



PUTUSAN

Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

---Pengadilan Negeri Purwokerto yang mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

1. **Mei Nuryati**, NIK 3302274105610001, Agama Islam, Tempat/tangga lahir Banyumas 01 Mei 1961, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Jl Ringin Tirto Rt. 005 Rw. 007 Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, sebagai **Pembantah I**;
2. **Kusworo**, NIK: 330222210950001, Agama: Islam, Tempat/tangga lahir: Banyumas 01 Mei 1961, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat Jl Ringin Tirto Rt. 005 Rw. 007 Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas sebagai **Pembantah II**;

Dalam hal ini Pembantah I dan Pembantah II memberikan kuasa kepada: **Dewi Hardjanti, S.H., Sandy Dewantara Santoso, S.H. dan Taufik Nurhadi, S.H.**, Ketiganya adalah Advokat dan Penasihat Hukum, yang berkantor di Kantor Hukum "**Dewi Hardjanti, S.H. dan Rekan**" dengan alamat di RT.03 RW.05 Desa Karangsalam Kidul, Kecamatan Kedungbanteng, Kabupaten Banyumas berdasarkan Surat Kuasa tanggal 26 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembantah**;

L a w a n

1. **Suryani Thamrin**, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Jatisari 878, RT. 004/ RW. 007, Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **1. Agus Waryoko, S.H., 2. Ananto Widagdo, S.H., S.Pd, 3. Maya Baja Sari, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "**A.S.A Law Firm**", yang berkedudukan di Jl. Jend. Soedirman Timur No. 927 A, Berkoh Purwokerto Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2020, sebagai **Terbantah I**;
2. **Arief Rachmanto, S.H.**, Profesi Notaris & PPAT, Berkedudukan di : Jalan Perintis Kemerdekaan No. 10A, Kelurahan Purwokerto Kulon, Kecamatan Purwokerto Selatan, Kabupaten Banyumas, sebagai **Terbantah II**;

halaman 1 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.**, Profesi Notaris & PPAT, Berkedudukan di Jalan Menteri Soepeno No. 2 Sokaraja Dusun I Kalikidang, Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, sebagai **Terbantah III** Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pembantah**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Pembantah dengan surat bantahan tanggal 30 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 01 Desember 2020 dengan Nomor register 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt telah mengajukan bantahan sebagai berikut;

1. Bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 214/Bancarkembar, yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas 175 m² (seratus tujuh puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3477/1987 tanggal 25 Februari 1987, yang awalnya terdaftar atas nama: MEI NURYATI (Pelawan I), dan sekarang telah beralih ke nama atas nama Terlawan I (a.n. Suryani Thamrin); yaitu dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Ny. Asmawikarta Kidah;
- Sebelah Barat : Jalan;
- Sebelah Timur : Nirman;
- Sebelah Selatan : Jalan Gunung Slamet;

Untuk selanjutnya disebut sebagai OBJEK SENGKETA;

2. Bahwa para Pelawan telah mendapat **relas** Panggilan Peneguran (*Aanmaning*) Nomor: 8/Pdt.Eks/2020/PN.Pwt jo. No. 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt yang mana pada pokoknya berisi panggilan kepada Para Pelawan untuk hadir di Pengadilan Negeri Purwokerto, Jalan Gerilya Nomor 241, Purwokerto, pada hari Rabu, 25 November 2020 pukul 09.00 WIB, guna diberikan Teguran (*Aanmaning*) terkait pengosongan atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 214/Bancarkembar, yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas 175 m² (seratus tujuh puluh lima

halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3477/1987 tanggal 25 Februari 1987, yang awalnya terdaftar atas nama MEI NURYATI, dan sekarang beralih ke atas nama Terlawan I (a.n Suryani Thamrin);

3. Bahwa berdasarkan Teguran (*Aanmaning*) diketahui Panggilan Peneguran (*Aanmaning*) Nomor: 8/Pdt.Eks/2020/PN.Pwt jo. No. 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt tanggal 19 November 2020 diajukan oleh Terlawan I (a.n Suryani Thamrin), maka Para Pelawan mengajukan gugatan Perlawanan;
4. Bahwa terjadinya perkara di Pengadilan Negeri Purwokerto antara Para Pelawan dengan Terlawan I yaitu berawal saat Pelawan I mengajukan secara lisan kepada Pelawan I pinjaman uang sebesar Rp 200.000.000,- kepada Terlawan I dengan jaminan OBJEK SENGKETA;
5. Bahwa Terlawan I menyanggupi akan memberikan pinjaman uang Rp 200.000.000,- dengan syarat kepada Pelawan I yaitu:
 - Jaminan dapat diambil Kembali dengan mengembalikan sejumlah pinjaman ditambah bunga 2,5 % per bulan;
 - Jaminan berupa OBJEK SENGKETA dibuatkan perjanjian di Notaris dengan alasan sebagai formalitas dan agar Terlawan I mendapatkan kekuatan hukum jika Pelawan I tidak membayar (*wanprestasi*);
6. Bahwa karena Pelawan I sedang butuh sekali uang dan ada janji dari TerlawanI tersebut diatas, akhirnya Pelawan I dan Terlawan I mengadakan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor: 08 tanggal 3 Juni 2015, Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 10 tertanggal 3 Juni 2015 dibuat di hadapan Terlawan II;
7. Bahwa dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Terlawan II, menyatakan:

"Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa guna menjual atas satu (1) bidang tanah, yaitu: Hak Milik Nomor: 214/Bancarkembar, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal dua puluh lima Februari seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (25-02-1987) nomor : 3477/1987, seluas 175 m² (seratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), terletak di,

 - Propinsi : Jawa Tengah;
 - Kabupaten : Banyumas;
 - Kecamatan : Purwokerto Utara;
 - Desa : Bancarkembar;

Tercatat atas nama MEI NURYATI;

halaman 3 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Demikian keduanya berikut bangunan beserta turutannya serta segala sesuatu yang tertanam, tumbuh, dan berdiri di atasnya, dengan tidak ada yang dikecualikan;

(Untuk selanjutnya cukup disebut bidang-bidang tanah dan bangunan-bangunan);

“Demikian untuk harga dengan syarat-syarat dengan ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan dan dianggap baik oleh Penerima Kuasa. Untuk itu Penerima Kuasa berhak menghadap kepada pejabat yang berwenang untuk memberikan keterangan dan pemberitahuan membuat, dan menandatangani, serta mengajukan permohonan-permohonan, akta-akta dan surat-surat lain yang diperlukan, terutama akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menyerahkan surat-surat dan /atau sertifikat atas apa yang dijualnya itu kepada pembelinya, menerima dan/atau menuntut harga penjualannya, memberikan kuitansi untuk penerimaan uang hasil penjualan, singkatnya melakukan semua pekerjaan yang dianggap baik dan perlu oleh Penerima Kuasa untuk urusan tersebut, dengan berjanji akan mengesahkan dan menguatkan semua perbuatan Penerima Kuasa tanpa terkecualikan”;

8. Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Terlawan II adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena :

- a. Dalam Akta Kuasa Menjual tidak tertulis/ditegaskan dalam keadaan seperti apa Terlawan I dapat memindahtangankan atau menjual OBJEK SENGKETA;
- b. Seharusnya jaminan atas pinjam meminjam atau Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor: 08 tanggal 3 Juni 2015 diikat atau didaftarkan dengan Hak Tanggungan bukan dengan membuat Akta Kuasa Menjual;
- c. Akta Kuasa Menjual seharusnya sebagai perjanjian tambahan (accecoir), bukan sebagai perjanjian berdiri sendiri, Karena dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2015 tidak menyinggung tentang Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor: 08 tanggal 3 Juni 2015;
- d. Bahwa adanya penyelundupan hukum dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2015, yaitu berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata yang menyatakan :

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang

halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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)



menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”;

9. Bahwa Pelawan I telah beritikad baik untuk melunasi utangnya kepada Terlawan I, akan tetapi Terlawan I selalu menghindari dan tidak bersedia menerima pengembalian hutangnya serta memiliki niat untuk memiliki OBJEK SENGKETA dengan harga yang sangat murah dan tidak wajar;
10. Bahwa dengan berbekal Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2015, tanpa pemberitahuan dan seizin Pelawan, maka Terlawan I mengadakan perjanjian jual beli atas OBJEK SENGKETA yaitu antara Terlawan I selaku penjual dan sekaligus dengan pembeli Terlawan I sendiri, yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 50/2017 tertanggal 11 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Terlawan III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
11. Bahwa atas dasar Akta Jual Beli Nomor 50/2017 tertanggal 11 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Terlawan III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 214/Bancarkembar atas nama Pelawan I (MEI NURYATI) telah dibalik nama menjadi atas nama SURYANI THAMRIN;
12. Bahwa berdasarkan Pasal 1470 KUH Perdata, menyatakan :
“Begitu pula atas ancaman yang sama, tidaklah boleh menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun melalui perantara : para kuasa, sejauh mengenai barang-barang yang dikuasakan kepada mereka untuk dijual.....”
13. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 4 menyebutkan salah satu kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut :
 - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan hukum adat yaitu :
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat)
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa objek jual beli adalah milik penjual
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
 - b. Melakukan kehati-hatian dengan teliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat"
2. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 50/2017 tertanggal 11 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Terlawan III adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena melanggar :
- a. Pasal 1470 KUH Perdata, yaitu tidak diperbolehkannya penjualan yang dilakukan oleh si penerima kuasa yang mana pembelinya adalah penerima kuasa itu sendiri. Hal ini menimbulkan kerugian kepada Pelawan selaku Pemberi Kuasa karena harga penjualan sebesar Rp 200.000.000,- tidak adil dan di bawah harga pasaran serta cenderung ditentukan oleh Penerima Kuasa sendiri yang juga sekaligus sebagai Pembeli;
 - b. SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 4 yaitu :
 - Penjual bukan orang yang berhak;
 - Dibeli dengan harga tidak layak;
 - Tidak dilakukan dengan tunai;

halaman 6 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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

3. Bahwa perbuatan Para Terlawan adalah perbuatan Melawan Hukum karena merugikan Para Pelawan;
4. Bahwa atas adanya fakta perolehan hak tanah yang dilakukan oleh Terlawan I adalah melawan hukum, maka sudah sepatutnya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 6/Pdt.G.S/2020/PN.Pwt tanggal 1 September 2020, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Bahwa mengingat Perlawanan ini, berdasarkan bukti-bukti otentik dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sehingga putusannya patut untuk dapat dijalankan lebih dulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lainnya dari Terlawan I;
6. Bahwa atas uraian tersebut, maka sepatutnya juga terhadap diri Para Terlawan di hukum agar membayar biaya perkara yang timbul, secara tanggung renteng;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil sebagaimana Pelawan uraikan di atas, maka mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto untuk berkenan menerima Perlawanan ini dan kemudian memeriksanya untuk selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan perlawanan yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan sebagai Pelawan yang baik dan benar serta beralasan hukum;
3. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Para Terlawan dalam membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 214/Bancarkembar, yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas 175 m² (seratus tujuh puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3477/1987 tanggal 25 Februari 1987, terdaftar atas nama: MEI NURYATI, dan sekarang menjadi atas nama SURYANI THAMRIN, merupakan **perbuatan melawan hukum** dan merugikan Para Pelawan;
4. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dengan segala akibat hukumnya atas Panggilan Peneguran (*Aanmaning*) Nomor : 8/Pdt.Eks/2020/PN.Pwt jo. No. 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt tanggal 19 November 2020;
5. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dengan segala akibat hukumnya atas Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Terlawan II;

halaman 7 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dengan segala akibat hukumnya atas Akta Jual Beli Nomor 50/2017 tertanggal 11 Maret 2017, yang dibuat dihadapan Terlawan III;
7. Menghukum Terlawan I untuk mengembalikan kepada Pelawan I yakni Sertifikat Hak Milik Nomor: 214/Bancarkembar, yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, seluas 175 m² (seratus tujuh puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3477/1987 tanggal 25 Februari 1987 yang saat ini Terdaftar atas nama : SURYANI THAMRIN, dirubah lagi menjadi atas nama MEI NURYATI, dan apabila Terlawan I (a.n Suryani Thamrin) tidak bersedia melakukan secara sukarela baliknama kembali menjadi atas nama Pelawan I (a.n Mei Nuryati), maka cukup dengan dasar putusan perkara *a quo*, yang telah berkekuatan hukum tetap Pelawan dapat menjadikan dasar bagi Pelawan untuk melakukan permohonan balik nama atas nama Pelawan (a.n Mei Nuryati) di depan pejabat yang berwenang untuk itu yakni Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;
8. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lainnya dari Para Terlawan;
9. Menghukum Para Terlawan membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) ;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Pembantah menghadap sendiri bersama Kuasanya sedangkan Terbantah I menghadap Kuasanya, Terbantah II menghadap sendiri dan Terbantah III tidak pernah hadir;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Lely Triantini, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Purwokerto, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Januari 2021 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

halaman 8 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Para Terbantah dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap bantahan Para Pembantah tersebut, oleh karena pihak Terbantah ada yang tidak hadir sehingga tidak dapat dimintakan persetujuannya maka persidangan elektronik tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang bahwa telah dibacakan bantahan Para Pembantah yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap bantahan Para Pembantah tersebut, Terbantah I memberikan jawaban sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi;

1. Bahwa Para Pelawan tidak memiliki kapasitas hukum (legal standing) untuk melakukan perlawanan dalam kasus ini, karena hasil putusan di tingkat keberatan dalam gugatan sederhana tidak bisa dilakukan upaya hukum lagi karena sudah bersifat final dan mengikat;
Hal tersebut diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 4 tahun 2019 tentang perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung No. 2 tahun 2015 tentang TATA CARA PENYELESAIAN GUGATAN SEDERHANA. Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2015 Pasal 30 menyebutkan *"Putusan keberatan merupakan putusan akhir yang tidak tersedia upaya hukum Banding, Kasasi ataupun Peninjauan Kembali;*
2. Pada kasus ini adalah cidera janji/wanprestasi dari Para Pelawan, yang mengingkari Perjanjian Pengosongan yang telah diajukan gugatan sederhana dan telah diputus oleh Hakim di tingkat keberatan. Dan hasil putusan dari perkara No. 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt adalah dikabulkannya permohonan pengosongan/eksekusi;
3. Kami mohon agar hasil putusan berupa eksekusi dari perkara Nomor : No. 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun dengan adanya perlawanan ataupun gugatan baru;
4. Kami mohon agar perlawanan dari Para Pelawan tidak dapat diterima/ditolak seluruhnya (Niet Ontvankelijke Verklaar);
5. Para Pelawan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melawan putusan hakim di tingkat keberatan dalam gugatan sederhana yang bersifat final dan mengikat;
6. Bahwa tindakan Para Pelawan bertentangan dengan ketentuan pasal 207 ayat (3) jo Pasal 298 ayat (1) HIR dan UU Perlindungan Konsumen.

halaman 9 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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

“Pelawan sebagai Pihak Ketiga hanya dapat memohon penundaan pelaksanaan eksekusi sepanjang dapat membuktikan secara sah kalau barang yang disita adalah benar-benar miliknya”;

Bahwa demi kepastian hukum dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 3 ayat 4 yang berbunyi:

“menciptakan system perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi”;

B. Dalil dalam pokok perkara;

1. Bahwa Terlawan I memohon, apa yang telah disampaikan dalam bagian eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini dan Terlawan I menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan kecuali yang diakui secara tegas oleh Terlawan I;
2. Bahwa dalil Para Pelawan bahwa ini adalah hutang piutang tidak ada dasarnya sama sekali. Para Pelawan sudah wanprestasi masih berusaha mengingkari apa yang sudah diperjanjikan. Dan Para Pelawan hanya mengulang-ulang alibi/alasan yang sama yang sudah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Hakim di tingkat keberatan dalam gugatan sederhana yang bersifat final dan mengikat;

Dalam Provisi;

Memerintahkan Para Pelawan untuk segera mengosongkan diri dari segala penguasaan maupun barang-barang Obyek Eksekusi secara sukarela tanpa syarat;

A. Dalam Eksepsi;

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Terlawan I;
2. Menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankeijke Verklaar);
3. Menyatakan putusan hakim di tingkat keberatan dalam gugatan sederhana adalah bersifat final dan mengikat dan tidak dapat dilakukan upaya hukum apapun. Dan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada gugatan baru;
4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara;

B. Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Pelawan/Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

halaman 10 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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

Atau;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya * ex aequo et bono);

Menimbang bahwa terhadap bantahan Para Pembantah tersebut, Terbantah II memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa sebagai Notaris dengan menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat diantara para pihak sebagaimana tertuang di dalam Akta PENGIKATAN JUAL BELI dengan nomor 08 tanggal 3 Juni 2015, Akta KUASA MENJUAL dengan nomor 09 tanggal 3 Juni 2015 dan Akta PERJANJIAN PENGOSONGAN dengan nomor 10 tanggal 3 Juni 2015, adalah merupakan dokumen-dokumen akta perjanjian diantara para pihak yang bersifat otentik. Dan selaku Notaris masih berketetapan bahwa apa yang tertuang di dalam akta-akta sebagaimana tersebut adalah sesuai dengan apa yang dinyatakan oleh para pihak;
2. Bahwa diantara ke tiga perjanjian tersebut yang tertuang di dalam akta-akta sebagaimana tersebut pula adalah merupakan perjanjian yang masing-masing bersifat mandiri meskipun saling berkaitan satu dengan lainnya; Bahwa menyatakan akta kuasa menjual sebagai sebuah perjanjian aceccoir adalah tidak tepat atas penggolongan tersebut. Oleh karenanya pengertian perjanjian aceccoir sendiri disamping dia sebagai perjanjian tambahan maka di dalam doktrin-doktrin hukum dia harus mempunyai unsur kemandirian (ketergantungan) dalam pengertian bahwa lahirnya perjanjian aceccoir tidak bisa lahir tanpa adanya perjanjian pokok; Bahwa Kuasa menjual adalah tetap sebagai sebuah perjanjian yang mandiri dengan pengertian bahwa kelahirannya tidak terikat dengan perjanjian apapun, demikian Kuasa Menjual dapat dibuat sendiri;
3. Bahwa dengan apa yang telah dijabarkan pada point nomor 2, diantara kuasa menjual sebagaimana yang tertuang di dalam Akta KUASA dengan nomor 09 tanggal 3 Juni 2020 dengan Akta PENGIKATAN JUAL BELI dengan nomor 08 tanggal 3 Juni 2020, keduanya adalah merupakan perjanjian yang saling berhubungan tetapi tidaklah bisa disebutkan sebagai sebuah kategori atau pengelompokkan yang satu sebagai sebuah perjanjian aceccoir dan yang satu adalah sebagai sebuah perjanjian pokok, sehingga tidak secara tegas dimasukkan keterkaitan diantara kedua perjanjian maka tidak lah kemudian salah satu akta menjadi batal atau dapat dibatalkan;

halaman 11 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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

Menimbang bahwa terhadap bantahan Para Pembantah tersebut, Terbantah III tidak memberikan jawaban;

Menimbang bahwa Para Pembantah telah mengajukan replik dan Terbantah I telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara sedangkan Terbantah II tidak mengajukan duplik;

Menimbang bahwa Para Pembantah untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK: 330227430561001, Nama Mei Nuryati, **diberi tanda P-1a;**
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK: 3302270907600001, Nama: Kusworo, **diberi tanda P-1b;**
3. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik, Milik No. 214, Desa Bancarkembar, Surat Ukur Sementara Tanggal 25 Februari 1987, No. 3477/1987, Luas: 175 m2, Nama Pemegang Hak Mei Nuryati Lahir tanggal 01 Mei 1961, **diberi tanda P-2;**
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Tahun 2020, NOP 33.02.740.003.005-0234.0 Perkotaan, Nama Wajib Pajak Mei Nuryati, **diberi tanda P -3;**
5. Fotokopi Keputusan Camat Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas Nomor: 503/30/VI/Pwt.U/2017 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan, Ditetapkan di Purwokerto, Pada Tanggal 06 April 2017, **diberi tanda P -4;**
6. Fotokopi Akte Pengikatan Jual Beli, Nomor 08, Tanggal 03 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Arief Rahmanto, S.H., Notaris di Purwokerto Kabupaten Banyumas, **diberi tanda P-5;**
7. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 03 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Arief Rahmanto, S.H., Notaris di Purwokerto Kabupaten Banyumas, **diberi tanda P-6;**
8. Fotokopi Akta Perjanjian Pengosongan, Nomor 10, tanggal 03 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Arief Rahmanto, S.H., Notaris di Purwokerto Kabupaten Banyumas, **diberi tanda P-7;**
9. Fotokopi Akta Jual Beli, Nomor 50/2017, yang dibuat tanggal 11 Maret 2017 dihadapan Dr. Agus Pandoman, S.H., M. Kn., selaku PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Banyumas, **diberi tanda T-P-8;**
10. Fotokopi Surat Keterangan Informasi Harga Tanah Nomor; 140/VI/2020 yang dikeluarkan oleh Priotomo Damaragung, S.E., M.M., Lurah Bancarkembar tanggal 04 Juni 2020, **diberi tanda P-9;**

halaman 12 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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)



11. Rekaman video pada saat Advokat/Kuasa Terlawan I Ibu Maya mendatangi Kios Kaos milik Pelawan, **diberi tanda P-10**;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-5, P-6, P-7 dan P-8 berupa fotokopi tanpa ada asli dan bukti-bukti tersebut telah diberi meterai yang cukup di-nazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Para Pembantah telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Amrulloh Khaeroni; memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Pembantah sebagai sesama Pedagang;
- Bahwa saksi kenal dengan Terbantah I dan Houyen melalui perantara-perantaranya ketika saksi meminjam uang;
- Bahwa Terbantah I dan Houyen adalah pemilik modal dalam usaha pinjam meminjam yang mempunyai kantor di Sumampir tetapi tidak ada tanda atau logo sebagai kantor hanya seperti rumah saja;
- Bahwa usaha pinjam meminjam milik Terbantah I dan Houyen bukan koperasi hanya pribadi saja seperti rentenir dengan Bunga 10 %
- Bahwa ketika saksi pinjam uang (hutang) di kantor Terbantah I ada 3 (tiga) orang pegawai dan ada juga Notaris yaitu Arif Rahmanto (Terbantah II) serta Pak Junianto, S.H., yang saksi lihat juga;
- Bahwa cara atau system meminjam uang (hutang) ke Terbantah I yaitu ada agunan ada uang dan saat saksi transaksi sudah jam 5 sore saksi ke Bank Niaga waktu itu baru ada Rp100.000,00 (seratus juta rupiah), diulangi keesokan harinya jam 11.00 SWIB di Bank Bukopin, saksi dibatasi waktu hanya 1 (satu) tahun bisa ditambah apabila lancar, saksi lancar dengan Bunga Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) per bulan dan waktu transaksi Notarisnya adalah Arief Rachmanto (Terbantah II) katanya jual beli sementara, tetapi tahunya saksi ya hutang piutang;
- Bahwa ada saat saksi pinjam uang dengan menjaminkan SHM milik Saksi dengan bunga 10 % karena hutang Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dipotong 10 % dan sampai sekarang masih berada di tangan Terbantah I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bayar bunganya setiap tanggal 15 (lima belas) dan Saksi sudah bayar selama 16 (enam belas) kali dan saksi setor melalui Junianto, SH., dan melalui Arif Rahmanto, SH. dan ketika Saksi mencari tahu uang setoran Saksi tidak diserahkan ke Terlawan I;
- Bahwa saksi tidak membaca Akta pada waktu tanda tangan dan saksi membaca isi Akta setelah ada masalah dan isinya akta jual beli;
- Bahwa saksi pernah menanyakan tentang SHM milik saksi namun kaget sekali pada waktu saksi mengetahui bahwa SHM telah dibalik nama ke Terbantah I padahal pembayaran bunganya 10 % setiap bulanya lancar dan bukan jual beli dan sempat komplain dan mereka bilang ya tetap jual beli, kemudian saksi ke Polsek dan dari Polsek sendiri menyalahkan Terbantah I kenapa kalau jual beli masih menarik bunga dan memotong 10 % pada saat transaksi pencairan;
- Bahwa yang menjadi masalah apabila akta jual beli mengapa saksi masih harus membayar bunganya setiap bulan ke Terbantah I;
- Bahwa Para Pembantah pernah mengeluh pada saksi tentang hutangnya kepada Terbantah I yang harus dilunasi;
- Bahwa saksi tidak melihat sendiri transaksi Para Pembantah hanya cerita saja dari Para Pembantah;
- Bahwa aksi tidak tahu transaksi Para Pembantah dengan Terbantah I, akan tetapi masalah saksi mirip dengan Para Pembantah;

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Faidu Rochman**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja di toko kaos yang bersebelahan persis dengan rumah pemilik toko;
- Bahwa pada bekerja saksi pernah didatangi oleh seorang yang mengaku sebagai Kuasa Hukum dari Terbantah I dan pada saat itu Kuasa Hukum dari Terbantah I menunjukan surat untuk mengosongkan dari kantor Kuasa Hukum bukan dari pengadilan
- Bahwa pada saat Kuasa Hukum dari Terbantah I datang semua terekam CCTV dan saat itu ada percakapan yang intinya saksi diminta untuk mengosongkan toko dalam waktu 1 (satu) minggu kalau tidak mau mengosongkan secara sukarela maka akan dipaksa dikosongkan oleh Satpol PP;

halaman 14 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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 mau dikosongkan katanya keseluruhan rumah dan toko semanya ada 2 (dua) toko dan masih digunakan yang didatangi hanya toko dimana saksi bekerja;
- Bahwa ketika saksi didatangi Kuasa Hukum dari Terlawan I, pemilik toko tidak tahu dan saksi disuruh jangan bilang-bilang padahal rumah pemilik toko bersebelahan persis dengan toko milik saksi;
- Bahwa mengenai permasalahan apa saksi tidak tahu karena hanya karyawan toko namun ketika saksi tanyakan dijawab masalah hutang piutang;

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Terbantah I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akte Pengikatan Jual Beli, Nomor 08, Tanggal 03 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Arief Rahmanto, S.H., Notaris di Purwokerto Kabupaten Banyumas, **diberi tanda T.I-1**;
2. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 03 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Arief Rahmanto, S.H., Notaris di Purwokerto Kabupaten Banyumas, **diberi tanda T.I-2**;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Pengosongan, Nomor 10, tanggal 03 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Arief Rahmanto, S.H., Notaris di Purwokerto Kabupaten Banyumas, **diberi tanda T.I-3**;
4. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik, Milik No. 214, Desa Bancarkembar, Surat Ukur Sementara Tanggal 25 Februari 1987, No. 3477/1987, Luas: 175 m2, Nama Pemegang Hak Suryani Thamrin 06/03/1970, **diberi tanda T.I-4**;
5. Fotokopi Kwitansi penerimaan dari Suryani Thamrin, uang sejumlah Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah), untuk pembayaran tanah dan bangunan SHM No. 214 an Mei Nuryati, tanggal 04 Juni 2015 tanda tangan dan nama penerima Mei Nuryati; **diberi tanda T.I-5**;
6. Fotokopi Salinan Putusan Keberatan dalam Perkara Gugatan Sederhana Nomor 06/Pdt.G.S/2020/PN Pwt tanggal 1 September 2020, **diberi tanda T.I-6**;
7. Fotokopi Salinan Putusan dalam Perkara Gugatan Sederhana Nomor 06/Pdt.G.S/2020/PN Pwt tanggal 11 Agustus 2020, **diberi tanda T.I-7**;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-2 berupa fotokopi tanpa ada asli dan bukti-bukti

halaman 15 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diberi meterai yang cukup di-nazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Terbantah I tidak mengajukan saksi dan/atau ahli;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan pihak Terbantah II dan Terbantah III tidak mengajukan bukti surat dan bukti saksi dan/atau ahli;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Pembantah dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi bahwa tidak memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk melakukan perlawanan, karena hasil putusan di tingkat keberatan dalam gugatan sederhana tidak bisa dilakukan upaya hukum lagi karena sudah bersifat final dan mengikat dan Terbantah I mohon agar hasil putusan berupa eksekusi dari perkara Nomor : No. 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun dengan adanya perlawanan ataupun gugatan baru, oleh karena itu bantahan dari Para Pembantah tidak dapat diterima/ditolak seluruhnya (*Niet Ontvankelijke Verklaring*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi sudah menyangkut substansi atau materi pokok perkara, sehingga sesuai dengan Pasal 136 H.I.R eksepsi tersebut harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, tidak diperiksa dan diputus secara terpisah dengan pokok perkara (*vide* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 935 K/Sip/1985 tanggal 30 September 1986), berdasarkan pertimbangan diatas eksepsi Terbantah I tidak beralasan hukum oleh karenanya harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan bantahan Para Pembantah pada pokoknya adalah mengenai Para Pembantah pemilik atas sebidang tanah dengan SHM Nomor: 214/Bancarkembar kemudian Pembantah I meminjam

halaman 16 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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)



uang sebesar R200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Terbantah I dengan syarat yaitu: Jaminan dapat diambil Kembali dengan mengembalikan sejumlah pinjaman ditambah bunga 2,5 % per bulan dan jaminan berupa Obyek Sengketa dibuatkan perjanjian di Notaris dengan alasan sebagai formalitas dan agar Terlawan I mendapatkan kekuatan hukum jika Pelawan I tidak membayar (wanprestasi), oleh karena Pembantah I sedang butuh sekali uang dan ada janji dari Terbantah I, akhirnya Para Pembantah I dan Terlawan I mengadakan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor: 08 tanggal 3 Juni 2015, Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 10 tertanggal 3 Juni 2015 dibuat di hadapan Terbantah II dan dengan berbekal Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2015 tanpa pemberitahuan dan seizin Para Pembantah kemudian Terbantah I mengadakan perjanjian jual beli atas tanah SHM Nomor: 214/Bancarkembar yaitu antara Terlawan I selaku penjual dan sekaligus dengan pembeli Terlawan I sendiri, yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 50/2017 tertanggal 11 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Terbantah III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga SHM Nomor 214/Bancarkembar atas nama Pembantah I telah dibalik nama menjadi atas nama Terbantah I, bahwa Akta Jual Beli Nomor 50/2017 tertanggal 11 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Terbantah III adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena melanggar Pasal 1470 KUH Perdata dan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan sehingga perbuatan Para Terbantah adalah perbuatan melawan hukum karena merugikan Para Pembantah, atas adanya fakta perolehan hak tanah yang dilakukan oleh Terbantah I adalah melawan hukum, maka sudah sepatutnya, putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 6/Pdt.G.S/2020/PN tanggal 1 September 2020 dan Panggilan Peneguran (*Aanmaning*) Nomor: 8/Pdt.Eks/2020/PN.Pwt Jo. Nomor 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt 19 November 2020 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang bahwa Terbantah I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya dalil Para Pembantah bahwa ini adalah hutang piutang tidak ada dasarnya sama sekali. Para Pelawan sudah wanprestasi masih berusaha meningkari apa yang sudah diperjanjikan dan Para Pembantah hanya mengulang-ulang alibi/alasan yang sama yang sudah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Hakim di tingkat keberatan dalam gugatan sederhana yang bersifat final dan mengikat;

halaman 17 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Terbantah II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya perjanjian yang dibuat diantara para pihak sebagaimana tertuang di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 3 Juni 2015, Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 10 tanggal 3 Juni 2015, adalah merupakan dokumen-dokumen akta perjanjian diantara para pihak yang bersifat otentik dan Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2021 dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 3 Juni 2015, keduanya adalah merupakan perjanjian yang saling berhubungan tetapi tidaklah bisa disebutkan sebagai yang satu sebagai sebuah perjanjian aceccoir dan yang satu adalah sebagai sebuah perjanjian pokok, sehingga tidak secara tegas dimasukkan keterkaitan diantara kedua perjanjian maka tidak lah kemudian salah satu akta menjadi batal atau dapat dibatalkan;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa tanah dengan SHM Nomor: 214/Bancarkembar semula tercatat atas nama Mei Nuryati (Pembantah I);
- Bahwa Para Pembantah dan Terbantah I kemudian membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 3 Juni 2015, Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 10 tanggal 3 Juni 2015;
- Bahwa tanah dengan SHM Nomor: 214/Bancarkembar yang semula tercatat atas nama Mei Nuryati (Pembantah I) kemudian telah terjadi peralihan hak menjadi atas nama Suryani Thamrin (Terbantah I);
- Bahwa antara Para Pembantah dan Terbantah pernah ada perkara gugatan sederhana dan telah diputus dengan putusan Nomor 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt tanggal 11 Agustus 2020 dan Putusan Keberatan Nomor 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt tanggal 1 September 2020;
- Bahwa Terbantah I telah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan dan atas permohonan eksekusi tersebut telah dikeluarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.Eks/2020/PN.Pwt dan telah dilakukan Panggilan Peneguran (Aanmaning) Nomor: 8/Pdt.Eks/2020/PN.Pwt Jo. Nomor 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt 19 November 2020;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

1. Apakah proses peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 214 yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto

halaman 18 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Utara, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah semula terdaftar atas nama Mei Suryani (Pembantah I) menjadi atas nama Suyani Thamrin (Terbantah I) adalah perbuatan melawan hukum?

2. Apakah permohonan eksekusi pengosongan atas tanah dengan Nomor 214 yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah yang dimohonkan oleh Suryani Thamrin (Terbantah I) dan telah dikeluarkan Penetapan Nomor 8/Pdt.Eks/2020/PN.Pwt dapat dibenarkan secara hukum?

Menimbang bahwa oleh karena dalil bantahan Pembantah disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Pembantah berkewajiban untuk membuktikan dalil bantahannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permasalahan pertama tersebut diatas Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan alat-alat bukti sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-1a dan P-1b, membuktikan bahwa Pembantah I dan Pembantah II (Para Pembantah) beralamat di Jl. Ringin Tirto Rt. 005/007 Kelurahan/Desa Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-2/T.I-4 dan P-3, membuktikan bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 214 yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah semula terdaftar atas nama Mei Suryani (Pembantah I) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020 Perkotaan atas obek pajak berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 214/Bancarkembar, wajib pajaknya masih atas nama Mei Nuryati (Pembantah I);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-4, membuktikan bahwa Camat Purwokerto Utara telah memberikan izin mendirikan bangunan untuk rumah tinggal kepada Mei Nuryati (Pembantah I), Alamat: Jl. Ringin Tirto Kelurahan Bancarkembar Rt. 005 Rw. 007 Kecamatan Purwokerto Utara, Luas Bangunan 103 m², diatas tanah milik Mei Nuryati (Pembantah I) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 214;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-5/T-1, membuktikan bahwa Pembantah I dengan telah mendapat persetujuan Pembantah II sebagai penjual, untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama dan Terbantah I sebagai Pembeli, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua, telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor 8, Tanggal 03 Juni 2015, yang dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Arief Rachmanto, S.H., Notaris di Purwokerto (Terbantah II) dimana Para Pihak terlebih dahulu menerangkan dan sanggup diangkat sumpah serta menanggung sendiri segala akibat hukum yang berlaku:

- *Bahwa Pihak Pertama telah setuju dan sepakat untuk menjual kepada Pihak Kedua yang telah setuju dan sepakat untuk membeli yaitu atas:*

1. *Hak Milik Nomor: 214/Bancarkembar atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25 Februari 1987 Nomor 3477/1987, seluas 175 m2, terletak di*

Propinsi : Jawa Tengah:

Kabupaten : Banyumas,

Kecamatan : Purwokerto Utara,

Kelurahan : Bancarkembar,

Tercatat atas nama Mei Nuryati;

demikian berikut bangunan dan turutannya serta semua dan segala sesuatu yang tertanam, tumbuh dan berdiri diatasnya, dengan tidak ada yang dikecualikan (untuk selanjutnya cukup disebut sebagai "bidang tanah dan bangunan);

- *Satu dan lain dengan tidak mengurangi ijin dari yang berwenang sepanjang masih diperlukan;*
- *Bahwa jual beli berdasarkan perjanjian ini satu dan lain hal oleh karena para pihak belum dapat dilakukan balik namanya yang resmi, oleh karena sertifikat bidang tanah dan bangunan tersebut masih melalui proses administrasi yang harus dilakukan di Kantor Pertanahan demikian berupa pengajuan keterangan untuk nilai tanah serta memasukkan peta bidang tanah yang ada pada sertifikat ke dalam sistem baru yang dijalankan oleh Kantor Pertanahan;*
- *Bahwa jual beli dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) jumlah mana pada saat ditandatanganinya perjanjian ini telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang menyatakan telah menerima harga pembayaran, oleh karenanya seberapa perlu perjanjian ini dijadikan pula sebagai bukti pembayaran (kuitansi) yang sah;*
- *Bahwa selanjutnya perjanjian jual beli ini dilakukan dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana disebutkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 8 Tanggal 03 Juni 2015;*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-6/T.I-2, membuktikan bahwa Pembantah I dengan telah mendapat persetujuan Pembantah II untuk

halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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

selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama dan Terbantah untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua, telah menandatangani Akta Kuasa Menjual, Nomor 9, Tanggal 03 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Arief Rachmanto, S.H., Notaris di Purwokerto (Terbantah II) yang isinya :

- Pihak Pertama selanjutnya dalam akta ini disebut sebagai Pemberi Kuasa dengan ini menerangkan memberi kuasa kepada Pihak Kedua selanjutnya disebut juga Penerima Kuasa, dengan hak untuk memindahkan lagi kekuasaan ini kepada badan lain atau seseorang yang menerangkan dengan ini menerima kuasa ini

Khusus

Untuk dan atas nama Pemberi kuasa guna menjual atas satu (1) bidang tanah yaitu

Hak Milik Nomor: 214/Bancarkembar atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25 Februari 1987 Nomor 3477/1987, seluas 175 m², terletak di

Propinsi : Jawa Tengah;
Kabupaten : Banyumas,
Kecamatan : Purwokerto Utara,
Kelurahan : Bancarkembar,

Tercatat atas nama Mei Nuryati

demikian keduanya berikut bangunan beserta turutannya serta segala sesuatu yang tertanam, tumbuh dan berdiri diatasnya, dengan tidak ada yang dikecualikan (untuk selanjutnya cukup disebut sebagai "bidang tanah dan bangunan-bangunan);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-7/T-3, membuktikan bahwa Pembantah I dengan telah mendapat persetujuan Pembantah II sebagai penjual untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama dan Terbantah I sebagai Pembeli untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua, telah menandatangani Akta Perjanjian Pengosongan, Nomor 10 Tanggal 03 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Arief Rachmanto, S.H., Notaris di Purwokerto (Terbantah II) dimana Para Pihak menerangkan terlebih dahulu:

- Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 08, Tanggal 03 Juni 2015 Pihak Pertama telah menjual kepada Pihak Kedua yang menerangkan telah membeli dari Pihak Pertama atas sebidang tanah yang terletak di Propinsi: Jawa Tengah, Kabupaten: Banyumas, Kecamatan: Purwokerto Utara, Kelurahan: Bancarkembar, seluas 175 m² sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 214/Bancarkembar,

halaman 21 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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

dengan memakai syarat-syarat dan untuk sejumlah harga sebagaimana dalam akta tersebut;

- Bahwa uang harga jual beli seluruhnya sebesar Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah)
- Bahwa uang harga jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada waktu penandatanganan akta tersebut;
- Sedangkan Pihak Pertama belum menyerahkan secara nyata bidang tanah beserta turutannya yang dijual tersebut kepada Pihak Kedua oleh karena bidang tanah tersebut masih diambil pengelolaan dan manfaatnya oleh Pihak Pertama
- Selanjutnya berhubungan dengan hal-hal yang diuraikan tersebut maka para pihak menerangkan dalam akta ini bahwa mereka telah bersesuai yang satu dengan yang lainnya tentang bidang tanah tersebut sebagaimana mereka dengan bersepakat sebagaimana dalam Akta Perjanjian Pengosongan, Nomor 10, Tanggal 03 Juni 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T.I-5, membuktikan bahwa pada tanggal 04 Juni 2015, Mei Nuryati (Pembantah I) telah menerima uang sejumlah Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dari Suryani Thamrin (Terbantah I), untuk pembayaran tanah dan bangunan SHM No. 214 an Mei Nuryati (Pembantah I);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-2/T.I-4 dan P-8, membuktikan dengan mendasarkan pada Akta Jual Beli Nomor: 50 /2017 yang dibuat di hadapan Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Terbantah III) telah terjadi peralihan hak atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 214/Bancarkembar, terletak di Propinsi: Jawa Tengah, Kabupaten: Banyumas, Kecamatan: Purwokerto Utara, Kelurahan: Bancarkembar, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25 Februari 1987 Nomor 3477/1987, seluas 175 m2, dari atas Mei Nuryati (Pembantah I) menjadi atas nama Suryani Thamrin (Terbantah I);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-9, membuktikan bahwa Lurah Bancarkembar telah mengeluarkan informasi harga atas tanah dan bangunan SHM 214 Bancarkembar, atas nama Mei Nuryati, Luas 175 m2 adalah sebagai berikut: Tanah: Harga Jual/Pasar Per Ubin Rp75.000.000,00 Harga PBB/NJOP per m2 Rp802.000,00 dan Luas Bangunan 165 m2, Harga Jual/Pasar Per Ubin Per m2 Rp1.818.000,00 Harga PBB/NJOP per m2 Rp429.000,00;

halaman 22 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T.I-7, membuktikan bahwa Pengadilan Negeri Purwokerto telah menjatuhkan putusan Nomor 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt tanggal 11 Agustus 2020 dalam Perkara Perdata antara Suryani Thamrin melawan Mei Nuryati dengan amar putusan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 10 tanggal 03 Juni 2015 sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan demi hukum perbuatan Para Tergugat telah ingkar janji/Wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara hingga kini ditaksir sejumlah Rp326.000,00 (tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T.I-6, membuktikan bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt tanggal 11 Agustus 2020 telah diajukan upaya keberatan dan oleh Pengadilan Negeri Purwokerto telah diputus dengan Nomor 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt dengan amar putusan:

1. Menerima permohonan keberatan dari Para Pemohon Keberatan semula Para Tergugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 6/Pdt.G.S/2020/PN Pwt tanggal 11 Agustus 2020 yang dimohonkan keberatan
3. Menghukum Para Pemohon Keberatan semula Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul yang ditetapkan sebesar Rp291.000,00 (dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan pertama tersebut diatas sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1313 KUH Perdata Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini (perjanjian), timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sepakat, mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan.
2. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.
3. Suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu objek tertentu.
4. Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban.

Menimbang, bahwa syarat Nomor 1 dan Nomor 2 disebut dengan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat Nomor 3 dan Nomor 4 disebut syarat objektif, karena mengenai objek dari suatu perjanjian.

Menimbang, bahwa apabila syarat subjektif tidak dapat terpenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian selama tidak dibatalkan (oleh Hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut sedangkan apabila syarat objektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian itu akan batal demi hukum, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan;

Menimbang bahwa Para Pembantah dalam bantahannya telah mendalilkan hal yang pada pokoknya Pembantah I telah meminjam uang kepada Terbantah I sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 214/ Bancarkembar atas nama Mei Nuryati (Pembantah I) dan oleh karena Terbantah sedang membutuhkan uang serta adanya janji dari Terbantah I perjanjian hanya formalitas saja akhirnya Para Pembantah I dan Terlawan I mengadakan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor: 08 tanggal 3 Juni 2015, Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2015 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 10 tertanggal 3 Juni 2015 dibuat di hadapan Terbantah II dan dengan berbekal Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 3 Juni 2015 tanpa pemberitahuan dan seizin Para Pembantah kemudian Terbantah I mengadakan perjanjian jual beli atas tanah SHM Nomor:

halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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

214/Bancarkembar yaitu antara Terlawan I selaku penjual dan sekaligus dengan pembeli Terlawan I sendiri, yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 50/2017 tertanggal 11 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Terbantah III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga SHM Nomor 214/Bancarkembar atas nama Pembantah I telah dibalik nama menjadi atas nama Terbantah I, bahwa Akta Jual Beli Nomor 50/2017 tertanggal 11 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Terbantah III adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena melanggar Pasal 1470 KUH Perdata dan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan sehingga perbuatan Para Terbantah adalah perbuatan melawan hukum karena merugikan Para Pembantah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa Para Pembantah dan Terbantah I telah membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 03 Juni 2015, Akta Kuasa Menjual Nomor 9 tanggal 03 Juni 2015, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 10 tanggal 03 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Arief Rachmanto, S.H., Notaris di Purwokerto (Terbantah II) dan kemudian membuat Akta Jual Beli Nomor: 50 /2017 tanggal 11 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn (Terbantah III) (bukti bertanda P-5/T-1, P-6/T.I-2, P-7/T-3 dan P-8) dan oleh karena perjanjian yang dibuat oleh Para Pembantah dan Terbantah I dituangkan dalam bentuk suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang maka Akta/Perjanjian yang dibuat tersebut merupakan akta yang otentik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pengertian perjanjian serta syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diuraikan di atas dihubungkan dengan bukti bertanda P-5/T-1, P-6/T.I-2, P-7/T-3 dan P-8, Majelis Hakim berpendapat bahwa Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 08 Tanggal 03 Juni 2015, Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 03 Juni 2015, Akta Perjanjian Pengosongan, Nomor 10, tanggal 03 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 50/2017 tanggal 11 Maret 2017 adalah merupakan akta otentik dan akta tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang mana isi dari perjanjian tersebut menjadi beban dan tanggung jawab masing-masing pihak yang membuatnya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak; sehingga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 Tanggal 03 Juni 2015, Akta Kuasa Menjual Nomor 09 Tanggal 03 Juni 2015, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 10 Tanggal 03 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor: 50 / 2017 tanggal 11 Maret 2017 merupakan akta yang sah yang tidak bertentangan

halaman 25 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



dengan ketentuan hukum oleh karena itu Para Pihak yang membuatnya terikat untuk mematuhi segala apa yang menjadi isi perjanjian yang telah dibuatnya;

Menimbang, bahwa pembuktian dalam perkara perdata adalah upaya untuk memperoleh kebenaran formil (*formeel waarheid*). Kebenaran formil didasarkan pada formalitas-formalitas hukum sehingga akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Sempurna berarti Majelis Hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara selain berdasarkan alat bukti otentik dimaksud, sedangkan mengikat berarti Majelis Hakim terikat dengan alat bukti otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti bertanda P-5/T-1, P-6/T.I-2, P-7/T-3 dan P-8 merupakan akta otentik maka untuk memutus perkara Majelis Hakim tidak memerlukan alat bukti yang lain dan Majelis Hakim terikat dengan alat bukti otentik tersebut, dan setelah Majelis Hakim mencermati isi dari perjanjian yang dibuat oleh Para Pembantah dan Terbantah I (bukti bertanda P-5/T-1, P-6/T.I-2, P-7/T-3 dan P-8 telah ternyata apa yang menjadi isi dari perjanjian bukanlah perjanjian hutang piutang melainkan berupa perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian pemberian surat kuasa jual dan perjanjian pengosongan serta perjanjian jual beli dan Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Para Pembantah tidak didukung oleh alat bukti yang cukup yang mampu mematahkan bukti bertanda P-5/T-1, P-6/T.I-2, P-7/T-3 dan P-8 sehingga dengan demikian dalil bantahan Para Pembantah tidak berdasar hukum sehingga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selain daripada itu setelah mencermati bukti bertanda T.I-6 dan T.I-7 Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang menjadi alasan dasar bantahan Para Pembantah juga telah dipertimbangkan oleh Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Purwokerto dalam perkara Nomor 6/Pdt/G.S/2020/ PN Pwt tanggal 11 Agustus 2020 yang telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto dalam perkara keberatan Nomor 6/Pdt/G.S/2020/PN Pwt tanggal 1 September 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan diatas diperoleh fakta bahwa dalam proses peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 214 yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah semula terdaftar atas nama Mei Suryani (Pembantah I) menjadi atas nama Suyani Thamrin (Terbantah I) Majelis Hakim tidak melihat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terbantah sehingga berdasarkan



pada pertimbangan tersebut maka dalil bantahan Para Pembantah tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan kedua tersebut diatas sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan pokok permasalahan pertama diatas telah diperoleh fakta bahwa dalam proses peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 214 yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah semula terdaftar atas nama Mei Suryani (Pembantah I) menjadi atas nama Suyani Thamrin (Terbantah I) Majelis Hakim tidak melihat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terbantah dan dalam perkara antara Para Pembantah dan Terbantah I telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in krach van gewijsde*) sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka perbuatan Suryani Thamrin (Terbantah I) yang mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 214 yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah dan telah dikeluarkan Penetapan Nomor 8/Pdt.Eks/2020/PN.Pwt harus dipandang sebagai permohonan eksekusi yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka Para Pembantah telah gagal membuktikan dalil bantahannya oleh karena itu semua petitum bantahan Para Pembantah yang bertumpu pada dalil bantahan tersebut harus dinyatakan ditolak karena tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan dari Para Pembantah ditolak seluruhnya maka harus dinyatakan bahwa Para Pembantah adalah bukan Pembantah yang benar;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Para Pembantah ditolak seluruhnya maka harus dinyatakan secara hukum bahwa Para Pembantah adalah sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu sudah sepatutnya Para Pembantah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 1313, 1320 KUH Perdata serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi dari Terbantah I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Para Pembantah adalah Para Pembantah yang tidak benar;
- Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp931.000,00 (sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto, pada hari Jum'at tanggal 9 April 2021, oleh kami, **Vilia Sari, S.H., M.Kn.**, sebagai Hakim Ketua, **Rahma Sari Nilam Panggabean, S.H., M.Hum** dan **Arief Yudiarto, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 14 April 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Imam Widiyanto, S.H., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Substitusi Para Pembantah dan Kuasa Terbantah I serta tanpa dihadiri oleh Terbantah II dan Terbantah III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T.t.d

T.t.d

1. **Rahma Sari Nilam P, S.H., M.Hum.**

Vilia Sari, S.H., M.Kn.,

T.t.d

2. **Arief Yudiarto, S.H., M.H.m**

Panitera Pengganti,

T.t.d

Imam Widiyanto, S.H.,

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2. Proses ATK	Rp50.000,00
3. Relas Panggilan	Rp707.000,00
4. PNBP	Rp10.000,00
5. Sumpah	Rp80.000,00
6. Lain-lain	Rp34.000,00
7. Meterai	Rp10.000,00
8. Redaksi	Rp10.000,00
Jumlah	Rp931.000,00

(sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah)

halaman 28 dari 28 Putusan Nomor 80/Pdt.Bth/2020/PN Pwt