAHUN DIHADAPAN saya NOTARIS/PPAT (Tergugat II) penjual dan pembeli ia (Tergugat II) kenal, maka Tergugat II membuat AJB No. 105/Kartosura tersebut telah melanggar syarat Undang-Undang (UU No. 2 tahun 2014) dan PP. No. 24 /2016 dan / atau tidak memenuhi syarat yang lazim dalam setiap pembuatan Akta Jual Beli, berikut PPAT haruslah membacakan Akta Jual Beli tersebut di depan Penggugat dan Tergugat I. serta Saksi, oleh karenanya Tergugat II telah melakukan Kelalaian (pasal

Halaman 5 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

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

1366 KUHPerd.) hukumnya Tergugat II telah memalsukan data, dalam Aktanya sendiri pasal 263 ayat (1), (2) KUHPid dan juga telah terjadi kebohongan pada Aktanya sendiri pasal 266 KUHPid. dan memalsukan Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tentang harga yang sesungguhnya terjadi dengan harga Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu /permeter persegi) menjadi tertulis dalam Aktanya sendiri hanya Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) sehingga apa yang dilakukan Tergugat I dan II adalah awal mulanya ingin menipu oleh karenanya suatu Akta yang dibuat dengan melanggar hukum pidana haruslah dibatalkan (lihat Pasal 1323, 1328, 1365, 1366, 1381 1447 dan 1453 KUHPerd.);

9. Bahwa, dengan demikian terbitnya Akta Jual Beli No. 105/Kartosura/2007, yang dibuat tidak atas sepengetahuan Penggugat dan hanya diketahui oleh Tergugat I, dan II adalah perbuatan melawan hukum. yang sudah mendatangkan kerugian bagi Penggugat dan pihak Koperasi Karya Sejahtera Solo sehingga perjanjian yang tertulis dan tertuang dalam Akta Jual Beli No. 105/Kartosura Haruslah Dibatalkan Demi Hukum dengan segala akibatnya ditanggung oleh Tergugat I dan II;
10. Bahwa, Tergugat I, menyuruh Penggugat menandatangani dihadapan turut Tergugat II bukan dihadapan Tergugat II dengan janji setelahnya akan dibayar oleh Tergugat I akan tetapi sampai sekarang Tergugat I tidak pula membayar sesenpun kepada Penggugat dan atau kepada Koperasi Karya Sejahtera Solo. perbuatan Tergugat I yang Lalai Tidak Membayar Harga Jual Beli yang telah merugikan Penggugat adalah penyalahgunaan keadaan / penyalahgunaan hak dan / atau merupakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
11. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas baik Tergugat I dan II menurut hukum haruslah mengembalikan posisi/status tanah dalam keadaan semula tetap jaminan di Koperasi Karya Sejahtera Solo dan/atau milik Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 03/2001 tanggal 12 Desember 2001, dan oleh karena tidak dibayar maka Tergugat I tidak dapat menguasai tanah tersebut;
12. Bahwa, untuk menjamin gugatan dan tuntutan Penggugat tidak illusoir atau sia-sia, Penggugat mohon Pengadilan Negeri Surakarta melekatkan sita jaminan pada diri sendiri atas SHM No. 169/Kartosura berikut dengan pisik tanahnya;

Halaman 6 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

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

13. Bahwa, menurut hukum terhadap Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, dihukum pula untuk tunduk dan bertakluk pada putusan perkara ini;
14. Bahwa, oleh karena gugatan dan tuntutan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti nyata, sah dan kuat yang tidak dapat terbantahkan maka berdasarkan pasal 180 HIR / pasal 191 RBg. dimohon kiranya putusan dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat-Tergugat mengajukan Banding, ataupun kasasi, verset dan atau upaya hukum lainnya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surakarta sudi kiranya memeriksa dan berkenan memutuskan:

PRIMAIR.

1. Mengabulkan, gugatan dan tuntutan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan, sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah SHM No 169/Makamhaji yang dilekatkan oleh Pengadilan Negeri Surakarta;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I Batal dan Berakhir karena kelalaian Tergugat I yang tidak membayar harga Jual Belinya;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa Akta Jual Beli No. 105/Kartosura/2007 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II tidak atas sepengetahuan maupun tidak atas kesepakatan Penggugat serta Akta Jual Beli tersebut tidak dibacakan dihadapan Penggugat dan Tergugat I dan saksi-saksi adalah Tidak Sah, cacat dan tidak mmengikat;
5. Menyatakan menurut hukum, bahwa tidak sah pelaksanaan perjanjian terhitung pada saat ditanda tangani Akta Jual Beli No.105/Kartosura/2007 dan pada saat itu pula batal demi hukum karena tidak dibacakan dihadapan para pihak dan saksi serta isi tidak disepakati didepan Tergugat II sehingga Akta Jual Beli menjadi cacat hukum;
6. Memerintahkan, kepada para pihak dalam perjanjian, untuk tidak melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana yang dituangkan dan tertulis dalam perjanjian pada Akta Jual Beli No.105/Kartosura/2007 yang diterbitkan oleh tergugat II;
7. Menghukum, Tergugat I melakukan perbuatan hukum yaitu menarik, membatalkan segala surat, akta, pengaduan yang dilakukan Tergugat I kepada pihak lain termasuk menarik dan membatalkan permohonan balik nama yang dialamatkan kepada Turut Tergugat II sehubungan dengan SHM No. 169/Kartosura tersebut;

Halaman 7 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

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)



8. Menghukum, pula Tergugat II melakukan perbuatan hukum tertentu menarik membatalkan aktanya sendiri termasuk membatalkan cover note yang diterbitkan Tergugat II serta segala surat yang dianggap berhubungan dengan SHM No.169/Kartosura tersebut milik Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 03/2001 tanggal 12 Desember 2001;
9. Menghukum, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tunduk dan bertakluk pada keputusan perkara ini;
10. Menyatakan, putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat-Tergugat mengajukan Banding, Kasasi, Verset atau upaya hukum lainnya.

SUBSIDIAIR

Mohon keputusan yang se-adil adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya, Tergugat I datang menghadap Kuasanya, Turut Tergugat I datang menghadap Kuasanya, Turut Tergugat II datang menghadap Kuasanya dan Tergugat II tidak datang di persidangan dan tidak mewakilkan kepada orang lain sebagai kuasanya, walaupun telah dipanggil dengan patut, yakni Relaas Panggilan tanggal 6 April 2021, tanggal 27 April 2021, tanggal 7 Mei 2021, dan 21 Mei 2021, dengan demikian Majelis Hakim menganggap bahwa Tergugat II sudah tidak menggunakan hak dan kesempatannya, sehingga persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II sudah dipanggil secara patut namun Tergugat II tidak hadir kemuka persidangan dan juga tidak mengirimkan wakilnya atau kuasanya yang sah kepersidangan, maka tidak ada Mediasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi Kewenangan Mengadili Relatif, tertanggal 13 Juni 2021 yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil eksepsi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
2. Kompetensi Relatif.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, berdasarkan objek gugatan dalam perkara incasu adalah benda tidak bergerak (tetap) sebidang tanah SHM No. 196 luas 1712 m² yang terletak di Desa Makamhaji, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, maka berdasar Pasal 118 ayat (3) HIR maka terhadap kewenangan Pengadilan mana yang berwenang untung mengadili, sah dengan didasarkan pada dimana letak benda/barang tersebut tetap berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Sukoharjo.

3. Gugatan Kurang Pihak (Pluriseum Litis Consortium).

Setelah membaca dan mempelajari secara seksama Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terbukti kurang pihak, karena senyatanya gugatan a qua tdk mengikutsertakan Koperasi Karya Sejahtera. Sebagai penjamin terhadap hutang Penggugat, sehingga gugatan Penggugat mengakibatkan Pluriseum Litis Consortium sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 878 K/Sip/1977 tertanggal 19 Juni 1977;

4. Eksepsi Obscuur Libel.

Bahwa, oleh karena gugatan ini tidak menyangkutkan batas-batas tanah, maka sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tertanggal tanggal 17 April 1979, pengajuan gugatan perkara a qua harus menyebutkan batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut dengan jelas, bahwa apabila ada suatu gugatan terhadap benda tidak bergerak dijadikan obyek gugatan. Apabila tidak menyebut batas-batas maka gugatan tidak dapat diterima dan kabur (vide Mahkamah Agung Nomor 1559 K/Pdt/1983);

5. Eksepsi ne bis in idem.

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah pernah diajukan dan sudah dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap, yakni Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan nomor perkara: 16/Pdt.G/2018/PN.Skh;.

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan :

Dalam Konvensi :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 6 Agustus 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Turut Tergugat I menanggapi sebatas hal-hal yang berhubungan dengan keterlibatan Turut Tergugat I dalam perkara ini;
2. Bahwa pada sekitar bulan Mei-Juni 2007 Turut Tergugat I dihubungi oleh pihak dari Koperasi Karya Sejahtera Solo yang ingin membuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah SHM. 169/Makamhaji;
3. Bahwa karena lokasi sebidang tanah yang dimaksud pada poin 2 terletak di luar wilayah kerja Turut Tergugat I, maka Turut Tergugat I merekomendasikan Notaris/PPAT yang wilayah kerjanya meliputi lokasi sebidang tanah yang disebut pada poin 2, dalam hal ini Turut Tergugat I merekomendasikan Notaris/PPAT EDHY YUWONO, S.H. (Tergugat II), Penggugat dan Tergugat I pun sepakat untuk menggunakan jasa Tergugat II untuk membuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah yang disebutkan pada Poin 2;
4. Bahwa karena alamat kantor Tergugat I berjauhan dari kediaman Penggugat, Pihak dari Koperasi Karya Sejahtera Solo dan Tergugat I, maka ditentukan berdasarkan kesepakatan dari Penggugat, Pihak dari Koperasi Karya Sejahtera Solo dan Tergugat I bahwa penandatanganan Akta Jual Beli akan dilakukan dengan meminjam kantor Turut Tergugat I yang beralamat di Jalan Popda No. 03, Nusukan, Banjarsari, Koa Surakarta, sebagai tempat penandatanganan Akta Jual Beli yang disebutkan pada Poin 2;
5. Bahwa keterlibatan Turut Tergugat I pada perkara ini hanyalah sebatas meminjamkan tempat untuk penandatanganan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 20 Mei 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 10 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi;

1. Bahwa, gugatan dari Penggugat kabur dan tidak jelas karena gugatan Penggugat termasuk gugatan yang inkonsisten, bahwa dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan terkait perbuatan wanprestasi menyangkut keperdataan tapi disisi lain dalam petitum gugatan, meminta Turut tergugat II membuka blokir Sertipikat Hak Milik No. 133 atas nama Suradi yang terletak di Desa Bulu, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo;
2. Bahwa, gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang karena menyangkut prosedur;

Bahwa dari uraian diatas sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa, hal-hal yang tertulis dan tertuang dalam eksepsi mohon dianggap tertulis dan tertuang kembali dalam pokok perkara;
2. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat;
3. Bahwa, Turut Tergugat II menolak anggapan Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II melakukan blokir atas obyek sengketa berdasarkan permohonan dari Turut Tergugat I, justru Turut Tergugat II semata-mata hanya menjalankan ketentuan Permen No.13 Tahun 2017 Pasal 1 ayat (1) dimana tanah obyek perkara menjadi status quo di Polres Surakarta;
4. Bahwa, Penggugat mengakui bahwa saat ini terdapat Laporan Polisi terkait dengan sertipikat obyek perkara yaitu Laporan Polisi Nomor: B/LP/162/VI/2019/JATENG/RESTA SKA tanggal 21 Juni 2019;
5. Bahwa, apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II menyangkut ha katas tanah dalam perkara A quo sudah benar dimana Turut Tergugat II dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mendasarkan pada kebenaran secara formal sebaliknya apabila Penggugat menganggap bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II tidak benar agar dibuktikan dipersidangan;

Demikian jawaban Turut Tergugat II dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima jawaban Turut Tergugat II baik dalam eksepsi maupun Pokok Perkara;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan

Halaman 11 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt



gugatan tidak dapat diterima;

3. Menghukum Penggugat untuk embayar biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya masih terjadi jawab menjawab, dimana Penggugat mengajukan replik tertanggal 16 Juni 2021 dan 23 Juni 2021, dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan duplik masing-masing tertanggal 30 Juni 2021 dan 23 Juni 2021, sedangkan Tergugat I tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kewenangan Mengadili Absolut yang diajukan oleh Tergugat I, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan tanggal 7 Juli 2021, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili Relatif Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta Kelas IA Khusus berwenang mengadili perkara perdata gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt;
3. Memerintahkan Penggugat dan Tergugat I untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt. tersebut;
4. Menanggung biaya perkara ini hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dali-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan fotocopy bukti-bukti surat berupa:

1. Salinan Pengikatan jual beli No.: 3, tanggal 12 Desember 2001, antara Titi Hartati dengan Nyonya Karmini Mahfud, yang dibuat dihadapan Notaris Seno Budi Santoso, diberi tanda bukti : P.1;
2. Akta Jual Beli No.: 103/Kartasura/2007, tanggal 5 Juni 2007, antara Nyonya Karmini Mahfud dengan Nyonya Roestina Cahyo Dewi, yang dibuat dihadapan Notaris Edhi Juwono, S.H., diberi tanda bukti : P.2;
3. Surat Pernyataan / Pengakuan, tanggal 2 Nopember 2006, yang dibuat oleh Karmini Mahfud, diberi tanda bukti : P.3;
4. Turunan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 88/Pdt/2017/PT SMG, diberi tanda bukti : P.4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Surat Pengakuan, Persetujuan bersama tertanggal 17 Mei 2019, diberi tanda bukti : P.5;
6. Sertifikat Hak Milik No. 169, tanggal 23 Juni 2007, Desa Makamhaji, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, atas nama Roestina Cahyo Dewi, diberi tanda bukti : P.6;
7. Surat Permintaan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 169 tertanggal 30 Juli 2007, yang dibuat oleh Karmini Mahfud, diberi tanda bukti : P.7;
8. Surat Permintaan Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Milik No. 169, diberi tanda bukti : P.8;
9. Surat Pengakuan Pinjaman No.: 133/PTXIV/2007, tanggal 10 Mei 2007, yang dikeluarkan oleh Koperasi Karya Sejahtera, diberi tanda bukti : P.9;
10. Kartu Pinjaman, yang dikeluarkan oleh Koperasi Karya Sejahtera, diberi tanda bukti : P.10;
11. Surat Pengakuan Pinjaman No.: 134/PTXIV/2007, tanggal 10 Mei 2007, yang dikeluarkan oleh Koperasi Karya Sejahtera, diberi tanda bukti : P.11;
12. Kartu Pinjaman, yang dikeluarkan oleh Koperasi Karya Sejahtera, diberi tanda bukti : P.12;
13. Keberatan Atas Laporan Pengaduan sdr. Roestina Cahyo Dewi Berkaitan SHM 169 / Makamhaji tanggal 29 Januari 2021, yang dibuat oleh Karmini mahfud, diberi tanda bukti : P.13;
14. Gugatan tertanggal 14 Juli 2021, diberi tanda bukti : P.14;

Fotokopi bukti surat bertanda P.3, P.4, P.5, P.6, P.9 sampai dengan P.14 tersebut sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, sedangkan bukti surat bertanda P.1, P.2, P.7, dan P.8, bermeterai cukup tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan sangkalannya, Tergugat I mengajukan fotokopi bukti-bukti surat berupa:

Tergugat I menyerahkan alat bukti tertulis berupa fotokopi bukti surat yaitu :

1. Akta Jual Beli No.: 103/Kartasura/2007, tanggal 5 Juni 2007, antara Nyonya Karmini Mahfud dengan Nyonya Roestina Cahyo Dewi, yang dibuat dihadapan Notaris Edhi Juwono, S.H., diberi tanda bukti : T.I. 1;
2. Surat Keterangan Nomor : 02/EJ.P/VI/2007 tertanggal 5 Juni 2007, yang dibuat oleh Notaris Edhi Juwono, S.H., diberi tanda bukti : T.I. 2;
3. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 138/Pdt.G/2008/PN.Ska, diberi tanda bukti : T.I. 3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Skh, diberi tanda bukti : T.I. 4;
5. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, diberi tanda bukti : T.I. 5;
6. Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Surakarta No. 60/Pdt.G/2019/PN.Skt, diberi tanda bukti : T.I. 6;
7. Gugatan, tertanggal 25 April 2019, diberi tanda bukti : T.I. 7;
8. Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 115/Pdt.G/2019/PN.Skt, diberi tanda bukti : T.I. 8;
9. Gugatan, tertanggal 20 April 2020 diberi tanda bukti : T.I. 9;
10. Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 85/Pdt.G/2020/PN.Skt, diberi tanda bukti : T.I. 10;
11. Surat Tanda Penerimaan Laporan No.Pol.: STPL/195a/XII/2007/Dit Reskrim tanggal 10 Desember 2007, atas nama pelapor Dwi Esti Nastiti, diberi tanda bukti : T.I. 11;
12. Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor : SPP.Dik/166c/VII/2014/Reskrim tertanggal 9 Juli 2014, yang dibuat oleh Kepala Kepolisian Resor Kota Surakarta, diberi tanda bukti : T.I. 12;
13. Surat Keterangan tertanggal 8 Oktober 2018, diberi tanda bukti : T.I. 13;
14. Surat Tanda Terima tertanggal 30 Juni 2007, diberi tanda bukti : T.I. 14;
15. Surat Pengakuan Pinjaman No.133/PTX/V/2007 tertanggal 10 Mei 2007, diberi tanda bukti : T.I. 15;
16. Surat Pengakuan Pinjaman No.134/PTX/V/2007 tertanggal 10 Mei 2007, diberi tanda bukti : T.I. 16;
17. Surat Panggilan Kepada Tergugat I, No.: 145/Pdt.G/2021/PN Skt tertanggal 21 Juli 2021, diberi tanda bukti : T.I. 17;
18. Bukti Penyerahan Sertipikat, tertanggal 10 Mei 2007, diberi tanda bukti : T.I. 18;
19. Turunan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo, Nomor : 20/Pdt.G/2016/PN Skh. tertanggal 9 Juli 2018 diberi tanda bukti : T.I. 19;
20. Turunan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 88/Pdt/2017/PT.Smg, diberi tanda bukti : T.I. 20;

Fotokopi bukti surat bertanda T.I.5, T.I.7, T.I.13, dan T.I.17 tersebut sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, sedangkan bukti surat bertanda T.I.1, sampai dengan T.I.4, T.I.6, T.I.8 dan T.I.10, sampai dengan T.I.4, T.I.6, T.I.8, T.I.19 dan T.I.20, bermeterai cukup tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat;

Halaman 14 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa, Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II tidak mengajukan mengajukan saksi-saksi;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti Surat, Para Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Anastasia Sri Wijayanti. di persidangan dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, SHM 169/Makamhaji/2007 itu dijaminakan oleh Penggugat kepada Koperasi Karya Sejahtera, dimana waktu itu kapasitas saya sebagai ketua di Koperasi Karya Sejahtera, dimana Penggugat memberikan sertipikat itu berdasarkan Akta No.3;
- Bahwa, hutangnya Penggugat awalnya sejumlah Rp.2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu pembayaran 1 (satu) tahun, dengan jaminan sertipikat 169/Makamhaji;
- Bahwa, sertipikat yang dijadikan jaminan atas nama Titi Hartati, namun Penggugat sudah membawa PPJB No.: 03, antara Titi Hartati dengan Karmini Mahfud (Penggugat), yang dibuat dihadapan Notaris Seno Budi Santoso, dengan dasar itu terus Penggugat menyerahkan sertipikat kepada koperasi sebagai jaminan, karena waktu itu koperasi sedang membutuhkan uang lalu ada wacana dari Penggugat untuk menjual tanah tersebut, lalu ada calon pembeli yaitu Roestina Cahyo Dewi (Tergugat I), tetapi ia tidak punya uang, kemudian Tergugat I pinjam uang ke koperasi;
- Bahwa, yang menjadi alasan Saksi sebagai ketua koperasi mau menalangi dana terhadap Tergugat I, padahal waktu itu Tergugat mengatakan tidak ada uang untuk membeli tanah tersebut, karena waktu itu Tergugat I sepengetahuan Saksi adalah pengusaha garment sukses, karena usahanya sudah ekspor dan akhirnya terjadi perjanjian jual beli, terus ada tanda tangan perjanjian pengakuan pinjaman di koperasi, Jaminannya adalah sertipikat itu sendiri setelah proses jual beli selesai, yang pada kenyataannya sampai sekarang Tergugat I belum membayar sama sekali;
- Bahwa, pada waktu terjadi jual beli, Saksi juga menghadirkan pemilik lama yaitu Penggugat, akhirnya terjadi tanda tangan antara Karmini Mahfud (Penggugat) dengan Roestina Cahyo Dewi (Tergugat I), terus tahu-tahu muncul AJB antara Karmini Mahfud (Penggugat) dengan Roestina Cahyo Dewi (Tergugat I);

Halaman 15 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, harga jual beli waktu itu sejumlah Harganya Rp2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa, Saksi tidak kenal dan hanya tahu dengan Notaris Edhi Juwono, S.H.;
- Bahwa, Saksi tidak mengerti tentang AJB yang diterbitkan oleh Notaris Edhi Juwono, S.H.;
- Bahwa, Saksi mengetahui AJB itu setelah Kita teliti-teliti Penggugat setelah tahu uang belum dibayar, lalu Penggugat memblokir;
- Bahwa, setelah ketahuan tidak dibayar, Penggugat memblokir, transaksi bulan Mei, bulan Juni tidak dibayar dan bulan Juli memblokir;
- Bahwa, yang tidak dibayar pinjaman di koperasi sebagai pembelian;
- Bahwa, yang benar harga yang tercantum di dalam SPP;
- Bahwa, Saksi sebagai ketua koperasi sudah mempunyai hak didalam sertifikat tanah didalam SHM No.169, dan Hak koperasi 1000 meter persegi;
- Bahwa, Pada awalnya Penggugat membuat pernyataan bahwa yang 1000 meter persegi diserahkan kepada koperasi untuk membayar hutangnya, kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 88, yang isinya adalah yang 1000 meter persegi milik koperasi dan yang 712 meter persegi milik Penggugat, itulah yang menjadi dasar hak koperasi memiliki 1000 meter persegi;
- Bahwa, Saksi mengetahui harga yang tercantum di dalam AJB No. 105 itu tidak diperjanjikan;
- Bahwa, harga yang Rp2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) itu diperjanjikan dengan SPP, dan Harga yang Rp2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) itu dibayarkan kepada koperasi, dan harga tanah Rp2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) itu yang tertuang dalam SPP, dan harga tanah itu sampai sekarang belum dibayarkan oleh Tergugat I;
- Bahwa, setelah Tergugat I tidak membayar Saksi menggugat untuk membatalkan SPP karena tidak dibayar, sedangkan Penggugat menggugat untuk membatalkan putusan;
- Bahwa, Saksi pernah dilaporkan ke polisi oleh Tergugat I dan saya mengajukan Pra Peradilan, dan Pra peradilan Saksi dikabulkan;
- Bahwa, Saksi sebelumnya sudah menegur Tergugat I untuk membayar, tetapi ia tidak ada etikat baik;

Halaman 16 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, yang lunas terbayar antara Penggugat dengan Titi Hartati, dengan memberikan tanah yang 1000 meter persegi, hutang Penggugat lunas, sedangkan antara Penggugat dengan Tergugat I tidak dibayar, sedangkan antara Penggugat dengan Tergugat I tidak dibayar;
 - Bahwa, saksi belum Saksi sudah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) antara Saksi dengan Penggugat;
 - Bahwa, Saksi sangat keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi atas AJB 105;
 - Bahwa, Saksi kenal dengan Notaris/PPAT Dradjad Uripno, S.H., dan Saksi ada ditempat bersama Penggugat pada saat menandatangani Notaris/PPAT Dradjad Uripno, S.H., tetapi Saksi tidak tahu waktu itu yang tandatangani AJB atau PPJB, karena yang tanda tangan seharusnya adalah Penggugat dengan Tergugat I;
 - Bahwa, Saksi dan Penggugat tidak pernah mendatangi dan menandatangani di Notaris/PPAT Edhy Yowono, S.H. Sukoharjo;
 - Bahwa, Akta Jual Beli No. 105 Luasnya 1712 meter persegi, Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, sertipikat atas nama Titi Hartati, dengan Akta No.03 itu dasar kepemilikan Penggugat;
 - Bahwa, antara SPP dengan Akta Juall Beli itu duluan SPP, jadi ia hutang dulu terus karena kesibukan terus baru jual beli;
 - Bahwa, SPP itu yang besarnya Rp2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) jaminannya adalah sertipikat itu/obyeknya;
 - Bahwa, Saksi tidak mengetahui waktu penandatanganan AJB No.105 di Notaris/PPAT Edhy Yowono, S.H.;
 - Bahwa, Saksi mengantar Penggugat ke Notaris/PPAT Dradjad Uripno, S.H., tetapi Saksi tidak melihat Penggugat tanda tangan di Notaris/PPAT Dradjad Uripno, S.H., walaupun Saksi ikut masuk kedalam tetapi agak jauh Saksi hanya melihat Penggugat duduk di depan Notaris/PPAT Dradjad Uripno, S.H.
 - Bahwa, Saksi mengantar Penggugat ke Notaris/PPAT Dradjad Uripno, S.H., Karena koperasi masih mempunyai hak atas sertipikat obyek sengketa yang seluas 1000 meter persegi;
 - Bahwa, berkaitan dengan Akta Jual Beli, Saksi pernah menerima sertipikat dari Notaris/PPAT Edhy Yowono, S.H.;
 - Bahwa, Saksi kenal baik dengan Tergugat I sekitar 2004 sebagai debitur;
2. Saksi Dwi Esti Nastiti, di persidangan dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 17 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sepengetahuan Saksi Pembatalan Akta Jual Beli No. 105/Kartosura/2007, antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa, Saksi mengetahui, Tergugat I sudah melunasi atau membayar jual beli tersebut;
- Bahwa, sepengetahuan saksi Akta Jual beli tersebut PPJB ditandatangani di Notaris Dradjad Uripno, S.H., tetapi tidak semua pihak datang, waktu itu Karmini Mahfud (Penggugat) hadir tetapi Roestina Cahyo Dewi (Tergugat I) belum hadir, kemudian berikutnya kita tidak tahu;
- Bahwa, Saksi tidak tahu hubungannya antara Notaris/PPAT Dradjad Uripno, S.H. dengan Notaris/PPAT Edhy Yowono, S.H., karena saksi tidak kenal dengan Notaris/PPAT Edhy Yowono, S.H.;
- Bahwa, Saksi pernah menandatangani SPP dalam kapasitas saya sebagai pengawas di Koperasi Karya Sejahtera Solo;
- Bahwa, Saksi tahu, harga jual beli tanah yang dibeli oleh Roestina Cahyo Dewi (Tergugat I), harganya sejumlah Rp2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) dalam bentuk Surat Perjanjian Pinjaman;
- Bahwa, Roestina Cahyo Dewi (Tergugat I) mengangsur kepada Koperasi selama 12 (dua belas) bulan;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui Akta Jual Beli No. 105/Kartosura/2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Edhy Yowono, S.H., yang Saksi tahu hanya PPJB yang ditandatangani di Notaris/PPAT Dradjad Uripno, S.H., tiba-tiba ada Akata Jual Beli dari Notaris/PPAT Dradjad Uripno, S.H.ke Notaris/PPAT Edhy Yowono, S.H.;
- Bahwa, pernah Saksi tanyakan kepada sdri.Karmini Mahfud (Penggugat) dan ia menjawab tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 105/Kartosura/2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Edhy Yowono, S.H.;
- Bahwa, Saksi mengetahui setelah beberapa hari, kemudian Saat itu pula penggugat melakukan upaya pemblokiran di turut tergugat II, karena masih menjadi Jaminan di Koperasi, kemudian kita juga tidak tahu disitu keluar juga covernout, covernout ini diberikan kepada Jefri, yang seharusnya milik kopersi sebagai pengganti sertipikat yang sedang dproses untuk menjadi PPJB, kemudian kalau sudah dibayar naik lagi menjadi AJB;

Halaman 18 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, alasan Karmini Mahfud (Penggugat) melakukan blokir karena Roestina Cahyo Dewi (Tergugat I) tidak membayar, dan Saksi pernah diberitahu oleh Penggugat, bahwa ia telah memblokir;
- Bahwa, PPJB No. 03/2001 tentang jual beli antara Titi Hartati dengan Karmini Mahfud (Penggugat) dibuat dihadapan Notaris/PPAT Seno Budi Santoso SH, tahun 2001, setelah itu ada surat kuasa yang dibuat di tahun 2007, dari Titi hartati ke Penggugat;
- Bahwa, surat kuasa itu keluar, karena waktu itu sertifikat SHM 169/obyek akan dibeli oleh Tergugat I, kemudian Tergugat I memberi saran kepada Penggugat untuk membuat surat kuasa, padahal sebenarnya sudah ada PPJB yang diterbitkan tahun 2001;
- Bahwa, Penggugat sudah membayar lunas kepada Titi Hartati hingga muncul surat kuasa;
- Bahwa, Saksi tidak tahu balik nama yang dimohonkan oleh Tergugat I;
- Bahwa, sertifikat SHM No..169 adalah milik Koperasi Karya Sejahtera;
- Bahwa, yang menjadi pokok pinjaman itu adalah harga tanah yang disepakati saat itu sejumlah Rp2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah), jadi bukan pinjaman uang di koperasi;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi PPJB antara Roestina Cahyo Dewi (Tergugat I) dengan Karmini Mahfud (Penggugat), dan pernah PPJB tersebut pernah dijadikan bukti dipersidangan;
- Bahwa, yang hadir pada waktu pembuatan PPJB yang ada di Notaris Dradjad Uripno, S.H. itu saya, bu Karmini Mahfud, dan bu Anastasia Sri Wijayanti;
- Bahwa, pihak Koperasi Karya Sejahtera tidak membiayai tetapi hanya memfasilitasi, jadi kalau Tergugat I mau membeli dengan angsuran maka harus ada fasilitas pinjaman, tetapi kita tidak mengeluarkan uang tunai karena ada kesepakatan bahwa ketika nanti dibayar oleh Tergugat I, nanti akan diberikan kepada Penggugat yang 712 meter persegi dan 1000 meter persegi untuk koperasi Karya Sejahtera itu untuk pembayaran hutangnya Penggugat kepada koperasi, Jadi Tergugat I beli kepada Karmini Mahfud tetapi Tergugat I tidak punya uang, kemudian difasilitasi oleh koperasi, jadi seolah-olah Tergugat I pinjam kepada koperasi;
- Bahwa, SPP ada 2 (dua), yang nilainya Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), untuk pembelian tanah seluas 1.712 meter persegi, untuk

Halaman 19 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

Disclaimer

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

Halaman 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian yang 1000 meter persegi dan 712 meter persegi itu ada kesepakatan tersendiri antara koperasi dengan Penggugat;

- Bahwa, Karena waktu itu sertifikat dipegang oleh koperasi, kemudian sertifikat di bawa ke Notaris/PPAT Dradjad Uripno, S.H. oleh bu Anas dan Karmini Mahfud;
- Bahwa, Setelah mengetahui adanya jual beli di Notaris/PPAT Edhy Yowono, S.H., kemudian oleh Penggugat di lakukan pemblokiran;
- Bahwa, Perubahan nama itu sebelum diblokir atau setelah diblokir;
- Bahwa, Coverlout itu untuk pengganti sertifikat yang masih dalam proses perjanjian jual beli di Notaris, waktu itu coverlout atas nama Jefry;
- Bahwa, SPP dibuat tanggal 10 Mei 2007, waktu itu sertifikat atas nama Titi Hartati;
- Bahwa, benar di dalam SPP itu tertulis atas nama Tergugat I, sesuai dengan bukti surat bertanda T.I.18;
- Bahwa, sekarang yang pegang sertifikat tersebut koperasi, dasar koperasi memegang atau menguasai sertifikat Atas dasar PPJB tersebut;
- Bahwa, ada coverlout itu penyerahan sertipikat dari Notaris/PPAT Dradjad Uripno, S.H. ke Tergugat I ;
- Bahwa, Terkait dengan sertifikat 169/obyek, Saksi tahu ada gugatan anatara sdr. Jefry kepada Tergugat I;
- Bahwa, Saksi tidak tahu terkait dengan gugatan itu, sertipikat itu sekarang dalam sita jaminan;
- Bahwa, Saksi kenal baik dengan Tergugat I sekitar 2004 sebagai debitur;
- Bahwa, Saksi pernah melaporkan Tergugat I terkait dengan sertifikat 169/obyek sengketa ini dan saksi pernah menerima surat itu (T.I.12) ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat/Kuasanya, Tergugat I/Kuasanya, Turut tergugat I/Kuasanya dan Turut tergugat I/Kuasanya, menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat I mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 22 September 2021, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini; Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Halaman 20 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah dikemukakan di depan.

Menimbang bahwa, Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan:

1. Bahwa Penggugat pada bulan Desember 2001 telah membeli tanah seluas 1712 m2 yang bersertifikat Hak Milik No. 169/Makam Haji atas nama Tuti Hartati, S.H. berdasarkan Akta Pengikatan Jual-Beli No. 03/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Seno Budi Santoso, S.H. sebagai Notaris dan PPAT di Jalan Ahmad Yani No. 512 Kartosuro pada tanggal 12 Desember 2001.
2. Bahwa oleh karena Penggugat mempunyai hutang kepada Koperasi Karya Sejahtera Solo yang terakumulasi sebesar Rp 3.250.400.000 (tiga milyar dua ratus lima belas juta empat ratus ribu rupiah) maka tanah seluas 1000 meter persegi dari luas seluruhnya 1712 meter persegi tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 169/Makam Haji atas nama Tuti Hartati, S.H. dijadikan tambahan jaminan/agunan hutang Penggugat kepada Koperasi Karya Sejahtera Solo.
3. Bahwa oleh karena pada tahun 2007 Koperasi Karya Sejahtera Solo sedang membutuhkan uang, maka Penggugat akan membayar hutang kepada Koperasi tersebut dengan cara menjual tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 169/Makam Haji dan akhirnya terjadilah jual-beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I yang telah dibuatkan Akta Jual-Beli Nomor 105/Kartosuro/2007 oleh Edhy Yuwono, S.H. sebagai Notaris dan PPAT (Tergugat II) pada tanggal 5 Juni 2007 yang mana tanah tersebut dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I dengan harga Rp 2.900.000.000 (dua miliar Sembilan ratus juta rupiah) dengan per rincian per meter harga tanah tersebut Rp 1.600.000 (satu juta enam ratus ribu rupiah).
4. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat II telah bermufakat tidak baik melakukan perbuatan membalik nama SHM No. 169 yang semula atas nama Tuti Hartati, S.H. menjadi atas nama Rustina Cahyo Dewi (Tergugat I) meskipun Tergugat I belum membayar harga tanah tersebut kepada Penggugat dan Tergugat II telah melakukan pemalsuan kesepakatan dengan cara menulis harga tanah dalam Akta Jual-Beli No. 105/Kartosuro/2007 ditulis dengan harga Rp 235.000.000 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan tidak ditulis sesuai dengan kesepakatan harga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Rp 1.600.000 (satu juta enam ratus ribu rupiah) per m2, sehingga perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat I, Turut Tergugat II serta Tergugat II merugikan Penggugat sehingga dengan demikian Akta Jual-Beli No. 105/Kartosuro/2007 yang dibuat oleh Tergugat II (Edhy Yuwono, S.H.) batal demi hukum.

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat adalah tidak jelas/kabur karena

1. Gugatan Penggugat kurang pihak karena Koperasi Karya Sejahtera sebagai penjamin hutang Penggugat tidak diikutsertakan sebagai pihak.
2. Terhadap obyek sengketa mengenai benda tidak bergerak/tanah, Penggugat tidak menyebutkan batas-batas secara nyata.
3. Gugatan Penggugat ne bis in idem karena gugatan perkara a quo sudah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan perkara perdata Nomer 16/Pdt.G/2018/PNSkh sedangkan perkara tersebut sudah diputus dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.
4. Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dalam Posita Gugatannya tentang kesalahan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tidak ditariknya Koperasi Karya Sejahtera sebagai pihak dalam perkara ini tidak menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, karena Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan bahwa jual-beli tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 169/Makam Haji seluas 1.712 m2 antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan dengan cara melawan hukum sehingga Akta Jual-Beli No. 105/Surakarta/2007 yang dibuat oleh Turut Tergugat II merupakan Akta Jual-Beli yang cacat hukum, dan di samping itu menurut keterangan Saksi Penggugat yang bernama Anastasia Sri Wijayanti sebagai Ketua Koperasi Karya Sejahtera pada pokoknya menerangkan bahwa oleh karena Tergugat I (Rustina Cahyo Dewi) sebagai nasabah Koperasi Karya Sejahtera maka Saksi Anastasia Sri Wijayanti bersepakat dengan Tergugat I/Rustina Cahyo Dewi bahwa jual beli tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 169/Makam Haji seluas 1.712 m2 antara Penggugat dengan Tergugat I yang membayar lunas harganya adalah Saksi Anastasia Sri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wijayanti, sedangkan kompensasi dari kesepakatan tersebut Tergugat I/Rustina Cahyo Dewi membayar harga jual beli tanah tersebut kepada Saksi Anastasia Sri Wijayanti dengan cara mengangsur setiap bulan selama 12 bulan/setahun, dan oleh karena jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut telah dibuatkan Akta Jual-Beli No. 105/Surakarta/2007 maka Koperasi Karya Sejahtera sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga Koperasi Karya Sejahtera tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo. Jadi, dengan pertimbangan yang demikian eksepsi tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menyebutkan batas-batasnya secara jelas terhadap tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 169/Makam Haji seluas 1.712 m2 yang merupakan obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dalam gugatannya tidak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas, karena tanah yang sudah bersertifikat telah disebutkan batas-batasnya dalam sertifikat dan di samping itu obyek yang disengketakan dalam perkara a quo adalah apakah benar jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan dengan cara melawan hukum, sehingga akta jual belinya cacat hukum yang menyebabkan jual belinya batal demi hukum. Jadi dengan pertimbangan yang demikian, eksepsi tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa perkara a quo yaitu perkara nomor 75/Pdt.G/2021/PNSKT bukan perkara ne bis in idem atau sama dengan perkara Nomor 16/Pdt.G/2018/PNSkh karena setelah Majelis Hakim memeriksa/meneliti terhadap putusan perkara Nomor 16/Pdt.G/2018/PNSkh yaitu bukti T.I-4 perkara tersebut amarnya pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan oleh karena putusan tersebut tidak ada upaya hukum maka putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga secara hukum kedudukan para pihak dalam perkara perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PNSkh sudah dalam keadaan tidak bersengketa di Pengadilan. Jadi dengan pertimbangan yang demikian, eksepsi tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara rinci tentang kesalahan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam posita gugatannya tidak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas, karena kedudukan Turut Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I artinya Turut Tergugat II hanya menjalankan prosedur hukum setelah perbuatan hukum yang dilakukan

Halaman 23 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat dan Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dan tidak ada yang keberatan dari pihak lain. Jadi dengan pertimbangan yang demikian, eksepsi tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selain eksepsi yang telah dipertimbangkan tersebut di atas Tergugat I juga mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili secara relative artinya Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo dan yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Sukoharjo karena obyek sengketa yang berupa benda tetap berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri tersebut. Dan Eksepsi tersebut telah diputus dengan Putusan Sela pada tanggal 7 Juli 2021, yang amarnya pada pokoknya adalah Pengadilan Negeri Surakarta berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi Tergugat I telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap materi pokok perkaranya;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan jawaban/bantahan yang pada pokoknya: Bahwa jual beli tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 169/Makam Haji seluas 1.712 meter persegi kecamatan Kartosuro, Kab. Sukoharjo antara Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli adalah sah menurut hukum karena berdasarkan Akta Jual-Beli No. 105/Kartosuro/2007 yang dibuat oleh Edhy Yuwono, S.H. selaku Notaris dan PPAT pada tanggal 5 Juni 2007 dan sertifikat tersebut telah disita persamaan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 138/Pdt.G/2018/PNSkt;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II tidak mengajukan jawaban/bantahan Pengadilan Negeri Surakarta karena Tergugat II tidak pernah hadir di Persidangan sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban/bantahan yang pada pokoknya bahwa Turut Tergugat I sebagai Notaris dan PPAT hanya sebagai pihak yang menyediakan tempat penandatanganan Akta Jual-Beli No. 105/Kartosuro/2007 yang dibuat oleh Tergugat II/Edhy Yuwono, S.H. sebagai Notaris dan PPAT;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban/bantahan yang pada pokoknya bahwa Turut

Halaman 24 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

Disclaimer

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

Halaman 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II telah melakukan perbuatan dalam kaitannya dengan perkara ini sudah berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat dan jawaban/bantahan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut maka dalilnya Penggugat yang harus dibuktikan adalah apakah benar jual beli tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 169/Makam Haji seluas 1.712 meter persegi antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli yang dilakukan dengan cara mencantumkan harga obyek jual beli pada Akta Jual-Beli Nomor 105/Kartosuro/2007 yang dibuat oleh Tergugat II sebagai PPAT tidak sesuai/lebih kecil dari harga yang telah disepakati merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Akta jual beli tersebut merupakan akta jual beli yang cacat hukum, sedangkan dalil jawaban/bantahan Tergugat yang harus dibuktikan adalah apakah jual beli yang didalilkan oleh Penggugat tersebut sudah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.14 dan 2 orang Saksi yang bernama Anastasia Sri Wijayanti dan Dwi Esti Nastiti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawaban/bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I.1 sampai dengan T.I.20 dan tidak mengajukan bukti saksi, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menegakkan haknya atau memperoleh haknya maka Penggugat diberikan hak untuk membuktikan dalil gugatannya terlebih dahulu yang akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Saksi Penggugat yang Bernama Anastasia Sri Wijayanti pada pokoknya telah menerangkan bahwa diawali Penggugat mempunyai pinjaman uang kepada Koperasi Karya Sejahtera yang diketuai oleh Saksi tersebut, kemudian oleh karena Koperasi Karya Sejahtera sedang membutuhkan dana maka Penggugat agar segera membayar hutangnya kepada Koperasi dengan cara menjual tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 169/Makam Haji seluas 1.712 meter persegi selanjutnya oleh karena Tergugat I juga sebagai nasabah Koperasi Karya Sejahtera, maka Saksi Anastasia Sri Wijayanti membuat kesepakatan dengan Tergugat I, adapun kesepakatannya adalah agar tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 169/Makam Haji seluas 1.712 meter persegi dibeli oleh Tergugat I yang pembayarannya dilakukan dengan cara, bahwa walaupun tanah Penggugat yang bersertifikat Hak Milik No. 169/Makam Haji seluas 1.712 meter persegi yang membeli Tergugat I namun

Halaman 25 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

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)



yang membayar lunas seluruh harga tanah tersebut adalah Saksi Anastasia Sri Wijayanti sebagai Ketua Koperasi Karya Sejahtera, sedangkan Tergugat I berkewajiban membayar/mengembalikan uang sejumlah Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah) yang merupakan harga tanah tersebut kepada Saksi Anastasia Sri Wijayanti dengan cara mengangsur setiap bulan selama 12 bulan/setahun, namun sampai sekarang Tergugat I belum mengangsur atau membayar uang Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah) kepada Saksi Anastasia Sri Wijayanti sebagai Ketua Koperasi Karya Sejahtera;

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda P-2 dan T.I-1 yang sama-sama berupa Akta jual beli Nomor 105/Kartosuro/2007 yang dibuat oleh Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT pada pokoknya akta tersebut dapat menerangkan Penggugat telah menjual tanah bersertifikat Hak Milik No. 169/Makam Haji seluas 1.712 meter persegi kepada Tergugat I dengan harga yang tertulis dalam akta tersebut sejumlah Rp 235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) yang mana harga yang tertulis dalam akta tersebut ditulis lebih kecil daripada harga yang sebenarnya/ yang disepakati sesuai dalilnya Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah mencantumkan/menuliskan harga obyek jual-beli di dalam akta jual-beli Nomor 105/Kartosuro/2007 yang tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya / disepakati oleh para pihak merupakan perbuatan melawan hukum atau bukan;

Menimbang, bahwa meskipun berdasarkan keterangan Saksi Anastasia Sri Wijayanti, bahwa Tergugat I sampai sekarang belum mengangsur/membayar kepada Saksi tersebut sejumlah Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah) bukan berarti jual-beli tanah tersebut belum dibayar lunas, karena setelah disepakati bahwa jual-beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yang membayar seluruh harga jual-beli tersebut adalah Saksi Anastasia Sri Wijayanti sebagai Ketua Koperasi Karya Sejahtera artinya jual-beli tersebut sudah dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat sesuai dengan akta jual-beli Nomor 105/Kartosuro/2007 yang dibuat oleh Tergugat II sebagai Notaris/PPAT;

Menimbang, bahwa meskipun harga jual-beli yang dicantumkan dalam akta jual-beli Nomor 105/Kartosuro/2007 tidak sesuai dengan harga yang disepakati artinya harga jual-beli yang ditulis/dicantumkan dalam akta tersebut lebih sedikit/kecil daripada harga yang sebenarnya menurut Majelis Hakim harga jual-beli tersebut sah menurut hukum karena penulisan/pencantuman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga yang ditetapkan dalam akta tersebut sudah berdasarkan para pihak yaitu penjual dan pembeli yang akta tersebut telah ditandatangani oleh penjual dan pembeli serta saksi-saksi. Jadi berdasarkan pertimbangan di atas menuliskan/mencantumkan harga obyek jual-beli yang lebih sedikit/kecil dari pada harga yang sebenarnya di dalam akta jual-beli Nomor 105/Kartosuro/2007 MENURUT Majelis bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga akta jual-beli Nomor 105/Kartosuro/2007 yang dibuat oleh Tergugat II tidak dapat dinilai sebagai akta yang cacat hukum;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat I sampai sekarang belum mengangsur/membayar kepada Saksi Anastasia Sri Wijayanti sebagai Ketua Koperasi Karya Sejahtera sejumlah Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah), maka baik Penggugat maupun Saksi Anastasia Sri Wijayanti tidak dapat menuntut pembatalan jual-beli tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 169/Makam Haji seluas 1.712 meter persegi antara Penggugat dengan Tergugat I, namun Saksi Anastasia Sri Wijayanti hanya dapat menuntut kepada Tergugat I agar segera memenuhi kewajibannya mengangsur atau membayar sejumlah uang sejumlah Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah) kepada Saksi Anastasia Sri Wijayanti;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, kedudukan akta jual-beli Nomor 105/Kartosuro/2007 yang dibuat oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya yang menuntut pembuatan akta jual-beli Nomor 105/Kartosuro/2007 yang dibuat oleh Tergugat II cacat hukum, sehingga secara hukum gugatan Penggugat patut ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan kedudukan akta jual-beli Nomor 105/Kartosuro/2007 yang dibuat oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum maka para Tergugat maupun para Turut Tergugat dapat dinilai telah mampu membuktikan dalil jawaban/bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah ditolak seluruhnya maka secara hukum Penggugat patut dihukum untuk membayar biaya yang ditimbulkan dari perkara ini;

Mengingat, HIR, KUHPerdara beserta ketentuan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini..

M E N G A D I L I :

Halaman 27 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini sejumlah Rp1.436.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, pada hari Kamis, tanggal 21 Oktober 2021, oleh kami, Pujo Saksono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Jihad Arkanuddin, S.H., M.H., dan Wiryatmi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 75/Pdt.G./2021/PN.Skt, tertanggal 1 April 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 1 Nopember 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Edi Hartono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat I dan tidak dihadiri oleh Turut Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Jihad Arkanuddin, S.H., M.H.

Pujo Saksono, S.H., M.H.

Wiryatmi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Edi Hartono, S.H., M.H.

Halaman 28 dari 29 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

- Biaya pendaftaran -----	Rp30.000,00
- Biaya Proses -----	Rp100.000,00
- Biaya Panggilan -----	Rp1.286.000,00
- Materai putusan -----	Rp10.000,00
- Redaksi Putusan -----	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah -----	Rp1.436.000,00

(satu juta empat ratus tiga
puluh enam ribu rupiah)