



**PUTUSAN**

Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Wat

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Wates yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah memberikan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**HARI KRISTONO**, lahir di Malang, 27 Januari 1972, UMUR 48 tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Linggang Bigung, RT.003, Linggang Bigung Kutai Barat Kalimantan Timur, Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Gilang Pramana Seta, S.H., Danang Kuncoro Wijaya, S.H., Siti Ngizunafisah, S.H., Setiyanto, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum **“GILANG SETA & PARTNERS”** Beralamat di Jalan Veteran No.15 Komplek Perdagangan Gawok, Wates, Kulon Progo, D.I.Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**M E L A W A N :**

1. **PT.BAHTERA PENTA WIJAYA**, beralamat di Karang Tengah Lor, Margosari, Pengasih, Kulon Progo, D.I. Yogyakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **SOEKIDAL DWIJOSUBROTO**, beralamat di Dusun Sokowaten RT.01 RW.02 ,Banyu Urip, Purworejo, Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **DYAH ASIH WULANDARI, SH.,M.Kn, Notaris/PPAT** yang berkedudukan di Jalan Raya Bendungan No.17 Bendungan, Wates Kulon Progo Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
4. **ART/BPN Kulon Progo**, berkantor di Jl.Kawijo, Pengasih, Kulon Progo D.I.Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

**Pengadilan Negeri tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Wat*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates pada tanggal 13 Juli 2020, dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Wat, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT merupakan Pemegang Hak Milik 3 (*tiga*) bidang tanah pekarangan yang kesemuanya terletak di Desa Margosari, Kecamatan Pengasih, Kabupaten Kulon Progo D.I Yogyakarta sebagai berikut:

- SHM No.03166 SU (Surat Ukur) No.01101/Margosari/2012 tanggal 08-02-2012 seluas 2170 m<sup>2</sup> pemegang hak milik Heri Kristono **secara data** batas – batasnya sebagai berikut :

Sebelah Barat : Sungai Serang

Sebelah Selatan : Ngatijo, Tukiran, Hari Kristono dan Mangun Sentono

Sebelah Timur: Sugimin dan Jalan Desa

Sebelah Utara : Nanik Margayanti

- SHM No.03196 SU (Surat Ukur) No.01098/Margosari/2012 tanggal 08-02-2012 seluas 506 m<sup>2</sup> pemegang hak milik Heri Kristono **secara data** batas – batasnya sebagai berikut :

Sebelah Barat : Riswanto

Sebelah Selatan : Dibyo

Sebelah Timur : Sindu Prawoto

Sebelah Utara : Ngatijo

- SHM No.01844 SU (Surat Ukur) No.01714/Margosari/2012 tanggal 08-02-2012 seluas 467 m<sup>2</sup> pemegang hak milik Heri Kristono **secara data** batas – batasnya sebagai berikut :

Sebelah Barat : Mangun Sentono

Sebelah Selatan : Mangun Sentono

Sebelah Timur : Tukiran

Sebelah Utara : Hari Kristono

Mohon selanjutnya disebut sebagai.....**OBJEK SENGKETA**

Halaman 2 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Wat

#### 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)



2. Bahwa sekitar tahun 2017 ke tiga bidang tanah (**obyek sengketa**) tersebut hendak dibeli oleh TERGUGAT I untuk dijadikan kompleks Perumahan, kemudian datanglah TERGUGAT II (**sebagai makelar**) menghubungi PENGGUGAT via telephone menyampaikan maksud dari TERGUGAT I tersebut, selanjutnya setelah mengalami negosiasi yang panjang antara TERGUGAT II dan PENGGUGAT akhirnya disepakati dengan harga Rp.395.000,- (*Tiga ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah*) /meter untuk total Luas tanah 3143 m2. **Meskipun letak ke tiga (Obyek sengketa) tersebut tidak bersebelahan namun PENGGUGAT menjual dengan harga yang sama (dipukul rata);**

3. Bahwa setelah bersepakat dengan harga dan teknis pembayarannya, sekitar awal bulan juni tahun 2017 TERGUGAT II menghubungi PENGGUGAT via telephone untuk meminta 3 (*tiga*) sertifikat (*obyek sengketa*) pada PENGGUGAT dengan dalih untuk mempercepat dan mempermudah nantinya dalam proses Jual – Beli antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT;

4. Bahwa selanjutnya setelah sertifikat atas Obyek sengketa di pegang oleh TERGUGAT II, kemudian PENGGUGAT menerima pembayaran Tahap I ,Tahap II, Tahap III, dan Tahap IV tanah miliknya melalui transfer dari TERGUGAT II melalui rekening Bank BCA rekening nomor 0272412969 atasnama PENGGUGAT dengan total Rp.1.200.000.000,- (*Satu milyar dua ratus juta rupiah*), **sedangkan kewajiban yang harus dibayarkan TERGUGAT I sebesar Rp.1.241.485.000,- (Satu milyar dua ratus empat puluh satu juta empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah);**

5. Bahwa selanjutnya tepatnya pada tanggal 20 September 2017 PENGGUGAT diminta oleh TERGUGAT II untuk datang ke kantor TURUT TERGUGAT I guna menandatangani PJB (*Perikatan Jual Beli*), Kuasa Pelepasan dan lain lain dengan TERGUGAT I yangmana dalam hal ini diwakili oleh Antoni Wijaya selaku Direktur Utama PT.BAHTERA PENTA WIJAYA, sebenarnya pada awalnya PENGGUGAT mulai curiga dengan TERGUGAT II yang mana TERGUGAT II mengatakan pada PENGGUGAT sebelum penandatanganan pada pokoknya “*yang penting ditandatangani saja, nanti sisa pembayarannya/pelunasannya belakangan melalui transfer*”, dikarenakan TERGUGAT II masih kerabat PENGGUGAT maka PENGGUGAT mempercayainya;



6. Bahwa dalam proses penandatanganan akta penting terkait peralihan hak atas tanah di kantor TURUT TERGUGAT I, PENGUGAT diminta TURUT TERGUGAT I menandatangani tanpa dijelaskan terlebih dahulu / dibaca isi yang termuat dalam dokumen tersebut, alhasil PENGUGAT sangat kaget ketika beberapa waktu kemudian meminta salinan Perikatan Jual Beli yang ditandatanganinya tercatat harga tanah PENGUGAT dengan harga Rp.514.000.000,- (*Lima ratus empat belas juta rupiah*) untuk 3 (*tiga*) bidang tanah (obyek sengketa) dengan luas 3143m<sup>2</sup> yang tentunya saat ini TURUT TERGUGAT II telah melakukan proses pendaftaran Penghapusan Hak terhadap ke tiga obyek sengketa atasnama PENGUGAT;

7. Bahwa saat ini TURUT TERGUGAT II telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomer 412/Margosari atasnama PT BAHTERA PENTA WIJAYA yang berasal dari tanah Negara bekas sertifikat hak Milik nomer :

1. 322/Margosari
2. 1848/Margosari
3. 1847/Margosari
4. 3166/Margosari (**obyek sengketa**)
5. 3196/Margosari (**obyek sengketa**)
6. 1844/Margosari (**obyek sengketa**)
7. 3165/Margosari

Atas dasar tersebut saat ini telah berdiri bangunan diatas Obyek Sengketa;

8. Bahwa jelas sebelum PENGUGAT datang ke kantor TURUT TERGUGAT I di Bendungan Wates Kulon Progo TERGUGAT II mengatakan tanah PENGUGAT dibeli oleh TERGUGAT I Sebesar Rp.395.000,- (*Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah*) /meter, **namun dalam faktanya yang tertulis dalam Perikatan Jual Beli dan Kuasa Pelepasan tidak sesuai kesepakatan awal** yangmana untuk 3 (*tiga*) bidang tanah (obyek sengketa) dengan luas total 3143 m<sup>2</sup> secara keseluruhan **hanya** dihargai sebesar Rp.514.000.000,- (*Lima ratus Empat belas juta rupiah*), Untuk itu jelas bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang sangat merugikan PENGUGAT;

Halaman 4 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Wat



9. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH perdata "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Maka sudah selayaknya perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I dengan melakukan permufakatan jahat terkait Jual Beli tanah milik PENGGUGAT yang tidak memenuhi asas sebuah Perikatan Jual beli yaitu diantaranya terang, riel dan jujur adalah suatu perbuatan melawan hukum;

10. Bahwa menurut dalam Pasal 3 huruf E tentang Kode Etik PPAT yang menyebutkan "Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak" hal tersebut ditegaskan kembali pada pasal 16 ayat 1 Undang – undang no. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang – undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan yang setaraf serta dalam Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berbunyi, "Akta PPAT harus dibacakan / dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi saksi dan PPAT";

11. Bahwa atas perbuatan melawan hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I, PENGGUGAT mengalami kerugian baik materiil maupun Immateril, dimana PENGGUGAT beberapa tahun ini sudah bolak balik Kalimantan - Jawa untuk mencari kebenaran dan kejelasan atas Jual Beli tanah tersebut, akibat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I telah membuat nama baik PENGGUGAT tercemar karena telah dianggap menggelapkan uang hasil Jual Beli tanah milik kakak PENGGUGAT sebagaimana tercatat dalam laporan polisi LP-B/10/I/2020/DIY/KULON PROGO tertanggal 20 Januari 2020 Polres Kulon Prpogo D.I. Yogyakarta, akan tetapi untuk mempermudah perhitungannya maka total kerugian PENGGUGAT ditaksir sebesar Rp.1.575.577.000,-(Satu milyar Lima ratus tujuh puluh lima juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Materiil :

- a. Kekurangan pembayaran tanah = Rp.41.485.000,-
- b. Operasional = Rp.50.000.000,-

Halaman 5 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Wat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Immateriil

= Rp.1.500.000.000,-

Total

Rp.1.591.485.000

yang mana kekurangan pembayaran tanah sebesar Rp.41.485.000,- (*empat puluh satu empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah*) wajib dibayarkan oleh TERGUGAT I, sedangkan kerugian imateriil dan operasional sebesar Rp.1.550.000.000,- (*Satu milyar Lima ratus lima puluh Juta rupiah*) tersebut wajib dibayarkan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I secara tanggung renteng kepada PENGUGAT;

**12.** Bahwa dalam faktanya TERGUGAT I adalah PT BAHTERA PENTA WIJAYA yangmana tentunya memiliki asset, kekayaan serta kemampuan finansial yang baik sebagai buktinya telah dibangun perumahan di wilayah Pengasih Kulon Progo D.I. Yogyakarta yang diberi nama Perumahan Rock Regency;

**13.** Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (*dilaksanakan*) terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II dan apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tidak menjalankan isi putusan ini sejak dibacakan maka diwajibkan untuk membayar *dwangsoom* (denda) sebesar Rp.100.000,- (*seratus ribu rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan sejak putusan ditetapkan;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka dengan demikian cukup alasan bagi Pengugat untuk mengajukan Gugatan PMH ini ke Pengadilan Negeri Wates untuk memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini dengan amarnya, sebagai berikut :

## **PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 6 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Wat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum TERGUGAT I membayarkan kekurangan pembayaran Jual Beli atas obyek sengketa sebesar Rp.41.485.000,- (*Empat Puluh Satu Juta Empat Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah*) kepada PENGGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT I membayarkan ganti rugi materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1.550.000.000,- (*Satu milyar Lima ratus lima puluh Juta rupiah*) secara tanggung renteng;
5. Menetapkan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uit Voor baar Bijvoorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II;
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR

*Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono)*

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat hadir kuasanya tersebut, Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya bernama Agus Triatmoko S.E., S.H., M.H., dan Suyadi S.H., Advokat/ Penasehat Hukum pada kantor Advokat Agus Triatmoko dan rekan yang beralamat di Jl, Perum Griya Boro Mukti Permai, gg Cempaka Blok C4- no. 19 Rt.04 Rw. 06 Kelurahan Boro Kulon, Kecamatan Banyuurip, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Agustus 2020, dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates tanggal 12 Agustus 2020 Nomor: 118/SK.K/VIII/2020/PN.Wat. Turut Tergugat I hadir kuasanya Muhammad Ulinnuha, AM, SHL.MH.CM, SHEL Advokat dan Konsultan Hukum Pada Rumah advokat dan Konsultan Hukum M U & Partners yang beralamat di Jl, Jambu Wonosidi Lor Wates Kulon Progo Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juli 2020, dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates tanggal 15-07-2020 Nomor: 110/SK.K/VII/2020/PN.Wat, Turut Tergugat II hadir kuasanya Yanu Editama, SH alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juli 2020, dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates tanggal 28-07-2020 Nomor: 115/SK.K/VII/2020/PN.Wat;

*Halaman 7 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Wat*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa guna memenuhi ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka telah dilakukan mediasi terhadap para pihak dengan Mediator Sdra. EDY SAMEAPUTTY, SH., M.H, dan sesuai laporan hasil mediasi tanggal 26 Agustus 2020 mediasi yang dilakukan tidak berhasil;

Menimbang, bahwa jawab jinawab dilakukan oleh para pihak secara elektronik pada tanggal 23 September 2020, 30 September 2020, 7 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat seperti terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa saat akan dilakukan Pemeriksaan Setempat Para pihak tidak hadir;

Menimbang, bahwa oleh karena panjar biaya perkara yang telah dibayar Penggugat tidak mencukupi untuk melakukan Panggilan sidang terhadap Penggugat maupun Tergugat, maka Hakim memerintahkan Panitera melakukan Pemberitahuan Dinas kepada Penggugat untuk menambah panjar biaya perkara ini dan hal tersebut sudah dilaksanakan Panitera sebagaimana Surat Nomor: W.13.U.3/2678/HK.02/XII/2020 tanggal 23 Desember 2020;

Menimbang, bahwa dalam jangka waktu lebih dari 1 (satu) bulan sejak dilakukan Pemberitahuan tersebut ternyata Penggugat tidak pernah menambah panjar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Hakim berpendapat bahwa ketidakhadiran Penggugat tersebut tanpa alasan yang sah dan dengan tidak ditambahkan panjar biaya perkara ini menunjukkan Penggugat tidak serius (tidak sungguh-sungguh) dalam mengajukan Gugatan ini sehingga beralasan bagi Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tersebut **gugur**;

Menimbang, bahwa karena perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates maka gugurnya perkara gugatan ini harus pula diikuti dengan pencoretan perkara ini dari register perkara yang sedang berjalan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ini diajukan oleh Penggugat, maka segala biaya yang timbul berkaitan dengan perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan, Pasal 124 HIR dan peraturan-peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini :

Halaman 8 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Wat





**MENGADILI:**

1. Menyatakan perkara gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Wat. gugur;
2. Memerintahkan agar Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates mencoret perkara Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Wat dari Register perkara yang sedang berjalan;
3. Membebankan biaya perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp 1.486.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wates, pada hari Kamis tanggal 4 Februari 2021, oleh kami Silvera Sinthia Dewi, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, Edy Sameaputty, S.H., M.H dan Yudith Wirawan, S.H, M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, dengan dibantu, oleh Retno Prabandari, SH.,M.Kn., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Edy Sameaputty, S.H., M.H

Silvera Sinthia Dewi, S.H.

Yudith Wirawan, S.H, M.H.

Panitera Pengganti

Retno Prabandari, SH.,M.Kn



Perincian biaya :

1. Pendaftaran Gugatan	Rp	30.000,-;
2. Biaya Proses	Rp	74.000,-
3. Ongkos Panggilan	Rp.	1.323.000,-
4. PNBP	Rp	40.000,-
5. Materai putusan	Rp.	9.000,- ;
6. Redaksi Putusan	Rp.	<u>10.000,-</u>

Jumlah Rp. 1.486.000,-;

(satu juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah) ;