



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Btl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bantul yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Rokhani Widodo, bertempat tinggal di Perum Bumi Kencana Blok E 8 No.6 RT. 001/RW. 010 Kelurahan Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Iwan Setiawan K., S.H, Gunawan, S.H., dan Kendhit Sebain A. F., S.H., kesemuanya Pengacara/Advokat, yang berkantor pada Kantor Advokat "IWAN SETYAWAN K, SH & REKAN" yang beralamat di Kemetiran Kidul GT II / 758, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2024, yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 13 Maret 2024 dengan Nomor 103/SKPdt/2024/PN Btl;

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

L a w a n :

1. PT. Wardana Putra, alamat Jalan Parangtritis KM. 4,5 Nomor 351 Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;

2. Ign Satrio Pamungkas, Ir, pekerjaan Direktur PT. Wardana Putra, alamat Grahayasa I/E 15 Dk. Tarudan RT.06 RW.-, Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

3. Magdawati Hadisuwito, S.H., pekerjaan Notaris/PPAT, alamat Jalan Bantul KM. 5 Nomor 35 A, Kweni, Desa Panggunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Albertus Puguh Arieffianto, S.H., Aidil Azhar, S.H., dan Gibson M. Pandiangan, S.H., yang berkantor pada Kantor Advokat-Pengacara

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"ALBERTUS PUGUH ARIEFFIANTO, S.H. & REKAN" yang beralamat di
Keparakan Lor MG I/962 RT. 44/RW. 10, Kecamatan Mergangsan,
Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2024, yang
telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 26
Maret 2024 dengan Nomor 143/SKPdt/2024/PN Btl;
Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Maret
2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul
pada tanggal 14 Maret 2024 dalam Register Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Btl, telah
mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I adalah pemilik Perum Pesona Griya Mutiara
yang terletak di Desa Baturetno, Kecamatan banguntapan, Kabupaten
Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta yang berdiri di atas tanah tersebut dalam
Surat Ukur No. 07611/Baturetno/2014 luas 3.428 m² (tiga ribu empat
ratus dua puluh delapan meter persegi). Dan Penggugat adalah pembeli
sebidang tanah dan bangunan di Perum Pesona Griya Mutiara kavling B
8 luas 110 m² (obyek perkara).

2. Bahwa setelah mendapatkan penawaran dari PT. Wardana Putra
(Tergugat I) akhirnya Penggugat memutuskan untuk membeli tanah dan
bangunan di Perum Pesona Griya Mutiara terletak di Desa Baturetno,
Kecamatan banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta
yang ditawarkan oleh Tergugat I. Adapun tanah dan bangunan yang dibeli
oleh Penggugat adalah sebidang tanah dan bangunan di Perum Pesona
Griya Mutiara kavling B 8 luas 110 m² (obyek perkara) dengan batas-
batas:

- Sebelah Utara : sawah

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : rumah B 9
- Sebelah Selatan : jalan komplek
- Sebelah Barat : rumah B 7

3. Bahwa dengan harga yang telah disepakati Penggugat dengan Tergugat II selaku direktur PT. Wardana Putra (Tergugat I) dan disepakatinya mengenai tatacara pembayaran pembelian tanah dan bangunan secara bertahap maka dibuatlah akta perjanjian perikatan jual-beli tersebut dalam Akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 tentang Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Magdawati Hadisuwito, SH (Turut Tergugat).

4. Bahwa didalam Akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 tentang Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Magdawati Hadisuwito, SH (Turut Tergugat) telah disepakati bahwa:

a. Tergugat II selaku direktur PT. Wardana Putra (Tergugat I) menjual sebidang tanah dan bangunan kavling B 8 kepada Penggugat, dan Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan kavling B 8 dari Tergugat II selaku direktur PT. Wardana Putra (Tergugat I) dengan harga tanah dan bangunan seluruhnya sebesar Rp269.062.500,- (dua ratus enam puluh Sembilan juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) dan biaya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar Rp26.906.250,- (dua puluh enam juta Sembilan ratus enam ribu dua ratus lima puluh rupiah).

b. Harga tersebut dalam bentuk, cara, serta karena alasan apapun juga, tidak dapat diubah, yang cara pembayarannya dilakukan secara bertahap.

5. Bahwa atas kesepakatan yang telah dituangkan dalam Akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 tentang Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Magdawati Hadisuwito, SH (Turut Tergugat), Penggugat telah melakukan pembayaran sebagaimana tersebut dalam akta a quo, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran pertama dilakukan oleh Pengugat kepada dan telah diterima oleh Tergugat II selaku direktur PT. Wardana Putra (Tergugat I) pada tanggal 18 Januari 2013 sebesar Rp59.193.750,- (lima puluh Sembilan juta serratus Sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).
- Pembayaran untuk tahap kedua/pelunasan harga tanah dan bangunan yang sebesar Rp209.868.750 (dua ratus Sembilan juta delapan ratus enam puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan biaya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar Rp26.906.250,- (dua puluh enam juta Sembilan ratus enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) dilakukan Penggugat dengan bantuan kredit dari PT. Bank Tabungan Negara, Tbk.

6. Bahwa dalam pasal 2 Akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 tentang Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Magdawati Hadisuwito, SH (Turut Tergugat), telah disepakati bahwa apabila pembayaran telah selesai dan lunas, Tergugat II selaku direktur PT. Wardana Putra (Tergugat I) setuju dan sepakat mengikatkan diri akan senantiasa membantu Penggugat untuk melaksanakan proses balik nama tanah tersebut kepada Penggugat sendiri atau kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh Penggugat, kapanpun juga secara cuma-cuma.

7. Bahwa selain kesepakatan tersebut diatas, sembari menunggu selesainya proses pemecahan menjadi kavling tanah hingga terbit sertifikat tanda bukti hak atas kavling tanah dan menunggu selesainya pembangunan rumah diatas tanah kavling B 8, Penggugat melakukan pembayaran sebagaimana yang disepakati dalam Akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 tentang Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Magdawati Hadisuwito, SH (Turut Tergugat).

8. Bahwa dalam perjalanan waktu sejak dibuatnya Akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 tentang Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Magdawati Hadisuwito, SH (Turut Tergugat),

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan rumah di atas kavling tanah pun sudah selesai dan ditempati Penggugat. Dan proses pemecahan menjadi kavling tanah sudah selesai hingga terbit sertifikat (Tanda Bukti Hak) HGB Nomor 00492 tertulis atas nama PERSEROAN TERBATAS WARDANA PUTRA BERKEDUDUKAN DI BANTUL Surat Ukur tanggal 26-05-2014 Nomor 07760/Baturetno/2014 luas 110 m2 terletak di Desa Baturetno, Kecamatan banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : sawah
- Sebelah Timur : rumah B 9
- Sebelah Selatan : jalan komplek
- Sebelah Barat : rumah B 7

9. Bahwa oleh karena pembangunan rumah dan pemecahan kavling sudah selesai hingga terbit sertifikat HGB Nomor 00492 tertulis atas nama PERSEROAN TERBATAS WARDANA PUTRA BERKEDUDUKAN DI BANTUL Surat Ukur tanggal 26-05-2014 Nomor 07760/Baturetno/2014 luas 110 m2 terletak di Desa Baturetno, Kecamatan banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta, maka Penggugat berusaha segera melunasi pembayaran pembelian tanah kavling B 8 yang menurut jadwal harus sudah lunas pada tanggal 7 April 2024. DAN pada tanggal 9 Mei 2022 Penggugat telah melakukan pembayaran pelunasan atas pembelian sebidang tanah dan bangunan di Perum Pesona Griya Mutiara kavling B 8.

10. Bahwa dengan telah dilakukannya pembayaran pelunasan atas jual beli tanah dan rumah kavling B8 tersebut dalam sertifikat HGB No. 00492 atas nama PERSEROAN TERBATAS WARDANA PUTRA BERKEDUDUKAN DI BANTUL Surat Ukur tanggal 26-05-2014 Nomor 07760/Baturetno/2014 luas 110 m2 terletak di Desa Baturetno, Kecamatan banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta, maka menurut hukum, jual-beli tanah dan rumah sebagaimana tersebut

Halaman 5 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 tentang Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Magdawati Hadisuwito, SH (Turut Tergugat) adalah sah menurut hukum.

11. Bahwa oleh karena jual beli atas tanah dan rumah obyek perkara telah selesai dan sah menurut hukum, dan rumah di Perum Pesona Griya Mutiara kavling B 8 telah selesai dibangun dan sudah ditempati Penggugat, maka Penggugat berusaha melaksanakan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat.

12. Bahwa akan tetapi dalam rangka pelaksanaan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat ternyata Tergugat II selaku direktur PT. Wardana Putra (Tergugat I) sulit dihubungi. Bahkan Ketika Penggugat mendatangi kantor Tergugat I ternyata Tergugat II selaku direkturnya selalu tidak berada ditempat.

13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat adalah pembeli beriktikad baik atas sebidang tanah dan bangunan di Perum Pesona Griya Mutiara kavling B 8 yang terletak di Desa Baturetno, Kecamatan banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta (*obyek perkara*), yang oleh karenanya harus dilindungi oleh hukum.

14. Bahwa oleh karena jual-beli tanah obyek perkara telah selesai dan sah menurut hukum, maka diperlukan peralihan hak atas tanah dan rumah obyek perkara menjadi atas nama Penggugat, satu dan lain hal adalah guna kepentingan administrasi pertanahan dan kepastian hukum kepemilikan atas tanah dan rumah obyek perkara yang telah dibeli Penggugat.

15. Bahwa gugatan ini didasarkan bukti yang kuat dan otentik, sehingga oleh karenanya putusan atas perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet.

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Yth.

Ketua Pengadilan Negeri Bantul untuk berkenan memeriksa gugatan *a quo*

dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi.
3. Menyatakan menurut hukum, jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II selaku direktur PT. Wardana Putra (Tergugat I) adalah sah menurut hukum.
4. Menyatakan menurut hukum, Akte Nomor 33 tanggal 14 Maret 2014 tentang Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Magdawati Hadisuwito, SH adalah sah menurut hukum.
5. Menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan di Perum Pesona Griya Mutiara kavling B 8 tersebut dalam Sertifikat HGB Nomor 00492 atas nama PERSEROAN TERBATAS WARDANA PUTRA BERKEDUDUKAN DI BANTUL Surat Ukur tanggal 26-05-2014 Nomor 07760/Baturetno/2014 luas 110 m² terletak di Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : sawah
 - Sebelah Timur : rumah B 9
 - Sebelah Selatan : jalan komplek
 - Sebelah Barat : rumah B 7
6. Memerintahkan Para Tergugat dan Penggugat untuk melaksanakan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di Perum Pesona Griya Mutiara kavling B 8 tersebut dalam Sertifikat HGB Nomor 00492 tertulis atas nama PERSEROAN TERBATAS WARDANA PUTRA BERKEDUDUKAN DI BANTUL Surat Ukur tanggal 26-05-2014

Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 07760/Baturetno/2014 luas 110 m2 terletak di Desa Baturetno, Kecamatan banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta.

7. Menyatakan menurut hukum, putusan ini menjadi alas hak / sebab perubahan untuk terjadinya peralihan hak atas tanah dan rumah tersebut dalam Sertifikat HGB No.00492 atas nama PERSEROAN TERBATAS WARDANA PUTRA BERKEDUDUKAN DI BANTUL Surat Ukur tanggal 26-05-2014 Nomor 07760/Baturetno/2014 luas 110 m2 terletak di Desa Baturetno, Kecamatan banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : sawah
- Sebelah Timur : rumah B 9
- Sebelah Selatan : jalan komplek
- Sebelah Barat : rumah B 7

menjadi atas nama Penggugat;

8. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet(*uitvoerbaar bij voorrad*).

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU

Mohon putusan yang adil.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut namun Tergugat I dan Tergugat II tidak datang ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut berdasarkan risalah panggilan sidang masing-masing tanggal 15 Maret 2024, tanggal 1 April 2024, tanggal 24 April 2024, dan tanggal 3 Mei 2024 sedangkan

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk DWI MELANINGSIH UTAMI, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Bantul, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban pada tanggal 10 Juni 2024 melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bantul, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat pernah datang ke kantor Turut Tergugat untuk dibuatkan akta perikatan jual beli tanah dan rumah, dimana Penggugat adalah pembelinya sedangkan Tergugat II adalah direktur dari Tergugat I (PT. Wardana Putra, pemilik Perum Pesona Griya Mutiara terletak di Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta) selaku penjualnya.
2. Bahwa adapun akta perikatan jual beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 tentang Perikatan Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan di Perum Pesona Griya Mutiara terletak di Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta yang ditawarkan oleh Tergugat I, yaitu tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat adalah sebidang tanah dan bangunan di Perum Pesona Griya Mutiara kavling B 8 luas 110 m² (*obyek perkara*) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : sawah
- Sebelah Timur : rumah B 9

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : jalan komplek
- Sebelah Barat : rumah B 7;

3. Bahwa didalam Akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 tentang Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat telah disepakati bahwa:

1. Tergugat II selaku direktur PT. Wardana Putra (Tergugat I) menjual sebidang tanah dan bangunan kavling B 8 kepada Penggugat, dan Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan kavling B 8 dari Tergugat II selaku direktur PT. Wardana Putra (Tergugat I) dengan harga tanah dan bangunan seluruhnya sebesar Rp269.062.500,- (dua ratus enam puluh Sembilan juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) dan biaya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar Rp26.906.250,- (dua puluh enam juta Sembilan ratus enam ribu dua ratus lima puluh rupiah).
2. Harga tersebut dalam bentuk, cara, serta karena alasan apapun juga, tidak dapat diubah, yang cara pembayarannya dilakukan secara bertahap.

4. Bahwa benar bahwa didalam pasal 2 Akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 tentang Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat, telah disepakati bahwa apabila pembayaran telah selesai dan lunas, Tergugat II selaku direktur PT. Wardana Putra (Tergugat I) setuju dan sepakat mengikatkan diri akan senantiasa membantu Penggugat untuk melaksanakan proses balik nama tanah tersebut kepada Penggugat sendiri atau kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh Penggugat, kapanpun juga secara cuma-cuma.

5. Bahwa dengan adanya kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 tentang Perikatan Jual Beli tersebut, setelah Penggugat melaksanakan pembayaran pembeliannya sesuai kesepakatan yang tertuang dalam akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 tersebut, seharusnya Para Tergugat segera merealisasikan perikatan jual

Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belinya kepada Penggugat dengan membuat akta jual beli guna kepentingan peralihan hak atas tanah dan rumah yang telah dibeli oleh Penggugat.

6. Bahwa dengan telah dilaksanakannya pembayaran sesuai kesepakatan yang tertuang dalam akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 tersebut, obyek jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan kavling B 8 luas 110 m² di Perum Pesona Griya Mutiara terletak di Desa Baturetno, Kecamatan banguntapan, Kabupaten Bantul (*obyek perkara*) sebagaimana tersebut dalam akta No. 33 tanggal 14 Maret 2014 adalah milik Penggugat.

Menimbang, bahwa atas jawaban Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 19 Juni 2024 melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bantul dan selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 26 Juni 2024 melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bantul yang isi dari Replik dan Duplik tersebut sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang untuk singkatnya dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 14 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama ROKHANI WIDODO tertanggal 26 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu NPWP Nomor 89.008.661.4-541.000 atas nama ROKHANI WIDODO, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) Bank BTN Yogyakarta, tertanggal 13 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama ROKHANI WIDODO sejumlah Rp68.878.580,00 (enam puluh delapan juta delapan

Halaman 11 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus delapan puluh rupiah) tertanggal 9 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

6. Fotokopi print out Salinan Rekening Koran KPR Bank BTN Yogyakarta atas nama ROKHANI WIDODO tertanggal 10 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

7. Fotokopi Rincian Pelunasan Dipercepat dari Bank BTN Yogyakarta atas nama ROKHANI WIDODO tertanggal 9 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

8. Fotocopy Rincian Harga dan Cara Pembayaran Kav.B8T.50/109 tertanggal 18 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

9. Fotokopi Sertifikat HGB No. 00492 atas nama PERSEROAN TERBATAS WARDANA PUTRA BERKEDUDUKAN DI BANTUL, surat ukur tanggal 26 Mei 2014, Nomor 07760/Baturemo/2014, luas 110 m² terletak di Desa Baturemo, Kecamatan banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;

10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, Tahun : 2020 atas nama SUWARTI, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya bukti P-1 sampai dengan bukti P-9 sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti P-10 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 14 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama ROKHANI WIDODO tertanggal 26 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi Kartu NPWP Nomor 89.008.661.4-541.000 atas nama ROKHANI WIDODO, selanjutnya diberi tanda bukti TT-3;

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Kwitansi Nomor 000225.1 atas nama ROKHANI WIDODO sejumlah Rp227.273,00 (dua ratus dua puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh tiga rupiah) tentang Pembayaran DP tertanggal 18 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TT-4;
5. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) Bank BTN Yogyakarta, tertanggal 13 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TT-5;
6. Fotokopi Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama ROKHANI WIDODO sejumlah Rp68.878.580,00 (enam puluh delapan juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus delapan puluh rupiah) tertanggal 9 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda bukti TT-6;
7. Fotokopi print out Salinan Rekening Koran KPR Bank BTN Yogyakarta atas nama ROKHANI WIDODO tertanggal 10 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda bukti TT-7;
8. Fotokopi Rincian Pelunasan Dipercepat dari Bank BTN Yogyakarta atas nama ROKHANI WIDODO tertanggal 9 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda bukti TT-8;
9. Fotocopy Rincian Harga dan Cara Pembayaran Kav.B8T.50/109 tertanggal 18 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TT-9;
10. Fotokopi Sertifikat HGB No. 00492 atas nama PERSEROAN TERBATAS WARDANA PUTRA BERKEDUDUKAN DI BANTUL, surat ukur tanggal 26 Mei 2014, Nomor 07760/Baturemo/2014, luas 110 m² terletak di Desa Baturemo, Kecamatan banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta, selanjutnya diberi tanda bukti TT-10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, Tahun : 2020 atas nama SUWARTI, selanjutnya diberi tanda bukti TT-11;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya bukti TT-4 sesuai dengan aslinya, sedangkan

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/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)



bukti TT-1, TT-2, TT-3, TT-5, TT-6, TT-7, TT-8, TT-9 TT-10 dan TT-11 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat-alat bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang pada pokoknya sebagai berikut

1. Saksi RAIS SUTANTO, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tinggal di Perumahan Pesona Griya Mutiara sejak tahun 2016 secara sewa;
- Bahwa awalnya saksi mengetahui telah bertetangga dengan Penggugat ketika sedang ada acara pertemuan warga dan ketika itu rumah Penggugat sedang disewakan kepada saudara Adi;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa rumah Penggugat disewakan kepada saudara Adi berdasarkan cerita dari pengurus perumahan;
- Bahwa sejak tahun 2022 sampai dengan sekarang, rumah Penggugat tersebut tidak disewakan lagi dan telah ditempati oleh Penggugat sendiri;
- Bahwa rumah saksi bersebelahan dengan rumah Penggugat;
- Bahwa saksi terlebih dahulu tinggal di Perumahan Pesona Griya Mutiara Baturetno, Banguntapan, Bantul dibandingkan dengan Penggugat, namun jika dibandingkan dengan saudara Adi selaku penyewa rumah Penggugat, maka saudara Adi terlebih dahulu tinggal di Perumahan Pesona Griya Mutiara Baturetno, Banguntapan, Bantul;
- Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan sertifikat rumah milik Penggugat tersebut



- Bahwa saksi mengetahui batas rumah Penggugat untuk sebelah utara : sawah, timur : rumah B9, selatan : jalan komplek, barat : rumah B7;

- Bahwa sampai saat ini tidak ada keberatan atas rumah yang dihuni Penggugat dan saksi tidak mengetahui siapa pemilik sebelumnya rumah tersebut dan tidak mengetahui cara perolehan rumah Penggugat tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi IRWAN SETIAWAN, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah Penggugat ingin melakukan balik nama kepemilikan rumah di Perumahan Pesona Griya Mutiara kavling B 8, Baturetno, Banguntapan, Bantul, namun terkendala dikarenakan rumah tersebut masih atas nama dari pengembang yaitu PT Wardana Putra;

- Bahwa jumlah rumah di Perumahan Pesona Griya Mutiara sebanyak 23 (dua puluh tiga) kavling yang dikelola oleh PT Wardana Putra;

- Bahwa Penggugat adalah pembeli rumah Perumahan Pesona Griya Mutiara kavling B 8, Baturetno, Banguntapan, Bantul milik pengembang PT Wardana Putra;

- Bahwa saksi telah menjadi security di Perumahan Pesona Griya Mutiara sekitar 10 (sepuluh) tahun dan ketika awal saksi mulai bekerja, rumah Penggugat telah disewakan kepada saudara Adi;

- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut disewakan oleh Penggugat sejak tahun 2022 dari informasi yang diberikan Penggugat dan pengurus perumahan, namun saksi tidak mengetahui saat itu ada jual beli antara Penggugat dengan PT Wardana Putra dan tidak pernah diperlihatkan perjanjiannya;



- Bahwa tanah milik PT Wardana Putra sebanyak 23 (dua puluh tiga) kavling sebagian sudah ada yang dipecah sertifikatnya namun saksi tidak mengetahui siapa yang melaksanakan prosesnya;
- Bahwa nama Penggugat termasuk dalam tanah sebanyak 23 (dua puluh tiga) kavling yang telah dipecah sertifikatnya tersebut karena saksi melihat nama Penggugat didalam PBB;
- Bahwa pembelian rumah Penggugat di Perumahan Pesona Griya Mutiara kavling B 8, Baturetno, Banguntapan, Bantul dilakukan secara kredit antara Penggugat dengan PT Wardana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa atas nama dalam pembelian rumah tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulan melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bantul masing-masing pada hari sidang yang telah ditentukan tanggal 23 Juli 2024;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa pada pokoknya dalam dalil gugatan Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik atas sebidang tanah dan bangunan di Perum Pesona Griya Mutiara kavling B 8 tersebut dalam Sertifikat HGB Nomor 00492 atas nama PERSEROAN TERBATAS WARDANA PUTRA

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BERKEDUDUKAN DI BANTUL Surat Ukur tanggal 26-05-2014 Nomor 07760/Baturetno/2014 luas 110 m² terletak di Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta, dengan batas-batas:Sebelah Utara: sawah, Sebelah Timur: rumah B 9, Sebelah Selatan :jalan kompleks, Sebelah Barat: rumah B 7 berdasarkan Akta Nomor 33 tanggal 14 Maret 2014 tentang Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Magdawati Hadisuwito, S.H;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah bahwa benar telah terjadi perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II selaku direktur Tergugat I sebagaimana dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 14 Maret 2014 atas sebidang tanah dan bangunan kavling B 8 luas 110 m² di Perum Pesona Griya Mutiara terletak di Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Hukum Kamar Perdata pada angka 1 huruf d, Kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah obyek sengketa antara lain: 1) jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka Badan Pertanahan Nasional harus ditarik sebagai pihak, 2) jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka Badan Pertanahan Nasional tidak perlu ditarik sebagai pihak;

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan bahwa Penggugat dengan Tergugat II selaku direktur Tergugat I telah mengadakan perjanjian jual beli tanah berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 14 Maret 2014 atas sebidang tanah dan bangunan kavling B 8 luas 110 m² di Perum Pesona Griya Mutiara terletak di Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul senilai Rp269.062.500 (dua ratus enam puluh sembilan juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) dan Biaya PPN sebesar Rp26.906.250 (dua puluh enam juta sembilan ratus enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) yang telah dibayar secara lunas oleh Penggugat selaku penjual dan telah diterima Tergugat I selaku pembeli;

Menimbang, bahwa tanah dan bangunan kavling B 8 luas 110 m² di Perum Pesona Griya Mutiara yang terletak di Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul tersebut telah memiliki sertifikat kepemilikan yaitu Sertifikat HGB Nomor 00492 atas nama PERSEROAN TERBATAS WARDANA PUTRA BERKEDUDUKAN DI BANTUL (Tergugat I), Surat Ukur tanggal 26 Mei 2014 Nomor 07760/Baturetno/2014 luas 110 m² terletak di Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta, dengan batas-batas: Utara: sawah, Timur: rumah B 9, Selatan: jalan kompleks, Barat: rumah B 7;

Menimbang, bahwa dalam petitum point 7 gugatan Penggugat adalah memohon menyatakan menurut hukum, putusan ini menjadi alas hak / sebab perubahan untuk terjadinya peralihan hak atas tanah dan rumah tersebut dalam Sertifikat HGB Nomor 00492 atas nama PERSEROAN TERBATAS WARDANA PUTRA BERKEDUDUKAN DI BANTUL (Tergugat I), Surat Ukur tanggal 26 Mei

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 Nomor 07760/Baturetno/2014 luas 110 m² terletak di Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I.Yogyakarta, dengan batas-batas: Utara : sawah, Timur: rumah B 9, Selatan: jalan kompleks, Barat: rumah B 7 menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan Penggugat pada petitum point 7 sebagaimana tersebut diatas, oleh karena itu berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan kewenangan yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka sesuai dengan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) khususnya dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bantul, haruslah ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas oleh karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bantul tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*error in persona plurium litis consortium*) dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.792.000,00 (satu juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, pada hari KAMIS, tanggal 1 Agustus 2024 oleh kami, EKO ARIEF WIBOWO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, GATOT RAHARJO, S.H., M.H. dan DHITYA KUSUMANING PRAWARNI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Btl tanggal 14 Maret 2024, putusan tersebut pada hari SELASA, tanggal 6 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh MUHAMAD AWAB ABDULAH, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat serta tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

TTD

TTD

GATOT RAHARJO, S.H., M.H.

EKO ARIEF WIBOWO, S.H., M.H.

TTD

DHITYA KUSUMANING PRAWARNI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

MUHAMAD AWAB ABDULAH, S.H.



Perincian biaya :

1. Pendaftaran Perkara	:	Rp 10.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp 100.000,00;
3.....P	:	Rp1.612.000,00;
anggilan		
4.....P	:	Rp 30.000,00;
NBP		
5.....R	:	Rp 10.000,00;
edaksi		
6. Materai.....	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.792.000,00;</u>
		(satu juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)

Disclaimer