



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Dinas

**PUTUSAN**

Nomor 348/PDT/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**DJUYAMTO, S.H.**, lahir di Sukoharjo, 18-12-1967, jeni kelamin laki-laki, Agama Islam, WNI, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (Hakim), beralamat Widyapura RT.004, RW.003, Kelurahan Singopuran, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada AGUS YUMA NUGRAHA, S.H., SRIYONO, S.H., M.H., dan CANDRA TOFIK NURCAHYA, S.H. Para ADVOKAT dan KONSULTAN HUKUM pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "YUMA & Partners", yang dalam hal ini memilih domisili di Perumahan Indra Indah, Jalan Brotoseno Nomor : 34, RT.002, RW.013, Kelurahan Bolon, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah (57178) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Juni 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 23 Juni 2020 Nomor 141/HK/Wga/VI/2020/PN.Krg, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

- 1. JOKO PURNOMO**, Lahir di Surakarta, 19-07-1966, beralamat semula di Taman Tiara Asri RT.003, RW.007, Kelurahan Paulan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggal atau keberadaannya secara pasti. Dalam hal ini bertindak selaku diri sendiri, dan juga selaku wali orang tua dari anaknya yang belum dewasa bernama : **REVALDO APRILLIO PUTRANDA**, Lahir di Surakarta, 13-04-2010, Laki-Laki, Islam, Pelajar, NIK : 3313121304100002, yang berkedudukan sebagai ahli waris anak yang karenanya sebagai pengganti kedudukan dari mending ibunya bernama : **SRI WINDI HARTI** yang sekarang telah meninggal dunia.

Halaman 1 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya mohon dapat disebut sebagai Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II;

2. **VIKA PUSPITA NINGRUMI** Lahir di Surakarta, 07-03-1993, beralamat Semula di Taman Tiara Asri RT.003, RW.007, Kelurahan Paulan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggal atau keberadaannya secara pasti. Dalam kedudukannya sebagai ahli waris anak dan karenanya sebagai pengganti kedudukan dari mendiang ibunya bernama : **SRI WINDI HARTI** yang sekarang telah meninggal dunia.

Selanjutnya mohon dapat disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

- ARDIAN MAHARDIKA PUTRANDA** Lahir di Surakarta, 07-08-1996., beralamat Semula di Taman Tiara Asri RT.003, RW.007, Kelurahan Paulan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggal atau keberadaannya secara pasti. Dalam kedudukannya sebagai ahli waris anak dan karenanya sebagai pengganti kedudukan dari mendiang ibunya bernama : **SRI WINDI HARTI** yang sekarang telah meninggal dunia.

Selanjutnya mohon dapat disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

3. **Nyonya RESTUMINAH**, Lahir di Boyolali, 07-08-1965, beralamat Kebonrejo RT.001, RW.006, Desa Tambak, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah.

Selanjutnya mohon dapat disebut sebagai Terbanding V semula Tergugat V;

4. **SIE MAY LIE**, Lahir di Klaten, 05-12-1960 beralamat di Kyai Mojo RT.001, RW.002, Kelurahan Joyosuran, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta.

Selanjutnya mohon dapat disebut sebagai terbanding VI semula Tergugat VI;

5. **HERRY HARTANTO SEPUTRO, S.H.** Selaku NOTARIS/PPAT di Sukoharjo, Beralamat di Jalan IR. Soekarno Nomor : 69, Solo Baru, Grogol, Sukoharjo.

Selanjutnya mohon dapat disebut sebagai Terbanding VII semula Tergugat VII;

Halaman 2 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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



**6. BUDI YOJANTININGRUM, S.H.** NOTARIS/PPAT Karanganyar, Beralamat di Jumok RT.005, RW.008, Desa Jaten, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar.

Dalam kedudukannya sebagai **PEMEGANG PROTOKOLER** dari **NOTARIS/PPAT ROESMANI, S.H.** yang telah PURNA TUGAS dan/atau MENINGGAL DUNIA.

Selanjutnya mohon dapat disebut sebagai Terbanding VIII semula Tergugat VIII;

**7. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR,** beralamat di Jalan Lawu No.202, Karanganyar.

Selanjutnya mohon dapat disebut sebagai Terbanding IX semula Tergugat IX;

**Pengadilan Tinggi Tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara dan putusan Nomor 55/Pdt.G/2019/PN Krg tanggal 9 Juni 2020 serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA;**

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 16 Juli 2019 dalam Register Nomor 55/Pdt.G/2019/PN Krg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, semula TERGUGAT I secara formal adalah Pemegang dan/atau Pemilik atas Sebidang Tanah dan Bangunan Rumah yang berdiri diatasnya beserta segala sesuatu yang tertanam/berada diatasnya, yang tersebut dalam **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1637 (asal SHGB Nomor : 101)**, Luas  $\pm$  149 M<sup>2</sup>, Desa (Kelurahan) Paulan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, atau setempat lebih dikenal dengan nama Perumahan Umum (Perum) TIARA ASRI, Blok D6, RT.003, RW.007, Desa (Kelurahan) Paulan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, yang berdasarkan SURAT UKUR Tanggal : 06/05/2009, Nomor : 00761/2009, berbatasan dengan ;

Sebelah Utara : Jalan Perumahan.

Sebelah Timur : Tanah/rumah Blok D12 -NIB.00810 (ditempati Bapak Eko).

Sebelah Selatan : Tanah/rumah Blok D5 - NIB.00815 (ditempati Ibu Farida).

Sebelah Barat : Jalan Perumahan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk selanjutnya tanah dan rumah tersebut diatas, mohon dapat disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**.

2. Bahwa, pada Tahun 2011, dimana saat itu TERGUGAT I sedang butuh uang ; selanjutnya punya rencana hendak menjual OBJEK SENGKETA tersebut, dengan ditawarkan kepada PENGGUGAT. Setelah beberapa kali terjadi pertemuan serta pembicaraan dalam tahap penawaran, dan juga dengan adanya **kepercayaan PENGGUGAT atas OBJEK SENGKETA sebagai milik TERGUGAT I baik dari kebenaran dalam fotocopy sertifikat OBJEK SENGKETA yang ditunjukkan tertulis atas nama TERGUGAT I, maupun dari keterangan beberapa tetangga mengenai fisik tanah dan bangunan rumah OBJEK SENGKETA sebagai milik dan dikuasai langsung TERGUGAT I** ; maka selanjutnya pada Tanggal **16 JULI 2011** terjadilah **KESEPAKATAN Lisan Transaksi Jual Beli OBJEK SENGKETA** antara TERGUGAT I sebagai Pihak **PENJUAL**, dengan PENGGUGAT sebagai Pihak **PEMBELI**.

Bahwa, dalam kesepakatan lisan dimaksud ; kedua belah pihak (TERGUGAT I dan PENGGUGAT) telah **SEPAKAT** untuk **harga OBJEK SENGKETA senilai Rp. 285.000.000,-** (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah).

Dan saat itu juga (16 JULI 2011) oleh PENGGUGAT telah diberikan pembayaran **TANDA JADI** atas Kesepakatan Lisan Transaksi Jual Beli OBJEK SENGKETA sebesar **Rp.10.000.000,-** (sepuluh juta rupiah), kepada dan/atau diterima TERGUGAT I.

Sedangkan untuk pembayaran pelunasan sisa harga OBJEK SENGKETA ; akan dibayarkan pada saat bersamaan dilakukan proses formal jual beli yang dibuat dan/atau ditandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat (PPAT) Berwenang (diperkirakan 3 bulan setelah terjadi kesepakatan lisan dan pembayaran tanda jadi).

3. Bahwa, akan tetapi selang kurang lebih dua (2) bulan kemudian (awal September 2011), TERGUGAT I yang katanya mendadak butuh uang untuk biaya pengobatan istrinya serta memenuhi kebutuhan hidup keluarganya ; selanjutnya minta lagi uang tambahan dari harga OBJEK SENGKETA, senilai Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada PENGGUGAT. Atas hal tersebut, selanjutnya PENGGUGAT pada Tanggal 6 September 2011 memberikan/menyerahkan uang senilai Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sebagai bagian dari pembayaran harga OBJEK SENGKETA pada TERGUGAT I (vide : dilakukan di rumah Obyek Sengketa dan disaksikan teman Penggugat). Pada saat ini **PENGGUGAT juga memberikan dan/atau meminta penegasan lagi pada TERGUGAT I** ; bahwasanya untuk pembayaran pelunasan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga OBYEK SENGKETA akan dilakukan dalam waktu tiga (3) bulan setelah ini, dengan disertai penyerahan fisik Sertifikat OBYEK SENGKETA, dan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) didepan/dihadapan Pejabat (PPAT) Berwenang. Dan terhadap hal ini **disanggupi (diyakini) oleh TERGUGAT I**.

4. Bahwa, namun demikian ternyata TERGUGAT I selang dua (2) minggu kemudian juga meminta lagi tambahan uang dari harga OBYEK SENGKETA senilai Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Atas hal tersebut dan dengan dilandasi rasa kepercayaan, maka PENGUGAT memberikan uang tambahan dimaksud yang juga disepakati diperhitungkan sebagai bagian dari pembayaran harga OBYEK SENGKETA. Bahwa, akan tetapi sikap kepercayaan dan kerelaan PENGUGAT dalam memberikan uang tambahan sebagai bagian dari harga jual beli OBYEK SENGKETA tersebut ; justru sering dimanfaatkan oleh TERGUGAT I dengan beberapa kali minta lagi uang tambahan, yang juga diperhitungkan sebagai bagian dari pembayaran harga jual beli OBYEK SENGKETA. Dan keseluruhan uang yang telah diminta TERGUGAT I sebagai bagian dari pembayaran harga jual beli OBYEK SENGKETA dari PENGUGAT tersebut, terperinci sebagai berikut :

- 4.1. Kwitansi Tanda Terima Uang, Tertanggal : Karanganyar, 16 JULI 2011, senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sebagai Tanda Jadi atau uang muka pembelian OBYEK SENGKETA, diterima JOKO PURNOMO ;
- 4.2. Kwitansi Tanda Terima Uang, Tertanggal : Karanganyar, 6 SEPTEMBER 2011, senilai Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), sebagai uang muka pembelian OBYEK SENGKETA, diterima JOKO PURNOMO ;
- 4.3. Slip Penyetoran PT. BRI (Bank Rakyat Indonesia) tbk. Ke Rekening Nomor : 6714-01-001714-53-2 atas nama JOKO PURNOMO, Tertanggal ; Karawang, 20 SEPTEMBER 2011, senilai Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
- 4.4. Slip Penyetoran PT. BRI (Bank Rakyat Indonesia) tbk. Ke Rekening Nomor : 6714-01-001714-53-2 atas nama JOKO PURNOMO, Tertanggal ; Karawang, 21 OKTOBER 2011, senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ;
- 4.5. Slip Penyetoran PT. BRI (Bank Rakyat Indonesia) tbk. Ke Rekening Nomor : 6714-01-001714-53-2 atas nama JOKO PURNOMO, Tertanggal ; Karawang, 21 NOPEMBER 2011, senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);
- 4.6. Slip Penyetoran PT. BRI (Bank Rakyat Indonesia) tbk. Ke Rekening Nomor : 6714-01-001714-53-2 atas nama JOKO PURNOMO, Tertanggal ; Karawang, 16 MARET 2012, senilai Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

Halaman 5 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.7. Formulir Kiriman Uang PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Mahkamah Agung, ke Rekening Nomor : 6714-01-001714-53-2 atas nama JOKO PURNOMO, Tertanggal : 25 MAY 2012, senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
- 4.8. Kwitansi Tanda Terima Uang, Tertanggal : Kartasura, 29 JUNI 2012, senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), sebagai angsuran pembelian OBYEK SENGKETA, diterima JOKO PURNOMO ;
- 4.9. Kwitansi Tanda Terima Uang, Tertanggal : Kartasura, 4 AGUSTUS 2012, senilai Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sebagai angsuran pembelian OBYEK SENGKETA, diterima JOKO PURNOMO ;
- 4.10. Bukti Setoran BCA, ke Rekening Nomor : 327175499, atas nama JOKO PURNOMO, Tertanggal : 18 JANUARI 2013, senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
- 4.11. Slip Penyetoran PT. BRI (Bank Rakyat Indonesia) tbk. Ke Rekening Nomor : 6714-01-001714-53-2 atas nama JOKO PURNOMO (Tergugat I), senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ;

Dengan demikian **total uang pembayaran** atas harga Kesepakatan Lisan Transaksi Jual Beli OBYEK SENGKETA yang telah atau sudah dibayarkan oleh PENGUGAT selaku PEMBELI, kepada TERGUGAT I selaku PENJUAL tersebut diatas, adalah sebesar **Rp.255.000.000,-** (dua ratus lima puluh lima juta rupiah).

5. Bahwa, oleh karena TERGUGAT I sudah seringkali meminta dan/atau menerima uang bagian pembayaran harga jual beli OBYEK SENGKETA dari PENGUGAT seperti terurai angka 4 diatas, sedangkan disatu sisi TERGUGAT I dalam hal ini belum juga bisa menyerahkan fisik Sertifikat OBYEK SENGKETA untuk dilakukan tindaklanjut proses formal pembuatan serta penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) didepan/dihadapan Pejabat (PPAT) Berwenang. Maka untuk menguatkan dan sebagai bukti hukum sah TELAH terjadinya ikatan transaksi jual beli OBYEK SENGKETA antara Pihak TERGUGAT I sebagai Penjual dengan PENGUGAT sebagai Pembeli ; selanjutnya secara bersama-sama oleh kedua belah pihak disepakati dengan ditindaklanjuti dan/atau dikukuhkan dalam bentuk pembuatan **AKTA AUTHENTIK (NOTARIIL)**, dan telah tertuang dalam **AKTA Nomor :21, Tanggal : 02 AGUSTUS 2013, Tentang : PENGIKATAN JUAL BELI**, yang dibuat dan/atau ditandatangani secara SAH oleh kedua belah pihak dihadapan **NOTARIS di Karanganyar, Dra. JULI ASTUTI MA'MUROTUN, S.H., M.Kn.**

Dengan demikian KESEPAKATAN LISAN Transaksi Jual Beli OBYEK SENGKETA antara PENGUGAT selaku Pihak PEMBELI dengan TERGUGAT I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pihak PENJUAL pada Tanggal 16 JULI 2011 seperti disebut Posita angka 2 diatas, yang selanjutnya ditindaklanjuti proses autentik dengan dibuatnya **PENGIKATAN JUAL BELI** kedalam **AKTA NOTARIS** dimaksud, secara sah; berlaku **MENGIKAT** sebagai **HUKUM** bagi **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**.

6. Bahwa, selanjutnya pada Tanggal 25 September 2013 ketika **PENGGUGAT** hendak melunasi kekurangan harga jual beli **OBYEK SENGKETA** senilai Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) pada pihak **TERGUGAT I** seperti ditentukan dalam Klausul Pasal 1 dari **AKTA Nomor : 21, Tanggal : 02 AGUSTUS 2013** dimaksud ; ternyata **TERGUGAT I belum juga bisa menunjukkan ataupun menyerahkan Physik SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA pada PENGGUGAT**. Sehingga karenanya untuk tindaklanjut proses formal penyelesaian Transaksi dengan Akta Jual Beli (AJB) ataupun peralihan hak (Balik Nama) **OBYEK SENGKETA** dari **TERGUGAT I** sebagai Pihak **PENJUAL**, kepada **PENGGUGAT** sebagai Pihak **PEMBELI** menjadi belum bisa terlaksana atau tertunda.

Bahwa, atas hal tersebut dan oleh karena **PENGGUGAT** sudah merasa membayar sepertiga lebih harga jual beli **OBYEK SENGKETA** (vide : telah dibayar senilai Rp. 255.000.000,- dari total harga jual beli senilai Rp. 285.000.000,-), sedangkan **TERGUGAT I** dalam hal ini **belum bisa menunjukkan dan/atau menyerahkan fisik SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA**, maka untuk memberikan jaminan kepastian serta menguatkan ataupun kesungguhan telah terjadinya transaksi jual beli **OBYEK SENGKETA** dimaksud ; selanjutnya pada awal **OKTOBER 2013** Pihak **TERGUGAT I** mengosongkan fisik Tanah dan Bangunan Rumah **OBYEK SENGKETA**, dan kemudian menyerahkan beserta kunci-kuncinya, kepada Pihak **PENGGUGAT**.

Dan sejak itu pula (awal Bulan OKTOBER 2013) ; fisik Tanah dan Bangunan Rumah **OBYEK SENGKETA** dikuasai sepenuhnya serta dihuni sebagai tempat tinggal oleh **PENGGUGAT** dengan keluarga, bahkan hingga sekarang.

7. Bahwa, transaksi Kesepakatan Lisan jual Beli yang selanjutnya ditindaklanjuti dengan Pengikatan Jual Beli **OBYEK SENGKETA** yang terjadi antara **PENGGUGAT** sebagai Pihak **PEMBELI** dengan **TERGUGAT I** sebagai Pihak **PENJUAL** dihadapan Pejabat (Notaris) berwenang seperti dimaksud angka 2, 3, 4, 5 dan 6 diatas, apabila dikaitkan dengan beberapa ketentuan hukum yang menentukan tentang Jual Beli ; maka transaksi dimaksud dapat dinyatakan **SAH dan BERDASARKAN HUKUM**. Adapun beberapa ketentuan hukum yang mengatur jual beli dimaksud diantaranya :

Halaman 7 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7.1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Yurisprudensi) Nomor : 1923.K/PDT/2013, menentukan ; Pembeli beritikad baik dilindungi karena telah terang adanya bukti kwitansi tanda terima uang yang diakui kedua belah pihak, meskipun pembeli memang belum memiliki Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat tanah tersebut ;
- 7.2.urisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 475.K/SIP/1967, menentukan ; Jual Beli menurut Hukum Adat sudah terjadi sejak perjanjian tersebut diikuti dengan pencuilannya ;
- 7.3.urisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 126.K/SIP/1976, menentukan ; Sahnya Jual Beli Tanah, TIDAK MUTLAK harus dengan Akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), karena Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti ;
- 7.4.urisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 1230.K/SIP/1980, Tanggal : 29 MARET 1982, menentukan ; Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum ;
- 7.5.urisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 251 K/SIP/1958, Tanggal : 26 DESEMBER 1958, menentukan ; Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah ;
- 7.6. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 04 Tahun 2016, menentukan ; Kriteria tentang Pembeli yang beritikad baik ;
- 7.7. Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menentukan ; “Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya ;
- 7.8. Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Tentang : Pendaftaran Tanah, menentukan ; “Penguasaan (atas tanah) tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya” ;
- 7.9. Ketentuan Jual Beli menurut HUKUM ADAT, yang menentukan syarat sah jual beli dipenuhinya asas-asas :

## **SEPAKAT**

: adanya kata kesepakatan dalam Transaksi Jual Beli, baik mengenai Tanah dan Bangunan Rumahnya (OBYEK SENGKETA) maupun Harganya (senilai Rp.285.000.000,-), antara JOKO PURNOMO (TERGUGAT I) sebagai Pihak PENJUAL, dengan DJUYAMTO,S.H. (PENGGUGAT) sebagai Pihak

Halaman 8 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG





**TERANG**

PEMBELI ;

: Kesepakatan Lisan Transaksi Jual Beli dilakukan secara terang-terangan, langsung antara Pemilik tanah obyek jual beli (OBYEK SENGKETA), yaitu JOKO PURNOMO (TERGUGATI) sebagai pihak PENJUAL, dengan pihak DJUYAMTO, SH. (PENGGUGAT) sebagai pihak PEMBELI tanah obyek jual beli (OBYEK SENGKETA), bahkan juga telah dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT (Akta Nomor : 21, Tanggal: 02-08-2013, Notaris di Karanganyar : Dra. JULI ASTUTI MA'MUROTUN, S.H., M.Kn.) ;

**TUNAI**

: Harga Obyek Jual Beli (OBYEK SENGKETA) sesuai dalam Transaksi Kesepakatan Lisan Jual Beli ataupun Akta Pengikatan Jual Beli senilai Rp.285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) tersebut, telah dibayar oleh PENGGUGAT (DJUYAMTO, S.H.) selaku Pihak PEMBELI, kepada TERGUGAT I (JOKO PURNOMO) selaku Pihak PENJUAL, senilai Rp.255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) ;

**PENYERAHAN**

: Dalam Transaksi atau Pengikatan Jual Beli OBYEK SENGKETA ini telah ada penyerahan Physik Tanah dan Bangunan Rumah Obyek Jual Beli (OBYEK SENGKETA) dari pihak PENJUAL (JOKO PURNOMO / TERGUGAT I) kepada pihak PEMBELI (DJUYAMTO, SH./PENGGUGAT), bahkan hingga saat ini OBYEK SENGKETA tersebut telah dikuasai sepenuhnya dan dihuni sebagai tempat tinggal oleh pihak PEMBELI.

8. Bahwa, oleh karena Transaksi Kesepakatan Lisan Jual Beli yang kemudian ditindaklanjuti dengan Pengikatan Jual Beli OBYEK SENGKETA yang dilakukan antara PENGGUGAT sebagai Pihak PEMBELI dengan TERGUGAT I sebagai Pihak PENJUAL seperti dimaksud Posita angka 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 diatas, telah SAH dan BERDASARKAN HUKUM, dan hal tersebut jika didukung dengan pendapat hukum yang menentukan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *“Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan Penuh Kepercayaan, bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya” (Ridwan Khairandy) ;*
- *“Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya” (Agus Yudha Hernoko) ;*

maka dengan demikian PENGGUGAT selaku Pihak Pembeli OBYEK SENGKETA secara hukum dapat dinyatakan sebagai **PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK**, dan karenanya **berhak mendapatkan perlindungan hukum**.

Sehingga dengan demikian **penguasaan dan/atau penghunian Physik Tanah dan Bangunan Rumah OBYEK SENGKETA** oleh pihak **PENGGUGAT**, yang notabene didapat dan/atau diperoleh langsung dari Pihak TERGUGAT I (Pemilik Asal) tersebut ; adalah **SAH dan BERDASARKAN HUKUM**.

9. Bahwa, dalam rangka menindaklanjuti proses penyelesaian Transaksi ataupun Pengikatan Jual Beli OBYEK SENGKETA dimaksud diatas ; PENGGUGAT selaku Pihak Pembeli sudah seringkali menghubungi ataupun menemui TERGUGAT I, baik di rumah OBYEK SENGKETA saat sebelum pindah maupun di rumah kontrakannya. Perlu diketahui, bahwasanya setelah Pihak TERGUGAT I mengosongkan dan menyerahkan Physik Tanah dan Bangunan Rumah OBYEK SENGKETA kepada Pihak PENGGUGAT pada awal OKTOBER 2013, seperti diurai angka 6 alinea dua diatas ; selanjutnya TERGUGAT I pindah dan kontrak di Perumahan Pondok Permai, Malangjiwan, Colomadu, Karanganyar.

Namun demikian dalam hal ini TERGUGAT I masih juga belum bisa merealisasi menunjukkan ataupun menyerahkan Physik SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA. Bahkan pada akhir (Oktober) 2014 manakala PENGGUGAT hendak menemui TERGUGAT I di rumah kontrakan tersebut ; ternyata TERGUGAT I beserta keluarganya sudah TIDAK berada atau tinggal lagi disitu (kosong). Selanjutnya PENGGUGAT kehilangan jejak dan kontak TERGUGAT I. Dan PENGGUGAT sudah berusaha mencari tahu keberadaannya, namun hingga sekarang ini tidak/belum diketahui lagi secara pasti keberadaannya (penunjukan domisli TERGUGAT I , TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV).

10. Bahwa, sebelum TERGUGAT I pergi dari kontrakan dan tidak diketahui lagi keberadaannya tersebut, muncul suatu peristiwa dimana pada Hari : SABTU, Tanggal : 10 MEI 2014, manakala PENGGUGAT sedang berada di rumah OBYEK SENGKETA ; tiba-tiba kedatangan orang dengan mengaku sebagai TERGUGAT V, kemudian mengklaim sebagai Pemilik OBYEK SENGKETA yang baru, dan meminta pada PENGGUGAT untuk mengosongkan Physik Tanah dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan rumah OBYEK SENGKETA serta menyerahkan pada TERGUGAT V, karena untuk selanjutnya akan dikuasai dan/atau ditempatinya.

Bahwa, atas hal tersebut ; PENGGUGAT keberatan dengan alasan karena dalam menguasai dan/atau menghuni Fisik Tanah dan Bangunan Rumah OBYEK SENGKETA ini, didasarkan adanya Transaksi ataupun Pengikatan Jual Beli serta penyerahan fisik Tanah dan Bangunan Rumah OBYEK SENGKETA dari TERGUGAT I selaku Pihak Penjual ataupun Pemilik asal, pada PENGGUGAT. Selanjutnya untuk mengklarifikasi mengenai hal tersebut ; didatangkanlah Pihak TERGUGAT I dengan ditelpon oleh PENGGUGAT, untuk dimintai kejelasan mengenai kebenaran tentang hal Transaksi ataupun Pengikatan Jual Beli OBYEK SENGKETA dimaksud.

Bahwa, setelah kehadiran TERGUGAT I di Tanah dan Bangunan Rumah OBYEK SENGKETA dan dikonfirmasi ; **dinyatakan oleh TERGUGAT I bahwasanya ia TIDAK pernah menjual OBYEK SENGKETA kepada siapapun, KECUALI hanya kepada DJUYAMTO, S.H. (PENGGUGAT).** Bahkan TERGUGAT I tidak kenal serta tahu dengan TERGUGAT V. Dan untuk mengukuhkan tentang hal tersebut ; kemudian oleh TERGUGAT I dibuat dan ditandatangani dalam bentuk **SURAT PERNYATAAN Tertanggal 10 : MEI 2014.**

11. Bahwa, terhadap klaim TERGUGAT V sebagai milik dari OBYEK SENGKETA seperti dimaksud angka 10 alinea pertama tersebut, setelah dirunut dan dikaji oleh PENGGUGAT ; ternyata Transaksi Jual Beli yang kemudian diikuti dengan Perubahan Peralihan Balik Nama terhadap **SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA** tersebut, didasarkan pada :

- **AKTAJUAL BELI Nomor : 161/2013, Tanggal : 4 Desember 2013,** yang dibuat oleh dan/atau ditandatangani dihadapan PPAT di Karanganyar : **ROESMANI, S.H. (TERGUGAT VIII).**

Dan harga transaksi **OBYEK SENGKETA** dalam Akta Jual Beli dimaksud, adalah senilai **Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).**

Bahwa, **AKTA JUAL BELI Nomor : 161/2013, Tanggal : 4 DESEMBER 2013,** yang dibuat oleh dan/atau ditandatangani dihadapan PPAT di Karanganyar : **ROESMANI, S.H. (TERGUGAT VIII)** dimaksud, dibuat dan/atau dilakukan antara pihak-pihak :

- **SIE MAY LIE (TERGUGAT VI)** bertindak atas dasar **SURAT KUASA (JUAL) Tertanggal : 15 JUNI 2012,** dari **JOKO PURNOMO (TERGUGAT I)** dengan sepengetahuan istrinya bernama : **SRI WINDI HARTI (orang tua atau Ibu dari TERGUGAT II, III, dan IV),** dan berkedudukan selaku **Pihak PENJUAL,** dengan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **SIE MAY LIE (TERGUGAT VI)** bertindak atas dasar **SURAT KUASA (MEMBELI) Tertanggal : 15 JUNI 2012**, dari **Nyonya RESTUMINAH (TERGUGAT V)** yang berkedudukan selaku **Pihak PEMBELI** ;

Bahwa, dengan **AKTA JUAL BELI Nomor : 161/2013, Tanggal : 4 DESEMBER 2013** dimaksud ; selanjutnya oleh **PPAT ROESMANI, S.H. (TERGUGAT VIII)** diajukan permohonan pendaftaran peralihan pencatatan balik nama terhadap **SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA** di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.

Dan selanjutnya oleh **TERGUGAT IX (KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR)** permohonan tersebut ; diterima dan dikabulkan dengan dilakukan **pencatatan peralihan balik nama atas Physik SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA menjadi atas nama Nyonya RESTUMINAH (TERGUGAT V)**.

12. Bahwa, atas hal-hal tersebut diatas, **PENGGUGAT** pernah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan dengan mendasarkan pada hasil pemeriksaan persidangan serta Putusan perkara perdata Nomor : 83/PDT.G/2018/PN.KRG. di Pengadilan Negeri Karanganyar ; *yangperkaranya diputus Niet Onvankelijke Verklaard (NO), dengan pertimbangan kurang pihak karena tidak ditariknya Notaris HERRY HARTANTO SEPUTRO, S.H., tersebut ; ditemukan atau terdapat peristiwa dan/atau perbuatan hukum lain* yang terkait dengan **OBYEK SENGKETA**, danhal ini sebelumnya tidak diketahui oleh **PENGGUGAT**, yaitu:

- 12.1. **“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS”, Tanggal : 15 JUNI 2012**, terhadap **OBYEK SENGKETA**, yang dibuat antara : **TERGUGAT I** atas persetujuan istrinya bernama **SRI WINDI HARTI (ibu dari TERGUGAT II, III dan IV)** sebagai Pihak **PENJUAL**, dengan **TERGUGAT VI** sebagai Pihak **PEMBELI**, dengan **HARGA** transaksi **OBYEK SENGKETA** senilai **Rp. 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta rupiah)**, dan ;

- 12.2. **“PERJANJIAN PENGOSONGAN”, Tanggal : 15 JUNI 2012**, terhadap **OBYEK SENGKETA**,yang dibuat antara : **TERGUGAT I** atas persetujuan istrinya bernama **SRI WINDI HARTI (ibu dari TERGUGAT II, II dan IV)** sebagai Pihak **PENJUAL**, dengan **TERGUGAT VI** sebagai Pihak **PEMBELI** ;

Bahwa, dengan dasar kedua perikatan (angka 12.1. dan 12.2.) tersebut, yang selanjutnya oleh **TERGUGAT VI** dijadikan sebagai dasar untuk melakukan transaksi **Jual Beli OBYEK SENGKETA** kepada **TERGUGAT V**. Dan dalam melakukan perikatan jual beli **OBYEK SENGKETA** incasu ; ternyata **TERGUGAT**



*VI secara langsung telah memposisikan dirinya baik sebagai Pihak PENJUAL, juga sebagai Pihak PEMBELI, yaitu:*

- Dalam satu sisi : **TERGUGAT VI** sebagai Pihak **PENJUAL**, dengan bertindak atas dasar **SURAT KUASA (JUAL)**, **Tertanggal : 15 JUNI 2012**, yang diperoleh dari **TERGUGAT I**, dan ;
- Pada sisi lain : **TERGUGAT VI** sebagai Pihak **PEMBELI**, dengan bertindak atas dasar **SURAT KUASA (MEMBELI)**, **Tertanggal : 15 JUNI 2012**, yang diperoleh dari **TERGUGAT V**.

13. Bahwa, jika dicermati serta ditelaah secara detil dan luas, maka perbuatan dan/atau peristiwa hukum Transaksi "**Perjanjian Pengikatan Jual Beli LUNAS**" dan "**PERJANJIAN PENGOSONGAN**" (posita angka 12.1. dan 12.2.), yang selanjutnya dilakukan transaksi Jual Beli dengan "**AKTA JUAL BELI**" (Posita angka 11 alinea pertama dan dua), dan kemudian ditindaklanjuti dengan proses **pendaftaran peralihan balik nama** terhadap **SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA** menjadi atas nama **TERGUGAT V**, pada **TERGUGAT IX** (Posita angka 11 alinea tiga) tersebut diatas, apabila **dikonklusikan** dengan "**KESEPAKATAN LISAN JUAL BELI**" (Posita angka 2) yang ditindaklanjuti dengan "**PENGIKATAN JUAL BELI**" (Posita angka 5) atas **OBYEK SENGKETA** pada perikatan hukum **PENGUGAT** ; maka akan dapat diperoleh hal-hal yang dapat dijadikan untuk menentukan dasar kejanggalan dalam melemahkan transaksi jual beli **OBYEK SENGKETA** yang terjadi pada dan/atau dilakukan oleh **TERGUGAT VI** dan **TERGUGAT V**, yaitu :

13.1. Bahwa, tempo atau waktu terjadinya Transaksi Jual Beli **OBYEK SENGKETA**; **LEBIH DULU** terjadinya kesepakatan transaksi yang dilakukan **TERGUGAT I** pada **PENGUGAT**, yaitu ; dilakukan pada Tanggal : **16 JULI 2011**, daripadayang dilakukan **TERGUGAT I** pada **TERGUGAT VI** ataupun pada **TERGUGAT V**, yaitu ; pada Tanggal : **12 JUNI 2012** dan direalisasikan Tanggal : **4 DESEMBER 2013**.

Apalagi hal ini juga didukung dengan **SURAT PERNYATAAN**, Tertanggal : **10 MEI 2014**, yang dibuat dan ditandatangani **TERGUGAT I**, tentang pernyataannya **TIDAK pernah menjual OBYEK SENGKETA kepada siapapun, KECUALI hanya kepada PENGUGAT** ;

13.2. Bahwa, Personal (Subyek) dalam Transaksi Jual Beli **OBYEK SENGKETA** yang terjadi pada **PENGUGAT** dilakukan serta berhubungan ataupun ketemu langsung dengan Subyek **TERGUGAT I** selaku Pihak **PENJUAL** atau **PEMILIK** Asal ;





Sedangkan transaksi pada **TERGUGAT V**; dilakukan **BUKAN** ataupun **TIDAK** langsung berhubungan dengan **TERGUGAT I**, melainkan dengan Pihak lain yaitu : **TERGUGAT VI**, dengan menggunakan **SURAT KUASA (Jual dan Membeli)**, seperti disebut pada angka 11 diatas.

Transaksi pada **TERGUGAT I**, **TERGUGAT VI** serta **TERGUGAT V** tersebut, jika ditinjau dalam arti luas ; maka mengandung **KETIDAKBERESAN**, seperti orang-orangnya (subyeknya), serta waktu/tempo-nya (semuanya dalam satu kesatuan peristiwa pada Tanggal : 12 Juni 2012), tidak meyakinkan secara materiil dan adanya persetujuan kehendak (Wilsove Reenstemming) yang bebas.

Dan **SURAT KUASA** tersebut jika ditinjau secara formal serta materiil dapat dikategorikan sebagai bentuk **SURAT KUASA MUTLAK** (vide : *sedangkan ketentuan Hukum Melarang penggunaan Kuasa Mutlak dalam jual beli...!*) ;

- 13.3.** Bahwa, transaksi jual beli **OBJEK SENGKETA** pada **PENGGUGAT** disertai dengan kejelasan **PENYERAHAN Fisik Tanah dan Bangunan Rumah OBJEK SENGKETA**. Sedangkan transaksi yang terjadi pada **TERGUGAT I** pada **TERGUGAT VI**, dan juga **TERGUGAT VI** pada **TERGUGAT V** ; **TIDAK** disertai dengan **PENYERAHAN Fisik Tanah dan Bangunan Rumah OBJEK SENGKETA**, yang diketahui Fisik Tanah dan Bangunan **OBJEK SENGKETA DIKUASAI PENGGUGAT**.

Sedangkan pada dasarnya ; Fisik Tanah dan Bangunan Rumah ini sangat penting untuk menunjukkan kejelasan, kepastian, atau terangnya (realita) atas barang (Tanah dan Bangunan) yang menjadi **OBJEK** dalam Jual Beli ;

- 13.4.** Bahwa, jika **OBJEK SENGKETA** tersebut dinilai dengan harga pasaran pada umumnya, maka secara ekonomis nilai transaksi pada **PENGGUGAT** (senilai Rp.285.000.000,-) tersebut ; lebih **tinggi** dan memenuhi **rasa kepatutan** atau **kelayakan**, jika dibandingkan dengan nilai transaksi pada **TERGUGAT VI** (senilai Rp.162.000.000,-) dan **TERGUGAT V** (senilai Rp.120.000.000,-). Apalagi jika memperhatikan riwayat nilai perolehan awal transaksi tanah dan bangunan rumah di lokasi **OBJEK SENGKETA** ; dimana saat itu (Tahun 2008/2009) unit perumahan di lokasi **OBJEK SENGKETA** dari Pengembang (Developer) dijual belikan pada para konsumen (Pembeli), dengan kisaran harga mulai dari senilai Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) sampai dengan



senilai Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), yang sesuai dengan type masing-masing unit perumahan.

Atas dasar hal tersebut, maka jelas harga transaksi pada TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dimaksud adalah harga yang **TIDAK WAJAR**. Apalagi harga pada TERGUGAT VI senilai Rp.162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta rupiah), kemudian dijual lagi pada TERGUGAT V seharga Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah). Maka hal tersebut menunjukkan kondisi harga yang **TIDAK** wajar serta **TIDAK** memenuhi prinsip hukum kebiasaan tanah sebagai nilai investasi menguntungkan pada umumnya. Yang pada azasnya ; “*nilai/harga tanah akan selalu NAIK*”. Atau dengan kata lain ; “*tanah merupakan investasi yang menguntungkan karena nilai/harganya TIDAK mengalami penyusutan*” ;

- 13.5.** Bahwa, perikatan transaksi jual beli OBYEK SENGKETA pada PENGUGAT dilakukan dengan bentuk **AKTA AUTHENTIK** (*Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 21, Tanggal : 02 Agustus 2013, dibuat oleh Notaris di Karanganyar : Dra. JULI ASTUTI MA'MUROTUN, S.H., M.Kn.*). Sedangkan perikatan pada TERGUGAT VI dilakukan dengan bentuk **AKTA DIBAWAH TANGAN** (*Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, Tanggal : 15 Juni 2012 dan Surat Kuasa Jual Tanggal : 15 Juni 2012 ; yang keduanya dimintakan pengesahan Notaris di Sukoharjo : HERRY HARTANTO SEPUTRO, S.H./TERGUGAT VII*).

Sedangkan menurut ketentuan hukum Surat Djenderal Agraria Nomor : 594/1492/AGR, Tanggal : 31 Maret 1982, menentukan : peralihan hak tanah atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), **HARUS** dibuat secara **AUTHENTIK (Notarial)**. Sehingga **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** ataupun **Surat Kuasa Jual**-nya **HARUS** dalam bentuk **AKTA AUTHENTIK (Notarial)**, **BUKAN** merupakan **Akte Dibawah Tangan (surat yang dilegalisasi)** ;

- 13.6.** Bahwa, “**Perjanjian Pengikatan Jual Beli LUNAS**” Tanggal : **15 Juni 2012** dan “**Perjanjian Pengosongan**” Tanggal : **15 Juni 2012**, yang dimintakan pengesahan “*Legalisasi*” pada TERGUGAT VII tersebut, menurut hukum ; bentuknya adalah AKTA DIBAWAH TANGAN, dan akan mempunyai kekuatan selama **TIDAK** disangkal oleh pembuatnya, atau secara materiil dibuktikan sebaliknya.

Bahwa, hal tersebut dalam kenyataannya terdapat penyangkalan serta dapat dibuktikan sebaliknya, yaitu: dengan adanya **SURAT PERNYATAAN Tanggal : 10 MEI 2014**, Tentang : OBYEK SENGKETA tidak dijual kepada



siapapun kecuali pada DJUYAMTO, SH. (PENGGUGAT), yang dibuat dan/atau ditandatangani oleh TERGUGAT I tersebut. Menurut hukum ; hal dimaksud secara tidak langsung TELAH menyangkal “Perjanjian Pengikatan Jual Beli LUNAS” Tanggal : 15 Juni 2012. Dan penyerahan pada dan/atau penguasaan fisik tanah dan bangunan OBYEK SENGKETA oleh PENGGUGAT tersebut, menurut hukum ; secara tidak langsung juga TELAH menyangkal keberadaan “Perjanjian Pengosongan” tanggal : 15 Juni 2012 dimaksud ;

- 13.7.** Bahwa, pada dasarnya sifat “PENGOSONGAN” obyek dalam perikatan Jual Beli ; merupakan hal yang dengan serta merta melekat dan terkait dengan perikatan atau transaksi jual belinya (vide : seperti dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli pada perikatan PENGGUGAT) . Dan tidak terlepas dari perikatan jual beli, dengan dibuatkan “PERJANJIAN PENGOSONGAN” tersendiri, sebagaimana perikatan TERGUGAT VI tersebut (posita angka 12.1. dan 12.2.).

Sedangkan konteks perbuatan hukum pada umumnya, bahwasanya ; “*Perjanjian Pengosongan*” hanya diperlukan serta dibuat dalam suatu konteks perikatan hukum : “*Hutang Piutang Dengan Jaminan*” ataupun “*Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan*”.

Sehingga “Perjanjian Pengosongan” yang dibuat pada perikatan TERGUGAT VI (Posita angka 12.2.) tersebut, jika dikaitkan dengan harga transaksi OBYEK SENGKETA senilai Rp.162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta rupiah) ; maka lebih cenderung dapat dimaknai perikatan hukum yang dilakukan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT VI sebagai perikatan “*Hutang Piutang Dengan Jaminan*”.

- 14.** Bahwa, disamping hal-hal yang dapat menjadikan dasar kejanggalan dalam melemahkan Transaksi Jual Beli pada TERGUGAT V serta TERGUGAT VI seperti dimaksud Posita angka 13.1., 13.2., 13.3., 13.4., 13.5., 13.6. dan 13.7. tersebut diatas, juga ada beberapa ketentuan peraturan hukum yang dapat dijadikan dasar hukum untuk menentukan terjadinya pelanggaran hukum atau keabsahan dalam Transaksi Jual Beli OBYEK SENGKETA pada TERGUGAT V dan TERGUGAT VI tersebut, yaitu :

- 14.1.** Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 17.K/SIP/1959, menentukan ; Jual Beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan, seperti orang-orangnya, tidak meyakinkan secara materiil dan adanya persetujuan kehendak (Wilsove Reenstemming) yang bebas ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14.2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 2584.K/PDT/1986, Tanggal : 14 APRIL 1988, menentukan ; bahwa Surat Kuasa Mutlak mengenai jual beli tanah TIDAK bisa dibenarkan, terlebih pada praktiknya kerap disalahgunakan untuk penyelundupan jual beli tanah ;
- 14.3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 2817.K/PDT/1994, menentukan ; Jual Beli yang dilakukan dengan dasar Kuasa Mutlak, maka TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM ;
- 14.4. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 3332.K/PDT/1994, Tanggal : 18 Desember 1997, menentukan ; Larangan penggunaan Kuasa Mutlak dalam Jual Beli, karena mengandung perkosaan hak Penjual dan tidak adanya kebebasan berkontrak ;
- 14.5. Instruksi MENDAGRI Nomor : 14 Tahun 1982, menentukan ; LARANGAN penggunaan SURAT KUASA MUTLAK dalam jual beli tanah ;
- 14.6. Surat Djenderal Agraria Nomor : 594/1492//AGR, Tanggal 31 Maret 1982 menentukan : bahwasanya peralihan hak tanah atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) HARUS dibuat secara OTHENTIK (Notariil) hingga berupa AKTA Perjanjian Pengikatan Jual Beli, BUKAN merupakan Akte Dibawah Tangan ;
- 14.7. Putusan (Yurisprudensi) Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 1923.K/PDT/2013, menentukan ; Pembeli BUKAN pembeli beritikad baik, meskipun telah memegang sertifikat hak atas tanah atas namanya, karena pada waktu pembelian dia dianggap tidak mencermati obyek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain ;
- 14.8. Adagium hukum yang menyatakan bahwa "SERTIFIKAT BUKAN merupakan ALAT BUKTI KEPEMILIKAN MUTLAK, sepanjang dibuktikan lain ;
15. Bahwa, dengan mendasarkan pada Posita angka 13 dan 14 diatas ; maka segala tindakan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII serta TERGUGAT IX, yang melakukan Transaksi dan/atau proses Jual Beli serta Peralihan Hak Balik Nama SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA seperti dimaksud Posita angka 11 dan 12 diatas ; dapat dinyatakan sebagai rangkaian **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)**. Sehingga karenanya pula TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dapat dikategorikan sebagai **PEMBELI YANG BERITIKAD TIDAK BAIK (BURUK)**, dan karenanya **TIDAK BERHAK PERLINDUNGAN HUKUM**.

Halaman 17 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa, dengan berdasarkan pada Posita angka 15 diatas, maka dengan demikian perikatan dan/atau proses Jual Beli OBYEK SENGKETA yang dilakukan oleh : TERGUGAT I atas persetujuan Sri Windi Harti (Isteri TERGUGAT I dan/atau ibu TERGUGAT II, III dan IV) dengan TERGUGAT VI, dan juga kepada TERGUGAT V, sebagaimana tertuang dalam :

**16.1. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS, Tanggal : 15 JUNI**

**2012**, yang dimintakan pengesahan "Legalisasi" pada TERGUGAT VII, dengan Nomor : 3413/W/VII/2012, pada Tanggal : 13-07-2012, yang disertai juga dengan "**PERJANJIAN PENGOSONGAN**", **Tanggal : 15 JUNI 2012**, dengan "Legalisasi" Nomor : 3414/W/VII/2012, pada Tanggal : 13-07-2012 ;

**16.2. AKTAJUAL BELI Nomor : 161/2013, Tanggal : 4 DESEMBER 2013.**

yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT di Karanganyar : ROESMANI, S.H. (TERGUGAT VIII), dengan menggunakan ;

a. **SURAT KUASA (JUAL), Tertanggal : 15 JUNI 2012**, yang dimintakan pengesahan "Legalisasi" pada TERGUGAT VII, dengan Nomor : 0873/Lgs/Vi/2012, Tanggal : 15-06-2012, dan ;

b. **SURAT KUASA (MEMBELI), Tertanggal : 15 JUNI 2012** (dibawah tangan),

tersebut ; adalah **CACAT HUKUM**, dan karenanya berlaku **TIDAK SAH** dan **TIDAK BERKEKUATAN HUKUM**, serta **DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM** dengan segala akibat hukumnya.

17. Bahwa, oleh karena alas hak yang mendasari perikatan/transaksi Jual Beli OBYEK SENGKETA seperti diurai Posita angka 16 diatas, berlaku **TIDAK SAH** dan **TIDAK BERKEKUATAN HUKUM**, serta **DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM** dengan segala akibat hukumnya, maka dengan demikian ; **peralihan hak dan balik nama terhadap SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA menjadi atas nama Nyonya RESTUMINAH (TERGUGAT V)**, yang dilakukan pada/oleh KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR (TERGUGAT IX) tersebut ; adalah juga **TIDAK SAH dan DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM**.

18. Bahwa, sebagaimana telah disebutkan bahwasanya segala perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX (PARA TERGUGAT) adalah cacat hukum, oleh karenanya berlaku tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, serta dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ; maka **LAYAK dan PANTAS jika TERGUGAT V, DIHUKUM untuk menyerahkan SERTIFIKAT OBYEK**

Halaman 18 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**SENGKETA** yang dikuasainya tersebut, kepada **TERGUGAT IX**, untuk selanjutnya dicoret dari daftar register Buku Tanah atas nama **TERGUGAT V**, dengan memulihkan kembali dalam keadaan semula atas nama **TERGUGAT I**.

19. Bahwa, berdasarkan pada Posita angka 7 dan 8 diatas, dimana Kesepakatan Lisan Transaksi yang ditindaklanjuti dengan Pengikatan Jual Beli **OBJEK SENKETA** antara **TERGUGAT I** selaku Pihak Penjual, dengan **PENGGUGAT** selaku Pihak Pembeli telah **SAH dan BERDASARKAN HUKUM** ; maka sudah selayaknya jika **TERGUGAT I** tersebut **DIHUKUM** untuk membantu **PENGGUGAT** melakukan proses formal **JUAL BELI** atas **OBJEK SENKETA** kepada Pejabat/Instansi Berwenang untuk itu, hingga menjadi atas nama **PENGGUGAT**.

Bahwa, disisi lain dengan memperhatikan itikad tidak baik serta tidak jelasnya keberadaan **TERGUGAT I** dan anak-anaknya sekarang ini, sedangkan untuk melengkapi selesainya transaksi jual beli atas **OBJEK SENKETA** dengan **PENGGUGAT**, khususnya mengenai kekurangan pembayaran pelunasan harga jual beli senilai Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dimaksud : maka sudah selayaknya jika **TERGUGAT I** dihukum untuk menerima uang pembayaran pelunasan harga **OBJEK SENKETA**, senilai Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dari **PENGGUGAT**, yang bilamana perlu dapat dibayarkan dan/atau dititipkan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar.

20. Bahwa, merujuk pada Posita angka 18 diatas, maka apabila **TERGUGAT V** tidak mau dengan sukarela menyerahkan **SERTIFIKAT OBJEK SENKETA** kepada **TERGUGAT IX**, dan dengan mengingat **TERGUGAT V** telah Beritikad Tidak Baik serta melakukan Perbuatan Melawan Hukum ; maka menurut hukum **SERTIFIKAT OBJEK SENKETA** dimaksud, yang berada pada penguasaan **TERGUGAT V** atau siapa saja baik atas seijinnya ataupun tidak, dapat dinyatakan **TIDAK BERLAKU** atau **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**.

Bahwa, untuk selanjutnya dengan **PUTUSAN** perkara aquo ; **DAPAT** dijadikan atau dipergunakan oleh **PENGGUGAT** sebagai dasar atau perabot dalam permohonan diterbitkannya **SERTIFIKAT** atas **OBJEK SENKETA**, yang kemudian **TERGUGAT IX** **DIHUKUM** untuk mencatat menjadi atas nama dan/atau serta untuk diserahkan kepada **PENGGUGAT**.

21. Bahwa, untuk menjamin gugatan **PENGGUGAT** dapat terlaksana dengan baik, dan juga guna melindungi **OBJEK SENKETA** khususnya **SERTIFIKAT OBJEK SENKETA** tidak dipindahtangankan atau dibebankan pada pihak lain ; maka mohon kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar berkenan untuk meletakkan **SITA JAMINAN** terlebih dahulu terhadap **OBJEK SENKETA**,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang data identitasnya terperinci secara jelas dan lengkap pada Posita angka 1 diatas.

22. Bahwa, kedudukan TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dalam hal ini adalah sebagai ahli waris anak sah dari TERGUGAT I dengan mending isterinya SRI WINDI HARTI. Dan karenanya untuk memenuhi ketentuan hukum acara ditarik dalam perkara aquo sebagai Pengganti dari mending SRI WINDI HARTI yang telah ikut memberikan persetujuan TERGUGAT I dalam perbuatan hukum perikatan Jual Beli OBYEK SENGKETA dengan TERGUGAT VI dan juga TERGUGAT V. Dan karenanya pula secara hukum harus dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara aquo.
23. Bahwa, begitu juga dengan kedudukan TERGUGAT VIII sebagai Notaris/PPAT di Karanganyar, dalam hal ini adalah sebagai pemegang Protokol dari Notaris/PPAT ROESMANI, S.H. yang telah Purna Tugas dan/atau Meninggal Dunia. Dan karenanya untuk memenuhi ketentuan hukum acara ditarik dalam perkara aquo sebagai Pengganti dari Notaris/PPAT ROESMANI, S.H.. Dan karenanya pula secara hukum harus dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara aquo.
24. Bahwa, gugatan PENGGUGAT ini diajukan dengan didasari bukti-bukti yang kuat dan autentik, sehingga menurut hukum ; terhadap Putusan perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi.

Berdasarkan atas segala uraian tersebut diatas, maka kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar ; kiranya berkenan menerima perkara aquo, dan selanjutnya memeriksa dan mengadili dengan memberikan Putusan sebagai hukum, hal-hal sebagai berikut ;

## PRIMER :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah dan Berharga SITA JAMINAN yang dilaksanakan terlebih dahulu oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Karanganyar, terhadap OBYEK SENGKETA yang data identitasnya sebagaimana terperinci secara jelas pada Posita angka 1 diatas ;
3. Menyatakan menurut hukum ; KESEPAKATAN LISAN TRANSAKSI JUAL BELI OBYEK SENGKETA Tanggal : 16 JULI 2011, yang selanjutnya ditindaklanjuti dengan PENGIKATAN JUAL BELI, sebagaimana tertuang dalam AKTA Nomor : 21, Tanggal : 02 AGUSTUS 2013, yang dibuat dan/atau ditandatangani dihadapan NOTARIS di Karanganyar, Dra. JULI ASTUTI MA'MUROTUN, S.H.,

Halaman 20 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Kn., antara pihak PENGUGAT selaku PEMBELI dengan TERGUGAT I selaku PENJUAL tersebut, adalah SAH dan BERDASARKAN HUKUM ;

4. Menyatakan menurut hukum ; KESEPAKATAN LISAN TRANSAKSI JUAL BELI OBYEK SENGKETA Tanggal : 16 JULI 2011, yang selanjutnya ditindaklanjuti dengan PENGIKATAN JUAL BELI, sebagaimana tertuang dalam AKTA Nomor : 21, Tanggal : 02 AGUSTUS 2013, yang dibuat dan/atau ditandatangani dihadapan NOTARIS di Karanganyar, Dra. JULI ASTUTI MA'MUROTUN, S.H., M.Kn. tersebut berlaku MENGIKAT sebagai HUKUM bagi kedua belah pihak yang membuat (PENGUGAT dan TERGUGAT I) ;
5. Menyatakan menurut hukum ; PENGUGAT yang berkedudukan sebagai PEMBELI atas OBYEK SENGKETA tersebut, adalah sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK, dan karenanya BERHAK MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM ;
6. Menyatakan menurut hukum ; penguasaan dan/atau Penghunian Tanah Dan Bangunan Rumah OBYEK SENGKETA oleh PENGUGAT yang mendapat dan/atau diberi hak dari TERGUGAT I, adalah SAH dan BERDASARKAN HUKUM ;
7. Menyatakan menurut hukum ; segala tindakan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII serta TERGUGAT IX, dalam melakukan Transaksi dan/atau proses Jual Beli serta Peralihan Hak Balik Nama SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA menjadi atas nama TERGUGAT V, adalah merupakan rangkaian PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) ;
8. Menyatakan menurut hukum ; perikatan dan/atau proses Jual Beli OBYEK SENGKETA yang dilakukan oleh : TERGUGAT I atas persetujuan Sri Windi Harti (Isteri TERGUGAT I dan/atau ibu TERGUGAT II, III dan IV) dengan TERGUGAT VI dan juga kepada TERGUGAT V, sebagaimana tertuang dalam :
  - 8.1. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS, Tanggal : 15 JUNI 2012, yang dimintakan pengesahan "Legalisasi" pada TERGUGAT VII, dengan Nomor : 3413/W/VII/2012, pada Tanggal : 13-07-2012, yang disertai juga dengan "PERJANJIAN PENGOSONGAN", Tanggal : 15 JUNI 2012, dengan "Legalisasi" Nomor : 3414/W/VII/2012, pada Tanggal : 13-07-2012;
  - 8.2. AKTA JUAL BELI Nomor : 161/2013, Tanggal : 4 DESEMBER 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT di Karanganyar : ROESMANI, S.H. (TERGUGAT VIII), dengan menggunakan ;

Halaman 21 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. SURAT KUASA(JUAL), Tertanggal : 15 JUNI 2012, yang dimintakan pengesahan "Legalisasi" pada TERGUGAT VII, dengan Nomor : 0873/Lgs/VI/2012, Tanggal : 15-06-2012, dan ;
- b. SURAT KUASA (MEMBELI), Tertanggal : 15 JUNI 2012 (dibawah tangan),  
tersebut ; adalah CACAT HUKUM, dan karenanya berlaku TIDAK SAH dan TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, serta DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM dengan segala akibat hukumnya ;
9. Menghukum TERGUGAT V atau siapa saja atas seijinnya ataupun tidak, untuk menyerahkan SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA yang dikuasanya tersebut kepada TERGUGAT IX, untuk selanjutnya oleh TERGUGAT IX dilakukan pencoretan dari daftar register Buku Tanah atas nama TERGUGAT V, dengan memulihkan kembali dalam keadaan semula atas nama TERGUGAT I ;
10. Menyatakan menurut hukum ; SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA yang tidak diserahkan dengan sukarela kepada TERGUGAT IX atau tetap dikuasai oleh TERGUGAT V, atau siapa saja atas seijinnya ataupun tidak, dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
11. Menghukum TERGUGAT I untuk membantu PENGUGAT melakukan proses formal JUAL BELI atas OBYEK SENGKETA kepada Pejabat/Instansi Berwenang untuk itu, hingga menjadi atas nam PENGUGAT.
12. Menghukum kepada TERGUGAT I untuk menerima uang pembayaran pelunasan harga OBYEK SENGKETA, senilai Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dari PENGUGAT, yang bilamana perlu dapat dibayarkan dan/atau dititipkan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar ;
13. Menyatakan menurut hukum ; Putusan perkara aquo DAPAT dipergunakan oleh PENGUGAT sebagai dasar dan perabot untuk permohonan diterbitkannya SERTIFIKAT atas OBYEK SENGKETA, yang kemudian oleh TERGUGAT IX dilakukan pencatatan menjadi atas nama serta untuk diserahkan pada PENGUGAT ;
14. Menghukum kepada TERGUGAT II, III, IV dan juga TERGUGAT VIII untuk tunduk serta patuh terhadap putusan perkara aquo ;
15. Menyatakan menurut hukum ; Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi ;
16. Menghukum secara tanggung renteng kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII serta TERGUGAT IX (PARA TERGUGAT) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ;

Halaman 22 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## SUBSIDER :

Mohon Putusan hukum yang seadil-adilnya, berdasarkan ketentuan Hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, tidak mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat V dan Tergugat VI memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM KONPENSI :

1. Bahwa Tergugat V dan VI menolak dan menyangkal dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang nyata dan tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada Posita angka 1 gugatan yang menyatakan Tergugat I secara formal adalah pemegang dan atau pemilik atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya beserta segala sesuatu yang tertanam/ berada di atasnya yang tersebut dalam sertifikat Hak Milik No.1637, luas 149 m2 desa Paulan, kec.Colomadu, kab.Karanganyar berbatasan dengan :

Sebelah utara : Jalan Perumahan.

Sebelah Timur : Tanah/rumah Blok D.12 –NIB. 00810 (ditempati bapak Eko)

Sebelah Selatan : Tanah/rumah Blok D.5 NIB.00615 ( ditempati ibu Farida )

Sebelah Barat : Jalan Perumahan.

Atau di sebut sebagai----- obyek sengketa

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut diatas Tergugat V dan VI menolak dengan tegas, karena antara Tergugat I dengan Tergugat VI telah melakukan transaksi jual beli atas obyek sengketa tersebut berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) tertanggal 15 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro,SH Notaris di Sukoharjo ( Tergugat VII ) No.3413/W/VII/2012 tanggal 13 Juli 2012 yang telah dibayar lunas senilai Rp.162.000.000,-- ( seratus enam puluh dua juta rupiah ) atas persetujuan dan sepengetahuan Sri Windi Harti yang tidak lain adalah isteri dari Tegugat I;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita angka 2,3,4,5 dan 6 gugatan tersebut Tergugat VI menolak dengan tegas, karena tidak mengetahui tentang terjadinya peristiwa jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, karena sertifikat Hak milik No. 1637, luas 149 m2 desa Paulan, kec.Colomadu, kab.Karanganyar ( obyek sengketa ) telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat VI sebagai bukti bahwa jual beli sudah dilaksanakan dan telah di bayar lunas, sehingga Perjanjian Pengikatan jual beli ( PPJB tertanggal 15 Juni 2012 ) yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro,SH Notaris di Sukoharjo ( Tergugat VII ) No.3413/W/VII/2012 tanggal 13

Halaman 23 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2012 yang telah dibayar lunas senilai Rp.162.000.000,-- ( seratus enam puluh dua juta rupiah ) atas persetujuan dan sepengetahuan Sri Windi Harti yang tidak lain adalah isteri dari Tegugat I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat :

4. Bahwa Tergugat VI adalah pembeli yang beritikad baik membeli obyek sengketa langsung kepada Tergugat I dan langsung dibayar lunas oleh Tegugat VI, oleh karena itu Tergugat VI berhak mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No.1230.KSIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyebutkan “ *Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum* “ dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No.251 KSIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 menyebutkan “*Pembeli yang telah bert indak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah* “ dan surat edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia ( SEMA ) No.4 tahun 2016 menerangkan tentang kreteria pembeli yang beritad baik ;
5. Bahwa saat jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat VI Perjanjian sebagaimana Perjanjian Pengikatan jual beli ( PPJB tertanggal 15 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro,SH Notaris di Sukoharjo (Tergugat VII) No.3413/W/VII/2012 tanggal 13 Juli 2012 tersebut tanah dan rumah obyek sengketa masih ditempati oleh Tegugat I beserta Sri Windi Harti (istri Tergugat I) beserta anak-anaknya, untuk menjamin penyerahan obyek sengketa tersebut Tergugat I akan menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa dalam keadaan kosong selambat-lambatnya pada tanggal 15 September 2012 dengan persetujuan Sri Windi Harti ( istri Tergugat I ) beradsarkan perjanjian pengosongan tertanggal 15 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro,SH Notaris di Sukoharjo ( Tergugat VII ) No.3414/W/VII/2012 tanggal 13 Juli 2012, dengan demikian perjanjian pengosongan terhadap obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat VI adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat :
6. BahwaTergugat I ternyata mengingkari perjanjian pengosongan tertanggal 15 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro,SH Notaris di Sukoharjo ( Tergugat VII ) No.3414/W/VII/2012 tanggal 13 Juli 2012, dengan tidak menyerahkan obyek sengketa kepada Tegugat VI karena dalam perjanjian tersebut Tergugat I akan menyerahkan obyek sengketa kepada Tergugat VI selambat lambatnya pada tanggal 15 September 2012 dan perbuatan Tergugat I kepada Tergugat VI tersebut sebagai perbuatan melawab hukum ;

Halaman 24 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Proses jual beli obyek sengketa antara Tergugat I dengan Penggugat terlaksana sejak tanggal 16 Juli 2011 sesuai posita angka 5 gugatan sedangkan akta Pengikatan jual beli baru dibuat tanggal 02 Agustus 2013 sehingga tidak memenuhi unsur terang menurut hukum adat, oleh karena itu akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh Dra Juli Astuti Ma'murotun, SH,Mkn.nomor 21 tanggal 02 Agustus 2013 dapat dinyatakan **tidak sah dan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**, karena antara Tergugat I dengan persetujuan Sri Windi Harti yang tidak lain istri Tergugat I telah menjual obyek sengketa tersebut kepada Tergugat V sebagaimana Perjanjian Pengikatan jual beli ( PPJB tertanggal 15 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro,SH Notaris di Sukoharjo ( Tergugat VII ) No.3413/W/VII/2012 tanggal 13 Juli 2012 yang telah dibayar lunas senilai Rp.162.000.000,-- ( seratus enam puluh dua juta rupiah ) ;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita angka 7,8 dan 9 gugatan tersebut TergugatVI menolak dengan tegaskarena karena penguasaan fisik obyek sengketa oleh Penggugat sejak bulan Oktober 2013 merupakan perbuatan melawan hukum,karena Pemilik yang sah obyek sengketa adalah Ny. Restuminah ( Tergugat V ) berdasarkan akta jual beli No.161/2013 tanggal 04 Desember 2013 yang dibuat dihadapan dan oleh Roesmani, SH selaku PPAT Kab. Karanganyar, yang menjadi dasar perubahan peralihan hak milik dalam sertifikatNo.1637yang diterbitkan oleh Kantor ATR/Pertanahan kab.Karanganyar, oleh karena itu penguasaan fisik yang dilakukan oleh Penggugat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan kemudian Penggugat di hukum untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong kepada Tergugat V;
9. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita angka 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 dan 20 gugatan tersebut Tergugat VI menolak dengan tegas, karena **Tergugat I telah menyerahkan asli sertifikat Hak Milik obyek sengketa kepada Tergugat VI**, dalam melaksanakan Perjanjian sebagaimana Perjanjian Pengikatan jual beli ( PPJB tertanggal 15 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro,SH Notaris di Sukoharjo ( Tergugat VII ) No.3413/W/VII/2012 tanggal 13 Juli 2012 tersebut, oleh karena itu pernyataan yang dibuat sepihak oleh Joko Purnomo ( Tergugat I ) tertanggal 10 Mei 2014 hanyalah perbuatan rekayasa antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga dengan demikian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tidak sah dan tidak memenuhi syarat sahnya jual beli dan tidak memenuhi unsur tunai menurut hukum adat ;
10. Bahwa dalil Penggugat pada Posita 11.2. yang menyatakan dan surat kuasa tersebut jika ditinjau secara formal serta materril dapat dikategorikan sebagai

Halaman 25 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bentuk surat Kuasa Mutlak ( vide : *sedangkan ketentuan undang-undang melarang mengguakan kuasa mutlak dalam jual beli .....!*)

Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas Tergugat V dan VI dengan menolak dengan tegas kalau surat kuasa mutlak itu adalah surat kuasa kepada penerima kuasa yang tidak di dahului jual beli atau tidak adanya transaksi jual beli antara Penerima kuasa dengan Pemberi kuasa atau tidak ada Perjanjian Pengikatan jual beli dari pemilik / pemberi kuasa, sehingga dengan demikian surat kuasa jual tertanggal 15 Juni 2012 dari Tergugat I dengan persetujuan istrinya bernama Sri Windi Harti kepada Tergugat VI dan selaku Pihak Penjual, oleh karena itu surat kuasa jual tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

**11.** Bahwa telah terjadi transaksi jual beli obyek sengketa pada tanggal 4 Desember 2013 antara Tergugat VI selaku penjual dan Tergugat V selaku pembeli dengan akta jual beli No. 161/2013 tertanggal 04 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Roesmani, SH, selaku PPAT Kab. Karanganyar yang menjadi dasar peralihan hak didalam sertifikat Hak Milik No.1637 ( obyek sengketa ) beralih menjadi atas nama Nyonya Restuminah ( Tergugat V ) yang telah terdaftar dan tercatat di Kantor ATR/Pertanahan kab.Karanganyar ( Tergugat IX ) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

**12.** Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita angka 21 yang mohon kepada Pengadilan Negeri Karanganyar untuk meletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas obyek sengketa tersebut, Tergugat V dan VI menolak dengan tegas karena tidak ada dasar hukum yang kuat untuk melaksanakan sita jaminan, sehingga permohonan sita jaminan dari Penggugat atas obyek sengketa layak untuk dikesampingkan ;

**13.** Bahwa dalil gugatan Penggugat pada Posita 24 yang menyatakan gugatan penggugat ini diajukan dengan didasari bukti-bukti yang kuat dan autentik, sehingga menurut hukum terhadap putusan perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi ;  
Surat Edaran MARI No.3 tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 yang menegaskan agar supaya tidak menjatuhkan keputusan Uitvoetbaar bij voorrad walaupun syarat-syarat dalam 180 HIR/191 ayat 1 Rbg telah terpenuhi

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut diatas menurut Tergugat V dan VI tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan layak untuk dikesampingkan;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas Tergugat V dan VI mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini sudilah kiranya berkenan memutuskan :

**DALAM KONPENS**

Halaman 26 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ( *niet ontvankelijke verklaard* );
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa Penggugat dalam konpensi mohon sekarang menjadi Tergugat Rekonpensi kemudian Tergugat V dalam konpensi sekarang menjadi Penggugat Rekonpensi;
2. Bahwa dalil dalil yang telah Tergugat V (Penggugat Rekonpensi ) sampaikan dalam konpensi mohon diterima pula dalam Rekonpensi karena merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian Rekonpensi;
3. Bahwa transaksi jual beli obyek sengketa pada tanggal 4 Desember 2013 antara Tergugat VI selaku penjual dan Tergugat V selaku pembeli dengan akta jual beli No. 161/2013 tertanggal 04 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Roesmani, SH, selaku PPAT Kab. Karanganyar yang menjadi dasar peralihan hak didalam sertifikat Hak Milik No.1637 ( obyek sengketa ) beralih menjadi atas nama Nyonya Restuminah ( Penggugat Rekonpensi ) yang telah terdaftar dan tercatat di Kantor ATR/Pertanahan kab.Karanganyar ( Tergugat IX ) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pembeli dari Tergugat VI selaku penjual obyek sengketa dengan akta jual beli No. 161/2013 tertanggal 04 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Roesmani, SH, selaku PPAT Kab. Karanganyar yang menjadi dasar peralihan hak didalam sertifikat Hak Milik No.1637 ( obyek sengketa ) beralih menjadi atas nama Nyonya Restuminah ( Penggugat Rekonpensi ) yang telah terdaftar dan tercatat di Kantor ATR/Pertanahan kab.Karanganyar ( Tergugat IX ) adalah pemilik obyek sengketa yang sah;
5. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pembeli obyek sengketa dari Tergugat VI yang sah dan *beritikad baik* dan *berhak mendapatkan perlindungan hukum* sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No.1230.KSIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyebutkan “ *Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum* “ dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No.251 KSIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 menyebutkan “*Pembeli yang telah beryindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah* “ dan surat edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia ( SEMA ) No.4 tahun 2016 menerangkan tentang kriteria pembeli yang beritikad baik;
6. Bahwa setelah obyek sengketa di beli dan menjadi milik Penggugat Rekonpensi pada tanggal 04 Desember 2013 tersebut tanah obyek sengketa tersebut secara

Halaman 27 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fisik dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi dan Penggugat Rekonsensi berulang kali telah memperingatkan Tergugat Rekonsensi untuk segera menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonsensi secara suka rela tanpa syarat, namun Tergugat rekonsensi menolaknya ;

7. Bahwa awal oktober 2013 Tergugat I menyerahkan fisik obyek sengketa beserta kunci-kuncinya kepada Tergugat Rekonsensi dan sejak saat itu obyek sengketa dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat Rekonsensi untuk tempat tinggal hingga sekarang, dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonsensi yang tanpa hak dan melawan hukum menguasai seluruh fisik obyek sengketa;
8. Bahwa Penggugat Rekonsensi telah dirugikan secara **materiil** oleh Tergugat Rekonsensi karena apabila obyek sengketa itu disewakan maka akan menghasilkan Rp.12.000.000,- ( dua belas juta rupiah ) setiap bulannya terhitung mulai 4 Desember 2013 hingga bulan Desember 2019 selama 6 tahun sehingga kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonsensi adalah sebagai berikut :  
= Rp. 12.000.000,- x 6 tahun = Rp.72.000.000,- ( tujuh puluh dua juta rupiah ) ;  
Oleh karena itu Mohon kepada Majelis Hakim menyatakan menurut hukum seluruh kerugian materiil Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 72.000.000,- ( tujuh puluh dua juta rupiah ) dan menghukum kepada Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian **materiil** tersebut kepada Penggugat Rekonsensi;
9. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi tersebut telah meresahkan dan menyusahkan Penggugat Rekonsensi telah menghabiskan waktu, tenaga pikiran untuk mengurus perkara ini, maka wajar bila Penggugat Rekonsensi mengalami dan menanggung kerugian **Imateriil** sebesar Rp.250.000.000,- ( dua ratus lima puluh juta rupiah ) dan Mohon kepada Majelis Hakim menyatakan menurut hukum seluruh kerugian materiil Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.250.000.000,- ( dua ratus lima puluh juta rupiah ) dan menghukum kepada Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian **imateriil** tersebut kepada Penggugat Rekonsensi;
10. Bahwa karena perbuatan Tergugat Rekonsensi sangat merugikan Penggugat Rekonsensi dan telah pula memenuhi syarat perbuatan melawan hukum terbukti masih menguasai fisik obyek sengketa sampai sekarang maka dengan ini Penggugat Rekonsensi Mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonsensi dan siapa saja yang mendapatkan hak /kuasa dari padanya untuk mengkosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonsensi tanah bangunan beserta segala sesuatunya yang melekat, tertanam dan berada diatasnya dalam obyek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi

Halaman 28 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pemilik yang sah secara suka rela dalam keadaan kosong dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;

11. Bahwa agar putusan perkara ini cepat segera dilaksanakan dan seluruh obyek sengketa diserahkan oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi, maka mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonsensi membayar dwangsom (uang paksa) kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.500.000,-- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong terhitung sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya obyek sengketa dalam keadaan kosong;

Berdasarkan hal-hal yang terurai tersebut di atas Penggugat Rekonsensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar yang memeriksa serta mengadili perkara ini selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut;

## PRIMAIR;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum proses jual beli berdasarkan akta jual beli No. 161/2013 tertanggal 04 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Roesmani, SH, selaku PPAT Kab. Karanganyar yang menjadi dasar peralihan hak didalam sertifikat Hak Milik No.1637 (obyek sengketa) beralih menjadi atas nama Nyonya Restuminah (Penggugat Rekonsensi) yang telah terdaftar dan tercatat di Kantor ATR/Pertanahan kab.Karanganyar (Tergugat IX) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonsensi adalah pembeli obyek sengketa yang sah dan beritikad baik sehingga mendapatkan perlindungan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonsensi adalah pemilik sah yang berhak atas obyek sengketa;
5. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa hak telah melakukan penguasaan secara fisik obyek sengketa milik Penggugat Rekonsensi;
6. Menyatakan menurut hukum seluruh kerugian yang dialami Penggugat Rekonsensi kerugian Materiil sebesar Rp.72.000.000,-- (tujuh puluh dua juta rupiah) dan kerugian limateriil sebesar Rp. 250.000.000,-- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar secara tunai dan seketika seluruh kerugian Materiil sebesar Rp.72.000.000,-- (tujuh puluh dua juta rupiah)

Halaman 29 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kerugian imateriil sebesar Rp. 250.000.000,-- ( dua ratus lima puluh juta rupiah );

8. Menghukum Tergugat Rekonsensi dan atau siapa saja yang mendapatkan hak /kuasa dari padanya untuk mengkosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonsensi tanah bangunan beserta segala sesuatunya yang melekat, tertanam dan berada diatasnya dalam obyek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi selaku Pemilik yang sah secara suka rela dalam keadaan kosong dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
9. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar dwangsom ( uang paksa) kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.500.000,-- ( lima ratus ribu rupiah ) setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong terhitung sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya obyek sengketa dalam keadaan kosong oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi ;
10. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

### SUBSIDAIR ;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan *ex aequo et bono*, putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Tergugat VIII telah menyampaikan jawabannya tertanggal 31 Desember 2019 dan antara lain mengemukakan sebagai berikut :

### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa Tergugat VIII menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang benar-benar diakui kebenarannya oleh Tergugat VIII;
2. Bahwa Tergugat VIII tidak mengetahui permasalahan dan tidak terlibat apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya , karena Tergugat VIII hanya pemegang berkas / Protokoler dari Notaris /PPAT Roesmani, SH yang membuat akta jual beli nomor : 161/2013 tanggal 4 Desember 2013;
3. Bahwa Tergugat VIII menolak dengan keras dalil Penggugat menyatakan Tergugat VIII telah melakukakn perbuatan hukum yang cacat hukum sebagaimana posita Penggugat nomor : 15, dan 18 adalah tidak benar , karena Tergugat VIII , bukan yang membuat akta jual beli, tetapi hanya sebagai Pemegang protokoler dari noatris / PPAT Roemani SH, sehingga Tergugat VIII ( Budi Yojantiningrum , SH ) tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat VIII, mohon kepada Majelis Hakim berkenan memeriksa perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## **PRIMAIR**

### **Dalam Pokok Perkara :**

Menolak gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

## **SUBSIDAIR**

Memberikan putusan seadil adilnya

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Tergugat IX telah menyampaikan jawabannya tertanggal 31 Desember 2019 dan antara lain mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat IX menolak dengan tegas dimasukkannya sebagai pihak dalam perkara aquo, karena Tergugat IX tidak terlibat dalam perbuatan hokum antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal gugatan melawan hokum ini;
2. Bahwa Tergugat IX adalah Institusi Pemerintah yang bertugas memberikan Pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi pendaftaran tanah, hal tersebut diatur dalam UU Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 37 Tahun 1997 tentang serta Peraturan – Peraturan lain yang terkait di bidang pertanahan, sehingga dalam memberikan pelayanan adalah berdasarkan Peraturan yang berlaku tentang Pengadministrasian dan permohonan - per-ohonan yang diajukan oleh masyarakat dalam hal pendaftaran tanahnya.
3. Adapun Perkara Nomor : 55/Pdt.G/2019/PN. Krg yang menjadi Obyek Perkara adalah Hak Milik Nomor 1637/Desa Paulan, luas 149 M2 tercatat atas nama Nyonya Restuminah.
4. Bahwa dalam Posita angka 4 (empat) berbunyi “Bahwa, terhadap klaim Tergugat V..... dst” dalam proses peralihan Hak Milik Nomor 1637/Desa Paulan dari Tergugat I (Joko Purnomo) kepada Tergugat V (Nyonya Restuminah), telah sesuai dengan :
  - 4.a. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (!) berbunyi “Peralihan ha katas dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hokum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

Halaman 31 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan – undangan yang berlaku.

- 4.b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 pasal 38 ayat (1) berbunyi “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hokum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan – undangan yang berlaku.
- 4.c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 pasal 39 ayat (1) berbunyi “PPAT menolak untuk membuat akta, jika :
- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar – daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
    - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) dan
    - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
  - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hokum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakuakn belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang – undangan yang berlaku; atau



- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang bersangkutan.”
- 4.d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 37 Tahun 1997 97 berbunyi :
- Ayat (1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar – daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
- Ayat (2) Pemeriksaan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian – bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertifikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertifikat ulang.
- Ayat (3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar – daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk meubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
- Ayat (4) Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : “PPAT .... (nama PPAT ybs)... telah minta pengecekan sertifikat” kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
- Ayat (5) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak sesuai dengan daftar – daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut :
- a. Apabila sertifikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : “Sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan .....”.





- b. Apabila sertifikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.

Ayat (6) Sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar – daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.

- 4.e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 37 Tahun 1997 pasal 101 berbunyi :

Ayat (1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Ayat (2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang – kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan perundang – undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian anatar lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen – dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Ayat (3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

- 4.f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 37 Tahun 1997 pasal 103 ayat (2) berbunyi “Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;"
- 4.g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan pada Lampiran II Romawi II.1.a Peralihan Hak Jual-Beli.

Bahwa dalam proses peralihan Hak Milik Nomor 1637/Desa Paulan dari Tergugat I (Joko Purnomo) kepada Tergugat V (Nyonya Restuminah) telah dilaksanakan tahapan – tahapan sebagai berikut :

- a. Telah dilakukan pengecekan sertifikat Hak Milik Nomor 1637/Desa Paulan oleh Roesmani, SH, selaku PPAT di Kabupaten Karanganyar.
- b. Telah dilakukan pembayaran PPh Final dan BPHTB atas proses jual beli tanah dimaksud.
- c. Telah dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 161/2013 tanggal 04 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Roesmani, SH, selaku PPAT Kabupaten Karanganyar.
- d. Tergugat V (Nyonya Restuminah) telah mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak tanggal 04 Desember 2013 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.

Sehingga terhadap proses pencatatan atas nama Tergugat V (Nyonya Restuminah) telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

- 5. Bahwa kegiatan pencatatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Tergugat IX adalah dalam wilayah administrasi dan tidak diberikan wewenang untuk menguji material atas berkas – berkas pendaftaran yang masuk atau didaftar, sedangkan pada perkara aquo yang diperkarakan adalah material keperdataan dari Hak Milik Nomor 1637/Desa Paulan.

Demikian Jawaban Tergugat IX, sehingga gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidak-tidaknya gugatan dinyatakan tidak diterima dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diputus dengan seadil-adilnya (**ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Karanganyar telah menjatuhkan putusan Nomor 55/Pdt.G/2019/PN Krg, tanggal 9 Juni 2020 yang amarnya sebagai berikut :

## I. DALAM KONVENSI

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## II. DALAM REKONVENSI

Halaman 35 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

### III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, yang ditaksir sebesar Rp. 7.007.000,- (tujuh juta tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 16 Juni 2020 telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., tanggal 9 Juni 2020 kepada Tergugat I secara Umum oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Surat Pemberitahuan tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 16 Juni 2020 telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., tanggal 9 Juni 2020 kepada Tergugat II secara Umum oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Surat Pemberitahuan tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 16 Juni 2020 telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., tanggal 9 Juni 2020 kepada Tergugat III secara Umum oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Surat Pemberitahuan tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;

Halaman 36 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 16 Juni 2020 telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., tanggal 9 Juni 2020 kepada Tergugat IV secara Umum oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kranganyar yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Surat Pemberitahuan tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 22 Juni 2020 telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Kebumen Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., tanggal 9 Juni 2020 tersebut kepada Tergugat VIIdengan melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 16 Juni 2020 telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Kebumen Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., tanggal 9 Juni 2020 tersebut kepada Kuasa Tergugat VIII oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kranganyar;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.KrgJo No. 9/2020 A tertanggal 23 Juni 2020 yang dibuat oleh Ratih Dewanti, S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor : 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., tanggal 9 Juni 2020 dan Akta permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut serta seksama masing-masing kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 25 Juni 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar secara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relaas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 Juni 2020 oleh Jurusita

Halaman 37 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar secara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;

- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 Juni 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar secara umum oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 25 Juni 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar secara umum oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;
- Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 29 Juni 2020 dengan melalui bantuan Jurusita Pengadilan Negeri Boyolali;
- Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 6 Juli 2020 dengan melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta;
- Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 29 Juni 2020 dengan melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo;
- Terbanding VIII semula Tergugat VIII pada tanggal 26 Juni 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar;
- Terbanding IX semula Tergugat IX pada tanggal 25 Juni 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar;

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding bertanggal 13 Juli 2020 dan memori banding tersebut telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 14 Juli 2020, serta memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah serta patut masing-masing kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 16 Juli 2020 oleh Jurusita Pengganti

Halaman 38 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Karanganyar secara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;

- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 16 Juli 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyarsecara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 16 Juli 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyarsecara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 16 Juli 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyarsecara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;
- Terbanding VIII semula Tergugat VIII pada tanggal 16 Juli 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar;
- Terbanding IX semula Tergugat IX pada tanggal 16 Juli 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar;
- Surat Permohonan Bantuan Penyerahan Memori Banding perkara Nomor 55/Pdt.G/2019/PN Krg jo No.9/2020/A dengan Nomor Surat W12-U31/1454/PDT.04.01/7/2020 tertanggal 15 Juli 2020 yang ditujukaan kepada ketua

Halaman 39 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Boyolali agar memerintahkan seorang pegawai yang berwenang untuk menjalankan tugas pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Terbanding V semula Tergugat V;

- Surat Permohonan Bantuan Penyerahan Memori Banding perkara Nomor 55/Pdt.G/2019/PN Krg Jo No.9/2020 A dengan Nomor Surat W12-U31/1456/PDT.04.01/7/2020 tertanggal 15 Juli 2020 yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri Surakarta agar memerintahkan seorang pegawai yang berwenang untuk menjalankan tugas pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Terbanding VI semula Tergugat VI;
- Surat Permohonan Bantuan Penyerahan Memori Banding perkara Nomor 55/Pdt.G/2019/PN Krg Jo No.9/2020 A dengan Nomor Surat W12-U31/1455/PDT.04.01/7/2020 tertanggal 15 Juli 2020 yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo agar memerintahkan seorang pegawai yang berwenang untuk menjalankan tugas pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Terbanding VII semula Tergugat VII;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding V semula Tergugat V dan Terbanding VI semula Tergugat VI melalui Kuasa Hukumnya dengan Surat kuasa Khusus tertanggal 27 Juli 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 4 Agustus 2020 telah mengajukan Kontra Memori Banding bertanggal 4 Agustus 2020 dan memori banding tersebut telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 4 Agustus 2020, serta Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah serta patut masing-masing kepada :

- Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 6 Agustus 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Agustus 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar secara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya agar mohon Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 5 Agustus 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar secara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang

Halaman 40 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;

- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 5 Agustus 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyarsecara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 5 Agustus 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyarsecara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh khalayak umum;
- Terbanding VIII semula Tergugat VIII pada tanggal 5 Agustus 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar;
- Terbanding IX semula Tergugat XI pada tanggal 5 Agustus 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar;
- Surat Permohonan Bantuan Penyerahan Memori Banding perkara Nomor 55/Pdt.G/2019/PN Krg Jo No.9/2020 A dengan Nomor Surat W12-U31/1631/PDT.04.01/8/2020 tertanggal 5 Agustus 2020 yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo agar memerintahkan seorang pegawai yang berwenang untuk menjalankan tugas pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Terbanding VII semula Tergugat VII;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara Nomor 55/Pdt.G/2020/PN.Krg., Jo 9/2020 A dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang terhitung setelah pemberitahuan ini, atas putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg., tanggal 9 Juni 2020 masing-masing kepada:

Halaman 41 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 Juni 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 25 Juni 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar secara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh umum;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 Juni 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar secara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh umum;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 Juni 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar secara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh umum;
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 25 Juni 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar secara umum yang diterima oleh Drs. Sutarno, Msi An. Sekretaris Daerah Kabupaten Karanganyar oleh karena yang bersangkutan tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia dan selanjutnya mohon agar Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding tersebut ditempelkan ke papan pengumuman yang berada di Kantor tersebut agar supaya dapat dilihat dan dibaca oleh umum;
- Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 29 Juni 2020 dengan melalui bantuan Jurusita Pengadilan Negeri Boyolali;
- Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 6 Juli 2020 dengan melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta;
- Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 30 Juni 2020 dengan melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sukoharjo;
- Terbanding VIII semula Tergugat VIII pada tanggal 26 Juni 2020 oleh Jurusita

Halaman 42 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar;

- Terbanding IX semula Tergugat IX pada tanggal 25 Juni 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karanganyar;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat lainnya yang ditentukan Undang – Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori banding tersebut Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan keberatan-keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN Krg tanggal 9 Juni 2020 sebagai berikut :

1. Bahwa, perkara Perdata Nomor : 55/PDT.G/2019/PN.KRG., diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar pada Tanggal : 09 JUNI 2020. Selanjutnya PEMBANDING melalui Kuasa Hukum mengajukan keberatan terhadap putusan dimaksud dengan MENYATAKAN BANDING di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada Hari: SENIN, Tanggal : 22 JUNI 2020. Dengan demikian permohonan BANDING yang diajukan oleh PEMBANDING ini TELAH memenuhi waktu serta tata cara yang ditentukan Undang-Undang. Oleh karenanya permohonan BANDING yang diajukan PEMBANDING ini layak atau pantas untuk diterima dan/atau dikabulkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang;
2. Bahwa, PEMBANDING dalam hal ini tidak sependapat atau tidak setuju dengan hasil putusan Pengadilan Negeri Karanganyar ; baik tentang pertimbangan hukum maupun Amar putusannya. Putusan perkara ini seperti ada kesan dicari celah kecil kesalahan untuk dapat dijadikan sebagai dasar oleh Majelis dalam mempertimbangkan dan memutus perkara ini. Sehingga nampak kesan Majelis seperti ingin terlepas atau tidak mau menanggung beban moril dalam memutus perkara ini. Hal ini bisa dimungkinkan, apalagi dengan memperhatikan subyek atau pihak dalam perkara ini adalah juga berprofesi sebagai hakim. Sedangkan jika dicermati tentang celah kecil dimaksudkan Majelis Hakim tersebut, pada dasarnya sudah disebut dan terurai secara jelas dan terperinci dalam surat gugatan (Posita). Dalam beberapa perkara yang lain, celah kecil seperti dimaksud ; biasa dan sering dilakukan, serta tidaklah menjadikan kaburnya suatu gugatan. Apalagi untuk memastikan kebenaran Obyek Sengketa, oleh Majelis juga sudah dilakukan dengan sidang Pemeriksaan Setempat (PS), yang obyeknya juga benar sesuai identitas obyek gugatan dan dibenarkan para pihak. Dengan adanya sikap Majelis terhadap hal ini telah menjadikan akibat Amar putusan perkaranya menjadi tidak

Halaman 43 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencerminkan rasa keadilan dan kepastian hukum. Untuk itu layak jika apabila putusan Pengadilan Negeri Karanganyar ini dibatalkan, kemudian diperbaiki oleh Pengadilan dalam Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang) ini;

3. Bahwa, PEMBANDING dalam hal ini tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar yang menentukan : *“Menimbang, bahwa meskipun di dalam posita gugatan telah menyebutkan batas-batas mengenai obyek sengketa akan tetapi behwasanya di dalam Petitumnya Penggugat tidak memuat dan menyebutkan secara jelas dan tegas obyek sengketa mana yang dimaksud, atas nama siapa serta tidak dijelaskan mengenai sertifikat yang mana beserta batas-batas yang dimaksud di dalam petitumnya, karena hal tersebut berkaitan dengan eksekusi dimana nantinya eksekusi diwajibkan untuk merinci secara jelas sertifikat, batas-batas obyek sengketa di dalam petitum, sehingga dengan demikian majelis berpendapat bahwa petitum yang tidak memenuhi syarat mengakibatkan gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas”*.

Bahwa, Yudex Facti Pengadilan Negeri Karanganyar dalam hal ini pada pokoknya menganggap PETITUM gugatan khususnya mengenai Obyek Sengketa tidak jelas dan kabur. Terhadap hal itu kiranya perlu kembali mencermati surat gugatan Penggugat, bahwasanya : gugatan Penggugat dibuat sudah cukup jelas dan terperinci. Dalil gugatan yang didasari dari terjadinya perbuatan atau peristiwa hukum terkait dengan Obyek Sengketa sudah diuraikan secara jelas, rinci dan berurutan sebagai POSITA oleh PENGGUGAT. Selanjutnya PETITUM adalah tuntutan yang didasarkan dari adanya peristiwa hukum yang menjadi dalil gugatan yang telah diuraikan sebagai Posita. Sehingga antara POSITA dengan PETITUM gugatan aquo sudah sejalan. Artinya : PETITUM gugatan Penggugat sudah bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum atau fakta-fakta yang dikemukakan terlebih dahulu dalam POSITA. Dengan kata lain PETITUM gugatan ini tidak saling bertentangan, dan sudah mencerminkan peristiwa hukum yang diuraikan dalam POSITA gugatan ;

Bahwa, mengenai OBYEK SENGKETA pada gugatan ini telah dinyatakan secara jelas dan terperinci pada Posita angka 1 surat gugatan, yang menentukan : ...“Bahwa, semula TERGUGAT I secara formal adalah Pemegang dan/atau Pemilik atas Sebidang Tanah dan Bangunan Rumah yang berdiri di atasnya beserta segala sesuatu yang tertanam/berada di atasnya, yang tersebut dalam **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1637 (asal SHGB Nomor : 101)**, Luas  $\pm$  149 M<sup>2</sup>, Desa (Kelurahan) Paulan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Jawa Tengah, atau setempat lebih dikenal dengan nama Perumahan Umum (Perum) TIARA ASRI, Blok D6, RT.003, RW.007, Desa (Kelurahan) Paulan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, yang berdasarkan SURAT UKUR Tanggal : 06/05/2009, Nomor : 00761/2009, berbatasan dengan :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan.

Sebelah Timur : Tanah/rumah Blok D12 -NIB.00810 (ditempati Bapak Eko).

Sebelah Selatan : Tanah/rumah Blok D5 - NIB.00815 (ditempati Ibu Farida).

Sebelah Barat : Jalan Perumahan.

Untuk selanjutnya tanah dan rumah tersebut diatas, mohon dapat disebut sebagai

### **OBYEK SENGKETA.**

Bahwa, dengan disebutkan dan ditunjukkannya Obyek Sengketa adalah seperti yang tertulis diatas, kiranya sudah cukup jelas dan tegas, bahwasanya :

- Obyek Sengketanya adalah **Sebidang tanah dan rumah yang berdiri diatasnya, yang tersebut dalam SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) Nomor : 1637 (asal SHGB Nomor : 101)**, Luas  $\pm 149 \text{ M}^2$ , yang lokasinya di Desa (Kelurahan) Paulan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, atau setempat lebih dikenal dengan nama Perumahan Umum (Perum) TIARA ASRI, Blok D6, RT.003, RW.007, Desa (Kelurahan) Paulan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah ;
- Mengenai atasnamanya juga sudah disebutnya : semula TERGUGAT I secara formal adalah sebagai Pemegang dan/atau Pemilik dari Obyek sengketa. Dalam kalimat : **"TERGUGAT I"** sebagai subyek Pemegang atau Pemilik Obyek Sengketa tersebut, secara harfiah sudah tersirat subyek yang jelas siapa TERGUGAT I, yaitu : **JOKO PURNOMO** sebagaimana disebutkan pada subyek gugatan (Tergugat). Pada kalimat : secara **formal** sebagai Pemegang dan/atau Pemilik dari Obyek Sengketa tersebut, secara harfiah juga tersirat sebagai yang tercatat atau atasnamanya dari Obyek Sengketa ;

Apalagi Obyek Sengketa incasu adalah tanah dan rumah yang tersebut pada **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1637 (asal SHGB Nomor : 101)**, Luas  $\pm 149 \text{ M}^2$ , yang lokasinya di Desa (Kelurahan) Paulan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, atau setempat lebih dikenal dengan nama Perumahan Umum (Perum) TIARA ASRI, Blok D6, RT.003, RW.007, Desa (Kelurahan) Paulan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah.

Dengan menunjuk pada **spesifikasi obyek (SHM No. 1637) dan Letak obyek (Desa Paulan, Colomadu, Karanganyar atau Perum Tiara Asri Blok D6...)**

Halaman 45 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



tersebut, maka dengan serta merta atasnama dari Obyek Sengketa sudah tertulis (tersurat) secara jelas didalamnya. Sehingga tidak dimungkinkan akan terjadi kesalahan tafsir ataupun kekaburan terhadap data otentik yang ada pada Obyeknya;

- Mengenai batas-batas dari Obyek Sengketa juga sudah tertulis secara jelas dan valid. Bahkan kebenaran letak/lokasi dan batas-batas dari Obyek Sengketa dimaksud ; disamping sudah DIAKUI, DIBENARKAN atau TIDAK dibantah oleh pihak pihak (PARA TERGUGAT), juga adanya kepastian akan kebenaran batas-batas Obyek Sengketa dengan tindakan Majelis Hakim melakukan sidang Pemeriksaan Setempat (PS) pada SELASA tanggal 5 MEI 2020, dan data atau batas-batas physic lokasi sudah sesuai dengan batas-batas yang tertulis pada surat gugatan ;

Bahwa, disamping alasan keberatan tersebut diatas, terhadap penulisan kalimat **"OBYEK SENGKETA"** yang dilakukan pada gugatan (Posita ataupun Petitum) dengan serta merta sudah mendeskripsikan segala data yang ada pada obyeknya dan juga sudah disebutkan secara jelas serta rinci pada Posita gugatan tersebut. Dan ini merupakan bentuk penyederhanaan dalam penulisan kalimat yang ditulis pada gugatan dimaksud. Hal ini sebagaimana juga dimaksudkan pada penulisan kalimat **"PENGGUGAT"** atau **"TERGUGAT"**, yang dengan serta merta juga telah mendiskripsikan segala data identitas yang melekat pada Subyek gugatan ;

4. Bahwa, tentang PEMBANDING yang dalam hal ini telah melakukan transaksi jual beli tanah dan rumah Obyek Sengketa dengan Tergugat I / Terbanding I (Joko Purnomo) yang dapat dinyatakan SAH menurut hukum. Hal ini dapat dinyatakan dengan adanya fakta hukum dalam persidangan, sebagai berikut ; bahwasanya pembayaran harga jadi seperti dimaksud bukti P-1 adalah sebagai bentuk telah terjadi kesepakatan lisan transaksi jual beli Obyek Sengketa antara Tergugat I sebagai Penjual, dengan Penggugat sebagai Pembeli. Selanjutnya pembayaran beberapa kali cicilan sebagaimana dimaksudkan pada bukti P-2 s/d P-11 (kwitansi tanda terima uang dan/atau slip setoran pembayaran dari Djuyamto pada Joko Purnomo) tersebut ; sebagai bukti nyata akan kebenaran dan kepastian terjadinya transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut. Oleh karena Tergugat I belum juga menunjukkan sertifikat asli Obyek Sengketa, meskipun telah disepakati dan dietujui pelunasan dan AJB dilakukan dalam waktu 3 bulan sejak pembayaran cicilan kedua (bukti P-2) sebagaimana dinyatakan saksi ISMAIL ROKHANI, akan tetapi Tergugat I juga tidak bisa menunjukkan sertifikat aslinya. Dan oleh karena Penggugat sudah merasa melaksanakan prestasi kewajiban membayar harga jual beli Obyek Sengketa sampai sebesar Rp.255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) dari keseluruhan kesepakatan harga Obyek Sengketa senilai Rp.285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah), sedangkan Tergugat I juga belum dapat menunjukkan sertifikat ASLI Obyek Sengketa ; maka dibuatlah AKTA Nomor : 21, Tanggal : 02 AGUSTUS 2013, Tentang : PENGIKATAN JUAL BELI, yang dibuat dan/atau ditandatangani secara SAH oleh kedua belah pihak dihadapan NOTARIS di Karanganyar, Dra. JULI ASTUTI MA'MUROTUN, S.H., M.Kn. sebagaimana bukti P-12. Tentang kebenaran perbuatan hukum terjadinya transaksi jual beli Obyek Sengketa antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku Penjual tersebut, juga dapat diperkuat dari keterangan saksi PARTONO, saksi ISMAIL ROKHANI, saksi DWI HANANTA, SH. dan saksi SRI WAHYUNI, yang juga didukung dengan keterangan saksi Ahli bernama Prof. Dr. BASUKI REKSO WIBOWO, SH.,MS., serta diperkuat lagi dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1923.K/PDT/2013 (Pembeli beritikad baik dilindungi karena telah terang adanya bukti kwitansi tanda terima uang, meskipun pembeli memang belum memiliki Akta Jual Beli dan sertifikat tanah tersebut) JO. Nomor : 475.K/SIP/1967 (Jual beli menurut hukum adat sudah terjadi sejak perjanjian tersebut diikuti dengan pencicilannya) JO. Nomor : 126.K/SIP/1976 (Sahnya jual beli tanah, TIDAK MUTLAK harus dengan Akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, karena Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti). Bahkan dalam hal ini juga telah ada tindaklanjut penyerahan sukarela fisik tanah dan rumah Obyek Sengketa beserta kuncinya dari Penjual Joko Purnomo (Tergugat I) kepada Pembeli Djuyamto, SH. (Penggugat);

Bahwa, untuk menunjukkan semakin berdasarkan hukumnya perbuatan hukum dalam kesepakatan transaksi jual beli Obyek Sengketa antara PEMBANDING (Penggugat) selaku Pembeli dengan TERBANDING I (Tergugat I) selaku Penjual, yang selanjutnya telah dituangkan dalam AKTA Nomor : 21, Tanggal : 02 AGUSTUS 2013, Tentang : PENGIKATAN JUAL BELI, yang dibuat dan/atau ditandatangani kedua belah pihak dihadapan NOTARIS di Karanganyar, Dra. JULI ASTUTI MA'MUROTUN, S.H., M.Kn. tersebut, juga dapat dikaji dengan TELAH dilakukan dengan bentuk AKTA AUTHENTIK (NOTARIIL). Yang hal ini sejalan dengan ketentuan dimaksud Surat Djenderal Agraria Nomor : 594/1492/AGR., Tanggal : 31 MARET 1982 (Peralihan hak tanah atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB HARUS dibuat secara OTHENTIK/Notariil, hingga berupa AKTA Perjanjian Pengikatan Jual Beli, BUKAN merupakan Akta Dibawah Tangan); Dengan demikian kiranya cukup beralasan hukum jika kesepakatan transaksi jual beli tanah dan rumah Obyek Sengketa antara PEMBANDING selaku Pembeli

Halaman 47 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan TERBANDING I selaku Penjual, yang telah dituangkan dalam AKTA Nomor : 21, Tanggal : 02 AGUSTUS 2013, Tentang : PENGIKATAN JUAL BELI, yang dibuat dan/atau ditandatangani kedua belah pihak dihadapan NOTARIS di Karanganyar, Dra. JULI ASTUTI MA'MUROTUN, S.H., M.Kn. tersebut dinyatakan SAH dan BERDASARKAN HUKUM;

5. Bahwa, tentang itikad baik dalam jual beli Obyek Sengketa pada transaksi kesepakatan jual beli antara PEMBANDING (Penggugat) sebagai pihak Pembeli, dengan TERBANDING I (Tergugat I) sebagai pihak Penjual. Dengan berdasarkan pada fakta hukum tentang telah terjadinya kesepakatan transaksi jual beli Obyek Sengketa antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat I sebagai Penjual, yang dapat dinyatakan sah dan berdasarkan hukum seperti dimaksud angka 4 diatas ; maka untuk dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik dan berhak mendapat perlindungan hukum, perlu mengkaji beberapa ketentuan yang menentukan hal dimaksud, yaitu :
  - a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Yurisprudensi) Nomor : 1923.K/PDT/2013, menentukan ; Pembeli beritikad baik dilindungi karena telah terang adanya bukti kwitansi tanda terima uang yang diakui kedua belah pihak, meskipun pembeli memang belum memiliki Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat tanah tersebut ;
  - b.urisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 475.K/SIP/1967, menentukan ; Jual Beli menurut Hukum Adat sudah terjadi sejak perjanjian tersebut diikuti dengan pencilannya ;
  - c.urisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 126.K/SIP/1976, menentukan ; Sahnya Jual Beli Tanah, TIDAK MUTLAK harus dengan Akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), karena Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti ;
  - d.urisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 1230.K/SIP/1980, Tanggal : 29 MARET 1982, menentukan ; Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum ;
  - e.urisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor : 251 K/SIP/1958, Tanggal : 26 DESEMBER 1958, menentukan ; Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah ;
  - f. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 04 Tahun 2016, menentukan ; Kriteria tentang Pembeli yang beritikad baik ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menentukan ; “Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya ;
- h. Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Tentang : Pendaftaran Tanah, menentukan ; “Penguasaan (atas tanah) tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya” ;
- i. Ketentuan Jual Beli menurut HUKUM ADAT, yang menentukan syarat sah jual beli dipenuhinya asas-asas :

**SEPAKAT** : adanya kata kesepakatan dalam Transaksi Jual Beli, baik mengenai Tanah dan Bangunan Rumahnya (Obyek Sengketa) maupun Harganya (senilai Rp.285.000.000,-), antara JOKO PURNOMO (Tergugat I) sebagai pihak Penjual, dengan DJUYAMTO, S.H. (Penggugat) sebagai Pihak Pembeli;

**TERANG** : Kesepakatan Lisan Transaksi Jual Beli dilakukan secara terang-terangan, langsung antara Pemiliktanah dan rumah obyek jual beli (Obyek Sengketa), yaitu : JOKO PURNOMO (Tergugat I) sebagai pihak Penjual, dengan pihak DJUYAMTO, SH. (Penggugat) sebagai pihak Pembeli tanah obyek jual beli (Obyek Sengketa), bahkan juga telah dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT (Akta Nomor : 21, Tanggal : 02-08-2013, Notaris di Karanganyar : Dra. JULI ASTUTI MA'MUROTUN, S.H., M.Kn.);

**TUNAI** : Harga Obyek Jual Beli (Obyek Sengketa) sesuai dalam Transaksi Kesepakatan Lisan Jual Beli ataupun Akta Pengikatan Jual Beli senilai Rp.285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) tersebut, telah dibayar oleh DJUYAMTO, S.H. (Penggugat) selaku Pihak Pembeli, kepada JOKO PURNOMO (Tergugat I) selaku Pihak Penjual, senilai Rp.255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah);

**PENYERAHAN** : Dalam Transaksi atau Pengikatan Jual Beli OBYEK SENGKETA ini telah ada penyerahan Physik Tanah dan Bangunan Rumah Obyek Jual Beli (Obyek Sengketa) dari pihak Penjual (JOKO PURNOMO/Tergugat I) kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak Pembeli (DJUYAMTO, SH. / Penggugat), bahkan hingga saat ini Obyek Sengketa tersebut telah dikuasai sepenuhnya dan dihuni sebagai tempat tinggal oleh pihak

Pembeli (DJUYAMTO, SH. / Penggugat);

Bahwa, disamping ketentuan-ketentuan hukum tersebut diatas, perlu juga memperhatikan beberapa kriteria yang kiranya juga dapat dijadikan dasar untuk menentukan sebagai pembeli beritikad baik dan berhak mendapatkan perlindungan hukum, diantaranya :

- Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya;
- Pembeli yang beritikad baik juga dapat ditafsirkan sebagai Pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibelinya;
- Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya (Ridwan Khairandy);
- Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya (Agus Yudha Hernoko);
- Itikad baik tidak hanya sebatas dilihat dari perikatan yang terjadi atau dilakukan Pembeli dalam suatu perikatan tidak sah, sebab ada hal yang dilarang hukum. Akan tetapi lebih jauh dilihat dari sikap Pembeli yang sejak awal kesepakatan dan pembayaran tanda jadi, Pembeli sudah minta agar perikatan tersebut segera untuk dilakukan dengan proses formal jual beli (AJB) dan disertai pembayaran pelunasannya;

Bahwa, dengan mengkonklusikan ketentuan-ketentuan yang disebutkan dalam membuktikan dan menentukan keabsahan jual beli Obyek Sengketa oleh PEMBANDING (Penggugat) sebagaimana diurai diatas, dengan beberapa kriteria yang dapat untuk dinyatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik seperti dimaksud ; maka secara hukum proses kesepakatan transaksi jual beli Obyek Sengketa yang dilakukan PEMBANDING (Penggugat) sebagai Pembeli dengan TERBANDING I (Tergugat I) sebagai penjual tersebut, telah sesuai dengan prinsip dasar jual beli yang sah menurut hukum. Dan oleh karena jual beli Obyek Sengketa yang dilakukan oleh PEMBANDING (Penggugat) telah SAH MENURUT HUKUM, maka karenanya pula kedudukan PEMBANDING (Penggugat) menurut hukum dapat pula dikategorikan sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK, dan BERHAK MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam transaksi jual beli Obyek Sengketa antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT VI; dan TERGUGAT VI dengan TERGUGAT V, yang dibantu TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII, serta peralihan hak balik nama Obyek Sengketa menjadi atasnama TERGUGAT V yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar (TERGUGAT IX) dalam perkara incassu dapat dikaji dari :

6.1. Bahwa, mengenai transaksi jual beli TERGUGAT VI sebagai Pembeli dengan TERGUGAT I dan almh. istrinya (Sri Windi Harti) sebagai Penjual Obyek Sengketa yang dituangkan dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS, Tanggal : **15 JUNI 2012**, yang dimintakan pengesahan "Legalisasi" pada TERGUGAT VII, dengan Nomor : 3413/W/VII/2012, pada Tanggal : **13-07-2012**, yang disertai juga dengan "PERJANJIAN PENGOSONGAN", Tanggal : 15 JUNI 2012, dengan "Legalisasi" Nomor : 3414/W/VII/2012, pada Tanggal : 13-07-2012;

Bahwa, pada transaksi ini jika dikonklusikan dengan ketentuan hukum Surat Djenderal Agraria Nomor : 594/1492//AGR, Tanggal 31 Maret 1982 yang menentukan : *"bahwasanya peralihan hak tanah atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) HARUS dibuat secara OTHENTIK (Notariil) hingga berupa AKTA Perjanjian Pengikatan Jual Beli, BUKAN merupakan Akte Dibawah Tangan"*. Dengan demikian PPJB Tanggal 15 JUNI 2012 tersebut, dapat dinyatakan sebagai suatu penyimpangan yang menjadikan pelanggaran hukum;

Sedangkan menurut ketentuan hukum Pasal 15 ayat 2 huruf a UU Nomor 30 Tahun 2004 JO. Nomor 2 Tahun 2014 tentang : Jabatan Notaris, yang menentukan ; tindakan kewenangan Notaris dalam melakukan "**LEGALISASI**" suatu Akta Dibawah Tangan (dalam hal ini PPJB tanggal 15 Juni 2012 tersebut), hanya dilakukan pada "**TANGGAL**" yang **BERSAMAAN** dengan dibubuhkannya tandatangan para pihak pada Akta Dibawah Tangan dimaksud. Dan jika "**Tanggal**" pada Akta yang ditandatangani para pihak, dengan didaftarnya Akta tersebut dalam Daftar Buku Khusus Notaris (legalisasi) **BERBEDA** ; maka menurut ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris (Pasal 15 ayat 2 huruf b) hanya dilakukan dengan "**WAARMERKER**". Dengan kata lain **BUKAN** dengan "**LEGALISASI**" seperti dimaksud pada PPJB Tergugat I dengan Tergugat VI tersebut. (vide : JURNAL AKTA, Vol.4 No.4 Desember 2017 "Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris", Dhimas Agung Prastomo, Akhmad Khisni, Dosen Fakultas Hukum UNISSULA JO. ANALISIS YURIDIS AKTA DI BAWAH

Halaman 51 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANGAN YANG DIWAARMEKING DAN DILEGALISASI, oleh N Wahyu Triashari, Sagung Putri M.E. Purwani, Hukum Perdata fakultas Hukum Universitas Udayana). Dengan demikian PPJB Tanggal 15 JUNI 2012 tersebut, juga dapat dinyatakan sebagai suatu penyimpangan yang menjadikan pelanggaran hukum;

Selain itu pula ketidaksesuaian antara *"tanggal"* pada PPJB (15 JUNI 2012) dengan Legalisasi PPJB oleh Tergugat VII (13 JULI 2012) tersebut, dapat dikategorikan tindakan *"Legalisasi"* dimaksud sebagai rekayasa pribadi Tergugat VI yang hendak melegalkan PPJB tersebut dari bentuk *"SURAT BIASA"* menjadi *"AKTA DIBAWAH TANGAN"*. Namun hal ini ternyata juga dilakukan dengan melanggar hukum karena bukan *"AKTA AUTHENTIK"* seperti diurai ketentuan hukum diatas;

Bahwa, disamping hal tersebut apabila kita mengkaji pada *harga Obyek Sengketa* saat itu (Tahun 2011/2012); maka harga yang terjadi pada transaksi Tergugat I dengan Penggugat (16 JULI 2011) senilai Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah), *jauh lebih tinggi* dibanding dengan harga pada transaksi Tergugat I dengan Tergugat VI (15 JUNI 2012) senilai Rp.162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta rupiah). Dalam kondisi wajar/normal ; tentunya penjual akan memilih harga yang lebih tinggi dan menguntungkan. Sehingga harga transaksi pada Tergugat VI merupakan harga DILUAR standar kepatutan pada umumnya, dan bukan harga jual beli Obyek Sengketa yang wajar. Apalagi harga pada transaksi Tergugat V (4 DESEMBER 2013) senilai Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah). Dari hal tersebut, jika dianalogi secara hukum ; maka transaksi Jual Beli Obyek Sengketa pada Tergugat VI dan juga Tergugat V tersebut, *BUKAN* merupakan transaksi jual beli yang normal (baik), karena dilandasi kondisi ketidakwajaran mengenai harga atas OBYEK SENKETA.

Sehingga patut diduga jika transaksi PPJB Tanggal 15 JUNI 2012 antara Tergugat I dengan Tergugat VI dan juga pada Tergugat V (4 DESEMBER 2013) dimaksud; dilakukan dalam kondisi *"TIDAK WAJAR"* atau dalam kondisi *"KETERPAKSAAN"*. Apalagi jika dalam transaksi dimaksud telah didukung pula dengan TIDAK adanya penguasaan fisik tanah dan rumahnya obyek jual belinya oleh Tergugat VI dan V (dikuasai Penggugat). Sehingga makin kuat menunjukkan adanya kategori ; jika jual beli Obyek Sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat VI dan juga kepada Tergugat V dimaksud, adalah dilakukan dengan tidak memenuhi asas *"KEPATUTAN"*, dalam keadaan *TIDAK WAJAR* atau dengan unsur *"KETERPAKSAAN"*

Halaman 52 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ataupun "PEMAKSAAN KEHENDAK". Dan ketidak patutan tersebut juga makin diperkuat dengan ditunjukkannya fakta hukum ; bahwa TIDAK pernah adanya penyerahan fisik tanah dan rumah Obyek Sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat VI ataupun juga kepada Tergugat V dalam transaksinya tersebut ;

Bahwa, selain itu jika transaksi PPJB Tanggal 15 JUNI 2012 dimaksud juga diikuti dengan surat PERJANJIAN PENGOSONGAN Tanggal 15 JUNI 2012, maka juga menimbulkan ketidakwajaran atau kejanggalan dalam transaksi jual beli tanah dan rumah seperti pada umumnya. Karena : tindakan "pengosongan" dalam transaksi jual beli tanah dan rumah, pada dasarnya sudah melekat dalam perjanjian pokok jual belinya. Dengan kata lain pada perikatan jual beli tanah dan rumah TIDAK memerlukan adanya Perjanjian Pengosongan secara terpisah. Sehingga pada PPJB Tanggal 15 JUNI 2012 yang diikuti dengan Perjanjian Pengosongan Tanggal 15 JUNI 2012 pada transaksi Tergugat VI dimaksud, lebih menunjukkan pada katagori sebagai suatu hutang piutang dengan jaminan disertai dengan hak beli jika hutang tidak terbayar. Apalagi jika didukung dengan harga yang terjadi pada transaksi jual beli Obyek Sengketa pada TERGUGAT VI (senilai Rp.162.000.000,-) dan kemudian pada TERGUGAT V (senilai Rp.130.000.000,-), yang notabene sangat jauh dibanding harga normal tanah dan rumah di lokasi Obyek Sengketa tersebut pada saat awal dibeli (Keterangan saksi PARTONO dan Saksi DWI HANANTA, SH.). Sementara ada prinsip hukum tanah sebagai nilai investasi menguntungkan pada umumnya, yang pada azasnya : *"nilai/harga tanah dan rumah akan selalu NAIK"*, atau *"tanah dan rumah merupakan investasi yang menguntungkan karena nilai/harganya TIDAK mengalami penyusutan"* . Sedangkan prinsip hukum pada perikatan hutang : *"besaran hutang akan diberikan dibawah harga normal (umum) barang jaminan hutang"*;

Bahwa, selain itu pula ketentuan hukum pada dasarnya menentukan bahwasanya essensi kuat yang menjadi dasar pertimbangan suatu transaksi jual beli tanah dan rumah dilakukannya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu, adalah karena : *"pembayaran sebagai konsekwensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh / lunas, dan karena surat / dokumen (buku sertifikat) tanah atau obyek jual beli belum lengkap"*.

Sehingga apabila Tergugat VI dalam transaksi PPJB incasu dapat melakukan pembayaran lunas dan juga dapat menguasai dokumen atau suratnya (buku

Halaman 53 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat), maka secara normal dan formal ; selayaknya menggunakan *Akta Jual Beli (AJB)* dalam transaksinya, dan *bukan* menggunakan *PPJB* dimaksud. Apalagi telah diuraikan sebelumnya, bahwasanya *PPJB* yang dilakukan pada transaksi Tergugat VI tersebut, menurut hukum telah bertentangan atau melanggar hukum (Bukan Akta Authentik);

Bahwa, atas dasar hal-hal tersebut diatas, maka transaksi jual beli Obyek Sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat VI yang dilakukan dengan menggunakan *PPJB* Tanggal 15 JUNI 2012 yang diikuti dengan Perjanjian Pengosongan Tanggal 15 JUNI 2012 dimaksud diatas, secara hukum adalah; **MELANGGAR** atau **BERTENTANGAN HUKUM**, dan karenanya dapat dinyatakan **TIDAK SAH** dan **TIDAK BERKEKUATAN HUKUM** dengan segala konsekwensi hukumnya;

6.2. Bahwa, mengenai transaksi jual beli **TERGUGAT V** sebagai Pembeli dengan **TERGUGAT VI** sebagai Penjual Obyek Sengketa yang dituangkan dalam : **AKTA JUAL BELI** Nomor : 161/2013, Tanggal : 4 DESEMBER 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan **PPAT** di Karanganyar : **ROESMANI, S.H. (TERGUGAT VIII)**, dilakukan dengan menggunakan ;

a. **SURAT KUASA (JUAL)**, Tertanggal : 15 JUNI 2012, yang dimintakan pengesahan "Legalisasi" pada **TERGUGAT VII**, dengan Nomor : 0873/Lgs/VI/2012, Tanggal : 15-06-2012 (Akte dibawah tangan, dan ;

b. **SURAT KUASA (MEMBELI)**, Tertanggal : 15 JUNI 2012 (Surat biasa) ;

Bahwa, jika dicermati jual beli formal Obyek Sengketa yang terjadi antara **TERGUGAT I** selaku Penjual dengan **TERGUGAT V** selaku Pembeli tersebut; dilakukan **TERGUGAT V** **TIDAK** langsung berhubungan dengan **TERGUGAT I**, ataupun sebaliknya; melainkan dilakukan dengan Pihak lain yaitu : **TERGUGAT VI**, dengan menggunakan **SURAT KUASA (Jual dan Membeli)**, seperti disebut diatas;

Transaksi jual beli Obyek Sengketa dari **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT VI** dan **TERGUGAT V**, yang dilakukan **TERGUGAT VI** dalam satu kesatuan pihak dan kedudukan. Pada satu sisi **TERGUGAT VI** sebagai pihak Penjual dan sisi lain sebagai pihak Pembeli tersebut, jika ditinjau dalam arti luas ; maka dapat dikonklusikan mengandung suatu **KETIDAKBERESAN**, seperti orang-orangnya (subyeknya), serta waktu/tempo-nya (semuanya dalam satu kesatuan peristiwa pada Tanggal : 15 Juni 2012), tidak meyakinkan secara materiil dan adanya persetujuan kehendak (*Wilsove Reenstemming*) yang bebas;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan SURAT KUASA tersebut jika ditinjau secara formal serta materiil dapat dikategorikan sebagai bentuk SURAT KUASA MUTLAK ;

Bahwa, secara tegas ketentuan hukum telah MELARANG jual beli tanah dengan menggunakan SURAT KUASA MUTLAK. Karena disamping penggunaan KUASA MUTLAK melanggar hukum, dalam prakteknya juga seringkali disalahgunakan untuk penyelundupan jual beli tanah, serta mengandung perkosaan hak Penjual dan juga tidak adanya kebebasan berkontrak. Apalagi jual beli Obyek Sengketa yang dilakukan TERGUGAT VI yang menggunakan Surat Kuasa (kategori Kuasa Mutlak) yang bertindak selaku Penjual dan juga selaku Pembeli secara bersamaan tersebut, juga dilakukan TIDAK dalam bentuk AKTA AUTHENTIK seperti ditegaskan ketentuan hukum (vide : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 JO. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang : Pendaftaran Tanah JO. Instruksi MENDAGRI Nomor : 14 Tahun 1882 JO. Surat Djenderal Agraria Nomor 594/1492/AGR, Tanggal 31 Maret 1982 JO. Undang-Undang Nomor 30/2004 JO. Nomor 2/2014 tentang : Jabatan Notaris Jabatan Notaris serta Jurnal Akta JO. Yurisprudensi MARI tentang LARANGAN Jual Beli tanah dengan SURAT KUASA MUTLAK, Nomor : 17.K/SIP/1959 JO. Nomor : 2584.K/PDT/1986 Tanggal 14 April 1988 JO. Nomor : 2817.K/PDT/1994 JO. Nomor : 3332.K/PDT/1994 Tanggal 18 Desember 1997);

Sehingga jual beli Obyek Sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat V tersebut adalah MELANGGAR atau BERTENTANGAN HUKUM, dan karenanya TIDAK SAH serta TIDAK BERKEKUATAN HUKUM dengan segala konsekwensi hukumnya. Dengan demikian peralihan (balik nama) Obyek Sengketa dari nama Tergugat I menjadi atas nama Tergugat V dengan dasar Akta Jual Beli (AJB) Nomor 161/2013 Tanggal 04 Desember 2013 dibuat oleh PPAT Roesmani, SH. (Tergugat VIII), yang menggunakan SURAT KUASA MUTLAK pada satu subyek (Tergugat VI) baik penjual maupun pembelinya tersebut ; adalah CACAD HUKUM dan karenanya BATAL DEMI HUKUM ;

Berdasarkan atas alasan tersebut diatas, maka kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ; kiranya berkenan memeriksa perkara ini, dan selanjutnya memberikan putusan hukum, sebagai berikut ;

- Menerima dan mengabulkan Banding dari PEMBANDING (PENGGUGAT);

Halaman 55 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar, Tanggal : 9 MEI 2020, Nomor : 55/PDT.G/2020/PN.KRG. yang dimohonkan Banding;
- Menerima dan mengabulkan gugatan PEMBANDING (PENGGUGAT) untukseluruhnya;
- Menghukum kepada PARA TERBANDING (PARA TERGUGAT) secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;
- Atau, mengadili sendiri dengan seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku ;

Menimbang, terhadap memori banding Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding V semula Tergugat V dan Terbanding V semula Tergugat VI melalui Kuasanya telah mengajukan Kontra Memori Banding dengan alasan-alasan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA/ KONPENSI :

1. Bahwa Terbanding I secara formal yang pada awalnya adalah pemegang dan atau pemilik atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya beserta segala sesuatu yang tertanam/ berada di atasnya yang tersebut dalam sertifikat Hak Milik No.1637, luas 149 m<sup>2</sup> desa Paulan, Kec.Colomadu, Kab. Karanganyar berbatasan dengan :  
Sebelah utara : Jalan Perumahan.  
Sebelah Timur : Tanah/rumah Blok D.12 –NIB. 00810 ( ditempai bapak Eko ).  
Sebelah Selatan : Tanah/rumah Blok D.5 NIB.00615 ( ditempati ibu Farida ).  
Sebelah Barat : Jalan Perumahan.  
Atau di sebut sebagai----- obyek sengketa
2. Bahwa antara Terbanding I dengan Terbanding VI telah melakukan transaksi jual beli atas obyek sengketa tersebut berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) tertanggal 15 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro, SH Notaris di Sukoharjo ( Tergugat VII ) No.3413/W/VII/2012 tanggal 13 Juli 2012 yang telah dibayar lunas senilai Rp.162.000.000,-- ( seratus enam puluh dua juta rupiah ) atas persetujuan dan sepengetahuan Sri Windi Harti yang tidak lain adalah isteri dari Tegugat I ( Bukti .T.VI-2 );
3. Bahwa Terbanding VI tidak mengetahui tentang terjadinya peristiwa jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan antara Pembanding dengan Terbanding I, karena sertifikat Hak milik No.1637, luas 149 m<sup>2</sup> desa Paulan, kec.Colomadu, kab. Karanganyar ( obyek sengketa ) telah diserahkan oleh Terbanding I kepada Terbanding VI sebagai bukti bahwa jual beli sudah dilaksanakan dan telah di bayar lunas, sehingga Perjanjian Pengikatan jual beli ( PPJB tertanggal 15 Juni 2012 ) yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro, SH Notaris di Sukoharjo ( Terbanding VII ) No.3413/W/VII/2012 tanggal 13 Juli 2012 ( Bukti.T.VI- 2 ) yang

Halaman 56 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibayar lunas senilai Rp.162.000.000,-- ( seratus enam puluh dua juta rupiah ) atas persetujuan dan sepengetahuan Sri Windi Harti yang tidak lain adalah isteri dari Tegugat I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat :

4. Bahwa Terbanding VI adalah pembeli yang beritikad baik membeli obyek sengketa langsung kepada Terbanding I dan langsung dibayar lunas oleh Terbanding VI, oleh karena itu Terbanding VI berhak mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No.1230.KSIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyebutkan “ *Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum* “ dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No.251 KSIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 menyebutkan “*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah* “ dan surat edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia ( SEMA ) No.4 tahun 2016 menerangkan tentang kriteria pembeli yang beritikad baik;
5. Bahwa saat jual beli antara Terbanding I dengan Terbanding VI Perjanjian sebagaimana Perjanjian Pengikatan jual beli ( PPJB tertanggal 15 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro,SH Notaris di Sukoharjo ( Terbanding VII ) No.3413/W/VII/2012 tanggal 13 Juli 2012 ( Bukti.T.VI- 2 ) tersebut tanah dan rumah obyek sengketa masih ditempati oleh Terbanding I beserta Sri Windi Harti ( istri Terbanding I ) beserta anak-anaknya, untuk menjamin penyerahan obyek sengketa tersebut Tergugat I akan menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa dalam keadaan kosong selambat-lambatnya pada tanggal 15 September 2012 dengan persetujuan Sri Windi Harti ( istri Tergugat I ) berdasarkan perjanjian pengosongan tertanggal 15 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro,SH Notaris di Sukoharjo ( Terbanding VII ) No.3414/W/VII/2012 tanggal 13 Juli 2012, ( Bukti.T.VI-3 ) dengan demikian perjanjian pengosongan terhadap obyek sengketa antara Terbanding I dengan Terbanding VI adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Bahwa Terbanding I ternyata mengingkari perjanjian pengosongan tertanggal 15 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro,SH Notaris di Sukoharjo ( Terbanding VII ) No.3414/W/VII/2012 tanggal 13 Juli 2012 ( Bukti.T.VI-3 ), dengan tidak menyerahkan obyek sengketa kepada Terbanding VI karena dalam perjanjian tersebut Terbanding I akan menyerahkan obyek sengketa kepada Tergugat Terbanding VI selambat-lambatnya pada tanggal 15 September 2012

Halaman 57 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan perbuatan Terbanding I kepada Terbanding VI tersebut sebagai perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa Proses jual beli obyek sengketa antara Terbanding I dengan Pembanding terlaksana sejak tanggal 16 Juli 2011 sedangkan akta Pengikatan jual beli baru dibuat tanggal 02 Agustus 2013 sehingga tidak memenuhi unsur terang menurut hukum adat, oleh karena itu akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh Dra Juli Astuti Ma'murotun, SH, Mkn. nomor 21 tanggal 02 Agustus 2013 **dapat dinyatakan tidak sah dan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**, karena antara Tergugat I dengan persetujuan Sri Windi Harti yang tidak lain istri Terbanding I telah menjual obyek sengketa tersebut kepada Terbanding VI sebagaimana Perjanjian Pengikatan jual beli ( PPJB tertanggal 15 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro, SH Notaris di Sukoharjo ( Terbanding VII ) No.3413/W/VII/2012 tanggal 13 Juli 2012 yang telah dibayar lunas senilai Rp.162.000.000,-- ( seratus enam puluh dua juta rupiah );
8. Bahwa Terbanding VI menolak karena penguasaan fisik obyek sengketa oleh Pembanding sejak bulan Oktober 2013 merupakan perbuatan melawan hukum, karena Pemilik yang sah obyek sengketa adalah Ny. Restuminah ( Terbanding V ) **berdasarkan akta jual beli No.161/2013 tanggal 04 Desember 2013 yang dibuat dihadapan dan oleh Roesmani, SH selaku PPAT Kab. Karanganyar ( Bukti. T.V-2 )**, yang menjadi dasar perubahan peralihan atas nama hak milik dalam sertifikat No.1637 dari Sie May Lie ( Terbanding VI ) kepada Ny. Restuminah ( Terbanding V ) yang diterbitkan oleh Kantor ATR/Pertanahan kab.Karanganyar menjadi atas nama Ny. Restuminah ( Terbanding V ) ( Bukti T.V-4 ), oleh karena itu penguasaan fisik yang dilakukan oleh Pembanding tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan kemudian mohon Pembanding di hukum untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong kepada Terbanding V;
9. Bahwa **Terbanding I telah menyerahkan asli sertifikat Hak Milik obyek sengketa kepada Terbanding VI**, dalam melaksanakan Perjanjian Pengikatan jual beli ( PPJB tertanggal 15 Juni 2012 yang dilegalisasi oleh Herry Hartanto Seputro, SH Notaris di Sukoharjo ( Tergugat VII ) No.3413/W/VII/2012 tanggal 13 Juli 2012 tersebut, oleh karena itu pernyataan yang dibuat sepihak oleh Joko Purnomo ( Terbanding I ) tertanggal 10 Mei 2014 hanyalah perbuatan rekayasa antara Pembanding dengan Terbanding I, sehingga dengan demikian jual beli antara Pembanding dengan Terbanding I tidak sah dan tidak memenuhi syarat sahnya jual beli dan tidak memenuhi unsur tunai menurut hukum adat;

Halaman 58 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Pembanding. yang menyatakan dan surat kuasa tersebut jika ditinjau secara formal serta materil dapat dikategorikan sebagai bentuk surat Kuasa Mutlak ( vide : *sedangkan ketentuan undang-undang melarang mengguakan kuasa mutlak dalam jual beli .....!*)

Untuk surat kuasa mutlak itu adalah **surat kuasa kepada penerima kuasa yang tidak dapat dicabut kembali** dan tidak di dahului jual beli atau tidak adanya transaksi jual beli antara Penerima kuasa dengan Pemberi kuasa atau tidak ada Perjanjian Pengikatan jual beli dari pemilik / pemberi kuasa ( intruksi Menteri dalam Negeri No.14 tahun 1982 ), sehingga dengan demikian surat kuasa jual tertanggal 15 Juni 2012 dari Tergugat I dengan persetujuan istrinya bernama Sri Windi Harti kepada Terbanding VI dan selaku Pihak Penjual, oleh karena itu surat kuasa jual tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

11. Bahwa telah terjadi transaksi jual beli obyek sengketa pada tanggal 4 Desember 2013 antara Tergugat VI selaku penjual dan Terbanding V selaku pembeli dengan akta jual beli No. 161/2013 tertanggal 04 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Roesmani, SH, selaku PPAT Kab. Karanganyar yang menjadi dasar peralihan hak didalam **sertifikat Hak Milik No.1637 ( obyek sengketa ) beralih menjadi atas nama Nyonya Restuminah (Terbanding V ) yang telah terdaftar dan tercatat di Kantor ATR/Pertanahan kab.Karanganyar (Terbanding IX ) ( Bukti.T.V-4 )** adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

### DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa Penggugat dalam konpensi mohon sekarang menjadi Tergugat Rekonpensi kemudian Terbanding V( Tergugat V) dalam konpensi sekarang menjadi Penggugat Rekonpensi;
2. Bahwa dalil dalil yang telah Terbanding V ( Penggugat Rekonpensi ) sampaikan dalam konpensi mohon diterima pula dalam Rekonpensi karena merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian Rekonpensi;
3. Bahwa transaksi jual beli obyek sengketa pada tanggal 4 Desember 2013 antara Tergugat VI selaku penjual dan Tergugat V selaku pembeli dengan akta jual beli No. 161/2013 tertanggal 04 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Roesmani, SH, selaku PPAT Kab. Karanganyar yang menjadi dasar peralihan hak didalam sertifikat Hak Milik No.1637 ( obyek sengketa ) beralih menjadi atas nama Nyonya Restuminah ( Penggugat Rekonpensi ) yang telah terdaftar dan tercatat di Kantor ATR/Pertanahan kab.Karanganyar ( Tergugat IX ) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pembeli dari Tergugat VI selaku penjual obyek sengketa dengan akta jual beli No. 161/2013 tertanggal 04 Desember

Halaman 59 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 yang dibuat dihadapan Roesmani, SH, selaku PPAT Kab. Karanganyar yang menjadi dasar peralihan hak didalam sertifikat Hak Milik No.1637 ( obyek sengketa ) beralih menjadi atas nama Nyonya Restuminah ( Penggugat Rekonpensi ) yang telah terdaftar dan tercatat di Kantor ATR/Pertanahan kab. Karanganyar ( Tergugat IX ) adalah pemilik obyek sengketa yang sah;

5. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pembeli obyek sengketa dari Tergugat VI yang sah dan beritikad baik dan berhak mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No.1230.KSIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyebutkan “ Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum “ dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No.251 KSIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 menyebutkan “Pembeli yang telah beryindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah “ dan surat edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia ( SEMA ) No.4 tahun 2016 menerangkan tentang kriteria pembeli yang beritikad baik;
6. Bahwa setelah obyek sengketa di beli dan menjadi milik Penggugat Rekonpensi pada tanggal 04 Desember 2013 tersebut tanah obyek sengketa tersebut secara fisik dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi berulang kali telah memperingatkan Tergugat Rekonpensi untuk segera menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonpensi secara suka rela tanpa syarat, namun Tergugat rekonpensi menolaknya;
7. Bahwa awal oktober 2013 Tergugat I menyerahkan fisik obyek sengketa beserta kunci-kuncinya kepada Tergugat Rekonpensi dan sejak saat itu obyek sengketa dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat Rekonpensi untuk tempat tinggal hingga sekarang, dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tanpa hak dan melawan hukum menguasai seluruh fisik obyek sengketa;
8. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah dirugikan secara **materiil** oleh Tergugat Rekonpensi karena apabila obyek sengketa itu disewakan maka akan menghasilkan Rp.12.000.000,- ( dua belas juta rupiah ) setiap bulannya terhitung mulai 4 Desember 2013 hingga bulan Desember 2019 selama 6 tahun sehingga kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonpensi adalah sebagai berikut :  
= Rp. 12.000.000,-- x 6 tahun = Rp.72.000.000,-- ( tujuh puluh dua juta rupiah );  
Oleh karena itu Mohon kepada Majelis Hakim menyatakan menurut hukum seluruh kerugian materiil Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 72.000.000,-- ( tujuh puluh dua juta rupiah ) dan menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian **materiil** tersebut kepada Penggugat Rekonpensi ;

Halaman 60 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi tersebut telah meresahkan dan menyusahkan Penggugat Rekonpensi telah menghabiskan waktu, tenaga pikiran untuk mengurus perkara ini, maka wajar bila Penggugat Rekonpensi mengalami dan menanggung kerugian **imateriil** sebesar Rp.250.000.000,-- ( dua ratus lima puluh juta rupiah ) dan Mohon kepada Majelis Hakim menyatakan menurut hukum seluruh kerugian materiil Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.250.000.000,-- ( dua ratus lima puluh juta rupiah ) dan menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian **imateriil** tersebut kepada Penggugat Rekonpensi;
10. Bahwa karena perbuatan Tergugat Rekonpensi sangat merugikan Penggugat Rekonpensi dan telah pula memenuhi syarat perbuatan melawan hukum terbukti masih menguasai fisik obyek sengketa sampai sekarang maka dengan ini Penggugat Rekonpensi Mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonpensi dan siapa saja yang mendapatkan hak /kuasa dari padanya untuk mengkosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi tanah bangunan beserta segala sesuatunya yang melekat, tertanam dan berada diatasnya dalam obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi selaku Pemilik yang sah secara suka rela dalam keadaan kosong dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
11. Bahwa agar putusan perkara ini cepat segera dilaksanakan dan seluruh obyek sengketa diserahkan oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi , maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonpensi membayar dwangsom ( uang paksa ) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.500.000,-- ( lima ratus ribu rupiah ) setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong terhitung sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya obyek sengketa dalam keadaan kosong ;

Berdasarkan alasan-alasan kontra memori Banding dari Terbanding V dan Terbanding VI semula tersebut di atas, maka sudah cukup beralasan bahwa *judex factie* telah menerapkan hukum dan memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan ini mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang berkenan untuk memeriksa kembali secara seksama dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut ;

### MENGADILI :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding;

Halaman 61 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Perkara No. 55/Pdt.G/2019/PN.Krg.tanggal 09 Juni 2020. yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding ;
3. Menghukum Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## MENGADILI SENDIRI :

### DALAM KONPENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ( *niet ontvankelijke verklaard* );
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

### DALAM REKONPENSI :

#### P R I M A I R ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum proses jual beli berdasarkan akta jual beli No. 161/2013 tertanggal 04 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Roesmani, SH, selaku PPAT Kab. Karanganyar yang menjadi dasar peralihan hak didalam sertifikat Hak Milik No.1637 ( obyek sengketa ) beralih menjadi atas nama Nyonya Restuminah ( Penggugat Rekonpensi ) yang telah terdaftar dan tercatat di Kantor ATR/Pertanahan kab.Karanganyar ( Tergugat IX ) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonpensi adalah pembeli obyek sengketa yang sah dan beritikad baik sehingga mendapatkan perlindungan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah yang berhak atas obyek sengketa;
5. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa hak telah melakukan penguasaan secara fisik obyek sengketa milik Penggugat Rekonpensi;
6. Menyatakan menurut hukum seluruh kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi kerugian Materiil sebesar Rp.72.000.000,-- ( tujuh puluh dua juta rupiah ) dan kerugian limateriil sebesar Rp. 250.000.000,-- ( dua ratus lima puluh juta rupiah );
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mebayar secara tunai dan seketika seluruh kerugian Materiil sebesar Rp.72.000.000,-- (tujuh puluh dua juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp. 250.000.000,-- ( dua ratus lima puluh juta rupiah );

Halaman 62 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat Rekonsensi dan atau siapa saja yang mendapatkan hak /kuasa dari padanya untuk mengkosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonsensi tanah bangunan beserta segala sesuatunya yang melekat, tertanam dan berada diatasnya dalam obyek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi selaku Pemilik yang sah secara suka rela dalam keadaan kosong dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
9. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar dwangsom (uang paksa ) kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.500.000,-- ( lima ratus ribu rupiah ) setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong terhitung sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya obyek sengketa dalam keadaan kosong oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi;
10. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

### SUBSIDAIR ;

- Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan *ex aequo et bono*, putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan memori banding tersebut karena Pengadilan Tingkat Pertama cukup memberikan pertimbangan hukumnya dan tidak ada unsur kekeliruan maupun kekilafan karena setelah membaca dan meneliti putusan pengadilan tingkat pertama, maka dapat disimpulkan bahwa pengadilan tingkat pertama telah cukup mempertimbangkan dalil-dalil jawaban dan alat-alat bukti yang diajukan para pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa dengan membaca dan mempelajari secara teliti serta seksama berkas perkara ini serta lampiran-lampirannya berikut turunan resmi Putusan Nomor 55/Pdt.G/2019/PN Krg tanggal 9 Juni 2020 lalu dihubungkan dengan Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memberi pertimbangan sebagai berikut, bahwa alasan-alasan yang termuat dalam Memori Banding Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ternyata tidak ada yang urgent perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena pokok permasalahan dalam perkara *a quo* telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama, teliti dan lengkap. Oleh karena itu memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan membaca dan mempelajari secara teliti serta seksama berkas perkara ini serta lampiran-lampirannya berikut turunan resmi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg tanggal 9 Juni 2020 lalu dihubungkan dengan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding V semula Tergugat V dan Terbanding VI semula Tergugat VI tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memberi pertimbangan sebagai berikut, bahwa alasan-alasan yang termuat dalam Kontra Memori Banding Kuasa Hukum Terbanding V semula Tergugat V dan Terbanding VI semula Tergugat VI ternyata juga tidak ada yang urgent perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena pokok permasalahan dalam perkara *a quo* telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama, teliti dan lengkap. Oleh karena itu Kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding V semula Tergugat V dan Terbanding VI semula Tergugat VI tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding setelah mentelaah lebih lanjut dengan mempelajari dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor : 55/Pdt.G/2019/PN.Krg tanggal 9 Juni 2020 yang dimohonkan banding tersebut dan memperhatikan memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding V semula Tergugat V dan Terbanding VI semula Tergugat VI, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sudah memuat serta menguraikan dengan tepat, benar, runtut dan menyeluruh semua keadaan yang terungkap dipersidangan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg tanggal 9 Juni 2020, cukup beralasan harus dikuatkan;

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

Mengingat dan memperhatikan ketentuan – ketentuan yang terdapat dalam *Herzien Indlandsh Reglement* HIR dan KUH Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia No.49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan hukum lain yang berkaitan dan hukum yang hidup ditengah-tengah masyarakat ;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Krg tanggal 9 Juni 2020, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Senin, tanggal 7 September 2020, oleh kami, Mohammad Sukri, S.H. Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua, Alfred Pangala Batara Randa, S.H. dan Budi Setiyono, S.H., M.H. Hakim-Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 348/PDT/2020/PT SMG., tanggal 30 Juli 2020, putusan mana pada hari Selasa tanggal 15 September 2020 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Nurhidayat, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

Alfred Pangala Batara Randa, S.H.

Mohammad Sukri, S.H.

t.t.d.

Budi Setiyono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Nurhidayat, S.H.

Perincian biaya:

Halaman 65 Putusan Nomor 348/PDT/2020/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Materai.....	Rp6.000,00
2. Redaksi .....	Rp10.000,00
3. Pemberkasan.....	Rp134.000,00
Jumlah .....	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

### 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)