



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bantul yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**NYONYA ENDANG PURWANI**, Bachelor Of Art, Lahir di Klaten, 17 Januari 1954, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Sambirejo Kg RT.02 RW 01 Desa Prenggan, Kecamatan Kotagede, Yogyakarta., dalam hal ini Penggugat memberikan kuasanya kepada : Ir. E. KUSWANDI, SH., M.H., TITIS HERUNO, SH., SUKRIYADI, SH., KARTIKA DEWI, SH., ADISA INDIRA MANDIGANI, SH., Masing-masing Advokat / Konsultan Hukum, Pada Kantor Hukum S & P Law Firm yang beralamat di Perum Villa Taman Bunga Kav. 2H Jalan Cempaka Baru, Leles, Condong Catur, Depok, Sleman, Yogyakarta., Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 Januari 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 7 Februari 2018, dengan Nomor : 29 /SK.Pdt / 2017/PN Btl, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**.

**MELAWAN**

- 1. NOOR BASKORO YUNIARTO, SE.**, Lahir di Yogyakarta, 1 Juni 1969, Pekerjaan Wiraswasta, yang beralamat di di Suryoputran PB 3/72 RT 30 RW 09, Desa Panembahan, Kecamatan Kraton, Kota Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**.
- 2. SURDJONO ARHAM,SH**, Lahir di Sambas 09 Maret 1965, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), yang beralamat di Jalan Parkit Sawah Lama RT 04 RW 02, Desa Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **SRI SUTAMTINAH**, Pekerjaan Wiraswasta, yang beralamat di Jalan Diponegoro No. 47 Kartosuro, Sukoharjo, Jawa Tengah, Lahir di Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**.
4. **RATNAWATI, SH.**, Pekerjaan Notaris / PPAT Kabupaten Bantul, yang berkedudukan di Jalan Panembahan Senopati No. 24 Palbapang, Bantul, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**.
5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL**, yang berkedudukan di Jalan Ringroad Manding, Trirenggo, Bantul, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**.

## **PENGADILAN NEGERI** tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara serta surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Setelah memeriksa bukti surat-surat dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan di Persidangan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 7 Februari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul di bawah Register Perkara Perdata No. 12/Pdt.G/2018/PN.Btl, tanggal 7 Februari 2018 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003;
2. Bahwa pada sekitar awal tahun 2008 Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 dipinjam oleh Tergugat III;
3. Bahwa Tergugat III merupakan rekan bisnis dari Penggugat oleh karenanya Penggugat percaya kepada Tergugat III dan memberikan izin kepada Tergugat III untuk meminjam Sertifikat Hak Milik No:1766 yang

Halaman 2 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003.

4. Bahwa tujuan Tergugat III meminjam Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 milik Penggugat tersebut dengan maksud mencari pinjaman dana kepada Tergugat II dengan jaminan tanah milik Penggugat;
5. Bahwa Tergugat III meminjam sejumlah uang kepada Tergugat II dengan jaminan tanah milik Penggugat serta Penggugat diberikan janji "iming-iming" oleh Tergugat III yang intinya apabila sudah ada pencairan dari Tergugat II maka Penggugat akan diberikan sejumlah dana oleh Tergugat III;
6. Bahwa karena bujuk rayu dan janji "iming-iming" dari Tergugat III tersebut, Penggugat menyetujui permintaan dari Tergugat III yang mana kemudian dilakukan sebuah akta jual beli terhadap tanah milik Penggugat tersebut
7. Bahwa Penggugat kemudian membuat akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH (Turut Tergugat I) yang mana akta tersebut Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II untuk melakukan hubungan jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003;
8. Bahwa dalam akta Notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH (Turut Tergugat I) Penggugat menjual tanahnya kepada Tergugat II melalui kuasanya Tergugat I dengan harga Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah);
9. Bahwa setelah pembuatan akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH (Turut Tergugat I), Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art

Halaman 3 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 dilakukan proses balik nama menjadi atas nama Tergugat II;

10. Bahwa setelah Penggugat melakukan apa yang diminta oleh Tergugat III, Penggugat menagih janji "iming-iming" Tergugat III yang akan memberikan sejumlah dana kepada Penggugat yang mana pada saat itu Penggugat juga sedang membutuhkan sejumlah dana namun Tergugat III tidak memberikan sejumlah dana seperti yang dijanjikan oleh Tergugat III tersebut;
11. Bahwa dikarenakan Tergugat III tidak memberikan sejumlah dana kepada Penggugat atas pinjaman yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat III maka Penggugat meminta pengembalian sertifikat milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II tersebut melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (Turut tergugat II);
12. Bahwa Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II ternyata berada di penguasaan Tergugat II;
13. Bahwa walaupun Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II dalam penguasaan Tergugat II akan tetapi pada fakta atau kenyataannya, Penggugat beserta keluarga mereka tetap dan atau selalu tinggal di obyek Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II;
14. Bahwa didalam rangkaian hubungan hukum yang terjadi, secara nyata landasan hubungan hukum yang terjadi dan menjadi kehendak diantara Para pihak adalah hutang piutang (**Essensialia atau unsur mutlak di dalam kesepakatan yang ada adalah hutang piutang bukan jual beli**). Tergugat I merupakan seseorang yang di gunakan untuk membuat suatu

Halaman 4 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Bt

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

simulasi hubungan hukum yang di pakai sebagai pihak (subyek hukum) di dalam proses ikatan jual beli atas obyek Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II serta dengan Adanya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH merupakan suatu "akta simulasi", sebagai suatu akibat atas adanya hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat III dengan Tergugat II. Sebagai suatu perbuatan hukum terselubung yang mengaburkan adanya hubungan hukum awal yaitu hutang piutang, yang menggunakan obyek milik penggugat sebagai jaminannya. Dan secara sepihak tergugat II, untuk mengamankan posisinya sebagai kreditur, membuatkan dan atau mengarahkan debitur untuk membuat suatu akta otentik dengan seolah olah yang terjadi adalah hubungan hukum jual beli obyek tanah/bangunan agar secara sepihak mudah dalam melakukan penekanan (pemerasan) dan atau eksekusi.

15. Bahwa sangat tidak masuk akal dan janggal, apabila dikatakan telah ada hubungan hukum jual beli antara penggugat dengan dengan Tergugat II melalui kuasanya Tergugat I di dalam Akta Notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH dikarenakan harga tanah yang sangat murah yaitu sebesar Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah) atas Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II;
16. Bahwa kehendak awal yang timbul dari penggugat memberikan pinjam sertifikat tanah miliknya adalah melakukan suatu peminjaman uang (hutang piutang) antara Tergugat III dengan Tergugat II dan hal hubungan hukum tersebut telah di sepakati oleh para pihak dan saling mengikatkan diri. Didalam hubungan hukum tersebut tidak ada sama sekali kehendak atau kesepakatan dari pihak penggugat untuk menawarkan sebuah obyek tanah dan bangunan milik penggugat Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2;

Halaman 5 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Kesepakatan yang terjadi di dalam pembuatan akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH adalah diluar kehendak Para pihak secara bebas, Sebagaimana di nyatakan dalam Pasal 1321 KUHPer bahwa “tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”
18. Bahwa atas adanya hal tersebut, penggugat merasa terancam haknya yang di sadari dengan ditanda tangannya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH atas obyek tanah milik Penggugat sebagaimana di jelaskan dalam angka 1 (satu) pada gugatan ini, yang di buat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH dan oleh karenanya menginginkan akta – akta tersebut di batalkan secara hukum.
19. Bahwa menurut *Elly Erawati dan Herlien Budiono* dalam bukunya yang berjudul *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian* (hal. 56), “tentang paksaan dalam KUHPerdata adalah paksaan secara kejiwaan atau rohani, atau suatu situasi dan kondisi di mana seseorang secara melawan hukum mengancam orang lain dengan ancaman yang terlarang menurut hukum sehingga orang yang berada di bawah ancaman itu berada di bawah ketakutan dan akhirnya memberikan persetujuannya dengan tidak secara bebas. Ancaman itu menimbulkan ketakutan sedemikian rupa sehingga meskipun kehendak orang yang diancam itu betul telah dinyatakan, kehendak tersebut menjadi cacat hukum karena terjadi akibat adanya ancaman. Tanpa adanya ancaman, kehendak itu tidak akan pernah terwujud. Apa yang diancamkan berupa kerugian pada orang atau kebendaan milik orang tersebut atau kerugian terhadap pihak ketiga atau kebendaan milik pihak ketiga”.
20. Bahwa Hal ini sebagaimana terdapat dalam [Putusan Mahkamah Agung atas Perkara Nomor 2356K/Pdt/2010](#) yang merupakan penerapan dari Pasal 1323 KUHPer yang mengatur bahwa “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu.” **Mahkamah Agung menyatakan bahwa kondisi di mana salah satu pihak berada dalam tekanan/intimidasi dari pihak lain, dalam hal ini penahanan oleh pihak kepolisian atas laporan pihak lain**

Halaman 6 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Bt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, membuat perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan karena tidak ada kehendak bebas (dalam membuat kesepakatan). Pendapat Mahkamah Agung tersebut sejalan dengan Pasal 1324 KUHPerdara yang mengatur bahwa: "*Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan.*" Adanya kehendak bebas dalam membuat kesepakatan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian;

21. Bahwa perbuatan tergugat II dapat di katakan pula suatu Penyalahgunaan Keadaan ("*Undue Influence*" atau "*misbruik van omstandigheden*") yang dikenal dalam hukum perdata. Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi, bila seseorang menggerakkan hati orang lain melakukan suatu perbuatan hukum dengan menyalahgunakan keadaan yang sedang dihadapi orang tersebut (Prof. DR. Gr. Van der Burght, *Buku Tentang Perikatan*, 1999: 68). Tergugat I sebagai Pihak kreditur dalam suatu perjanjian-peminjam uang dengan bunga yang tinggi telah memanfaatkan keadaan penggugat/debitur yang berada posisi lemah di mana ia sangat membutuhkan uang untuk suatu keperluan yang sangat mendesak, sehingga terpaksa menyetujui bunga yang ditetapkan oleh kreditur, sehingga pada akhirnya kehendaknya tergerak oleh tergugat II untuk membuat suatu kesepakatan dalam bentuk akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH;
22. Bahwa majelis hakim pemeriksa perkara dengan melihat secara menyeluruh rangkaian peristiwa/fakta yang telah terjadi mengenai hubungan hukum yang ada, maka akan terlihat sangat jelas timbulnya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH merupakan suatu akibat dari adanya hubungan hukum utama, yaitu utang piutang antara Tergugat III dengan Tergugat II dan dapat di kategorikan sebagai suatu "akta simulasi". Hubungan hukum jual beli atas obyek milik penggugat Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 merupakan suatu perjanjian simulasi yang di buat oleh Notaris melalui kewenangannya dalam membuat suatu akta

Halaman 7 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

otentik. Secara nyata tidak ada kehendak ataupun kesepakatan jual beli di awal, tidak pernah ada proses jual beli tanah secara tunai, terang dan riil, tidak pernah ada pembayaran dari pembeli mengenai harga yang di sepakati secara lunas, tidak pernah di terima oleh penjual nilai pembayaran secara tunai, transfer maupun berupa cek/giro, tidak pernah ada penyerahan obyek, yang secara de facto pemilik/ Penggugat dan seluruh keluarga besarnya hingga saat ini tetap tinggal di obyek tersebut.

23. Bahwa gugatan ini disampaikan semata-mata sebagai suatu upaya pemulihan keadaan seperti sebagaimana mestinya (*restitutio in integrum*), mengembalikan hak-hak Pengugat dan memulihkan kerugian Pengugat yang ditimbulkan oleh TergugatII dan Tergugat III, serta melindungi kepentingan Pengugat yang merupakan pemilik atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003;
24. Bahwa besar harapan kami Majelis Hakim yang menangani perkara ini dapat menegakkan hukum dan memulihkan hak-hak penggugat sebagai anggota masyarakat pencari keadilan;
25. Bahwa gugatan ini diajukan dengan alat bukti yang sah dan autentik, karena itu kami mohon agar putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uit Vooerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat;

Berdasarkan hal-hal yang telah kami sampaikan tersebut diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan menerima, memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bantul berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini;
3. Menyatakan penggugat adalah pemilik sah dan berhak penuh atas sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933 / Wonokromo / 2003;

Halaman 8 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan essenselia kesepakatan dari perbuatan hukum yang terjadi diantara Tergugat II dengan Tergugat III adalah perbuatan hukum hutang piutang;
5. Menyatakan **BATAL** atau **TIDAK SAH** dan **TIDAK BERKEKUATAN HUKUM** hubungan jual beli antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli sebagaimana tertuang dalam **akta notaris** No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SHatas obyek tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003;
6. Menyatakan akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH merupakan akta simulasi akibat adanya hubungan hukum hutang piutang diantara Tergugat II dengan Tergugat III.
7. Menyatakan **BATAL** atau **TIDAK SAH** dan **TIDAK BERKEKUATAN HUKUM** terhadap akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH;
8. Memerintahkan tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan kembali akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH kepada penggugat sebagai pemiliknya yang sah.
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II guna menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat yang saat ini atas nama Tergugat II sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 menjadi atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat);
10. Menghukum Tergugat I bersama sama dengan tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) Kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas keengganan Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan Putusan perkara ini dalam hal pengembalian Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 kepada Penggugat.

Halaman 9 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan Putusan dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum Banding, kasasi maupun perlawanan/verzet (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*).
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dari perkara ini;

Subsidair :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan Pertama yang telah ditentukan yaitu pada tanggal 12 Maret 2018, pihak Penggugat datang menghadap diwakili oleh Kuasanya KARTIKA DEWI, SH sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang dan tidak mengirimkan wakilnya.

Menimbang, bahwa kemudian pada hari persidangan ke- 2 (dua) yang telah ditentukan yaitu pada tanggal 12 April 2018 pihak Penggugat datang menghadap Kuasanya KARTIKA DEWI,SH, sedangkan Pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang dan tidak juga mengirimkan wakilnya.

Menimbang, bahwa kemudian pada hari persidangan ke- 3 (tiga) yang telah ditentukan yaitu pada tanggal 3 Mei 2018 pihak Penggugat datang menghadap Kuasanya KARTIKA DEWI,SH, sedangkan Pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang dan tidak juga mengirimkan wakilnya kendati telah dipanggil secara patut dan sah, Majelis Hakim berpandangan Pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, telah tidak menggunakan haknya lagi dalam perkara a quo, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini akan dilanjutkan dengan tanpa dihadiri oleh Para Tergugat., dan kemudian Kuasa Penggugat diberikan kesempatan untuk membacakan surat gugatannya dan terhadap surat gugatan yang telah dibacakan tersebut kuasa Penggugat tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat, dimana bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti untuk diajukan di Persidangan, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Foto copy Sertifikat Tanah Hak Milik No.1766, atas nama Pemegang Hak Endang Purwani, Bachelor Art, seluas 264 M2, yang terletak di Desa Wonokromo, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, diberi tanda bukti P-1.

Halaman 10 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy Akta Jual Beli No.141/2008 tertanggal 20 Juni 2008, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT diberi tanda bukti P- 2.
3. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor :3/Ket-13.01/I/2014 dari Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, diberi tanda bukti P-3.
4. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015, 2014, dan tahun 2013 atas objek Pajak Bumi Bangunan Luas 264 M2 kelas 079 terletak di Brajan, Wonokromo, Pleret, Bantul, atas nama dan alamat Wajib Pajak Endang Purwani, BA., Sambirejo KG II/37 RT.001 RW.02 Prenggan, Yogyakarta., diberi tanda bukti P- 4.
5. Foto copy Kwitansi Penerimaan uang oleh SRI SUTAMTINAH (Tergugat III) dari ADI WALUYO sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 9 Januari 2009., diberi tanda bukti P- 5.
6. Foto copy Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh SRI SUTAMTINAH (Tergugat III) tertanggal 22 April 2009., diberi tanda bukti P- 6.
7. Foto copy Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh SRI SUTAMTINAH (Tergugat III) tertanggal 26 Februari 2011., diberi tanda bukti P- 7.
8. Foto copy Kwitansi Penerimaan uang oleh SRI SUTAMTINAH (Tergugat III) tertanggal 10 April 2012 sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dari ADI WALUYO., diberi tanda bukti P- 8
9. Foto copy Kwitansi Penerimaan uang oleh SRI SUTAMTINAH (Tergugat III) tertanggal 20 Februari 2012 sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dari ADI WALUYO., diberi tanda bukti P- 9
10. Foto copy Kwitansi Penerimaan uang oleh SRI SUTAMTINAH (Tergugat III) tertanggal 20 Februari 2012 sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dari ADI WALUYO., diberi tanda bukti P- 10.
11. Foto copy Surat Pengakuan Pinjam Sertifikat Tanah tertanggal 11 Agustus 2018, diberi tanda bukti P-11.
12. Foto copy 1 (satu) lembar KTP atas nama SRI SUTANTINAH, diberi tanda bukti P-12.

Bahwa bukti-bukti surat berupa foto copy diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-12 tersebut yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti P- 1, P- 2, dan P- 12 aslinya tidak dapat ditunjukkan dipersidangan.

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P- 3., sampai dengan P- 11, untuk bukti surat-surat yang dapat ditunjukkan aslinya, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai pasal 1888 KUH Perdata, sedangkan untuk bukti surat yang diajukan oleh Penggugat

Halaman 11 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang hanya dapat menunjukkan foto copy dari foto copynya, terhadap bukti surat foto copy sepanjang bukti surat foto copy tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat foto copy tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (Vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat selain telah mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dan dipersidangan telah didengar keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

## 1. Saksi **RIO WINANDA TANJUNG**.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat I dan Tergugat III namun tidak kenal dengan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II., dan tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak ada hubungan pekerjaan dengan Para Pihak.
- Bahwa yang saksi ketahui terhadap masalah yang diperkarakan oleh kedua belah pihak, adalah bahwa awalnya saksi diajak oleh Sri Sutamtinah (Tergugat III) kerumah Endang Purwani (Penggugat), untuk meminjam Sertifikat Tanah milik Endang Purwani (Penggugat), dan Sertifikat Tanah dipinjam oleh Tergugat III guna memperoleh pinjaman uang sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), ke Notaris dengan perantara Tergugat I (Noor Baskoro Yuniarto),. Setelah uang sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tersebut diperoleh oleh Tergugat III (Sri Sutamtinah), lalu Sertifikat Hakim Milik, atas nama Penggugat dijaminan oleh Tergugat III (Sri Sutamtinah) dengan seijin dan sepengetahuan dari Penggugat.
- Bahwa saksi diajak oleh Tergugat III kerumah Penggugat dengan maksud bahwa Tergugat III akan meminjam uang karena Tergugat III merupakan rekan bisnis dari Penggugat, setelah sampai dirumah Penggugat, saksi diajak ke tempat Tergugat I dan Tergugat I mengatakan kepada Tergugat III bahwa siap mencarikan dana dan oleh Tergugat I ditunjukkanlah ke Notaris (Turut Tergugat I) dengan ditemani oleh Ny. Endang Purwani, Sdr. ADI (Suami Ny. ENDANG PURWANI), Tergugat III dan Tergugat I.
- Bahwa sesampai di Notaris yang saksi lihat dan mendengar adalah awalnya saksi tidak tahu kalau tempat tersebut adalah Kantor Notaris, karena saksi tidak melihat ada papan nama Notaris, ditempat tersebut disampaikan oleh Tergugat III bahwa tujuannya adalah untuk

Halaman 12 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

meminjam uang namun melalui Tergugat I, setelah terjadi transaksi diterimalah uang dari Tergugat I sejumlah Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) yang diterimakan kepada Tergugat III dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama Ny. ENDANG PURWANI (Penggugat).

- Bahwa yang mengajak ke tempat Tergugat I adalah Tergugat III karena Tergugat III kenal baik sebagai teman, dan oleh Tergugat I ditunjukkan ke teman Tergugat I untuk meminjam uang sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), setelah itu berangkatlah ke Kantor Notaris setelah sampai di kantor Notaris barulah terjadi transaksi yang kemudian Tergugat III menerima uang dari Tergugat I yang disaksikan oleh Penggugat dan suami Penggugat dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat.
- Bahwa setahu saksi yang datang ke Kantor Notaris adalah saksi sendiri, Tergugat III, Tergugat I, Penggugat dan suami Penggugat, dan ditempat Notaris tersebut terjadi transaksi antara Tergugat I dengan Tergugat III dan teman dari Tergugat I yang disaksikan oleh Penggugat dan suami Penggugat ( Sdr. ADI).
- Bahwa setahu saksi setelah Tergugat menerima uang dari Tergugat I, kemudian Tergugat III menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah atas nama Penggugat, dimana Sertifikat tersebut awalnya dipinjam oleh Tergugat III dari Penggugat yang pada waktu itu sertifikat milik Penggugat sudah dibawa oleh Tergugat III.
- Bahwa setahu saksi Tergugat III sebelumnya sudah kenal dengan Tergugat I, dan Tergugat I mempunyai teman Tergugat II dan juga teman Turut Tergugat I (Notaris).
- **Bahwa setelah sampai di Notaris saksi tidak tahu persis, apa yang dilakukan oleh Para pihak, karena di Notaris setahu saksi hanya melihat pemberian uang dari Tergugat I ke Tergugat III uang sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)., dan mengenai adanya perjanjian para pihak secara tertulis saksi tidak mengetahuinya.**
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat II dan setahu saksi dalam pertemuan di kantor Notaris, saksi tidak melihat adanya perjanjian utang piutang antara Tergugat III dengan Tergugat I atau dengan Tergugat II apalagi dengan Turut Tergugat I, karena saksi pada waktu itu tidak dijadikan saksi dan saksi tidak ada tanda tangan dalam pinjam meminjam tersebut.

Halaman 13 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang mempunyai ide untuk membawa Para pihak ke Kantor Notaris untuk mencari dana sejumlah Rp. 20.000.000,00 ( dua puluh juta rupiah ) adalah Tergugat I sebagai teman Tergugat III.
- Bahwa setahu saksi alasan kenapa Penggugat memberikan Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Tergugat III, karena Tergugat III adalah rekan bisnis Penggugat, disamping itu alasan Tergugat III pinjam uang adalah untuk tambahan modal usaha. Namun alasan pastinya apa saksi tidak tahu.
- Bahwa setahu saksi yang meminjam uang adalah Tergugat III dengan jaminan Sertifikat Tanah milik Penggugat, dan saat itu uang diterima kepada Tergugat III dari Tergugat I, namun saksi tidak menjadi saksi dalam perjanjian tersebut karena saksi tidak tandatangan dalam perjanjian tersebut.
- Bahwa setahu saksi permasalahan tersebut adalah utang piutang bukan jual beli, karena pada saat itu saksi mendengar kalau Tergugat III meminjam uang kepada Tergugat I dan selanjutnya Tergugat I menyerahkan uang sejumlah dimaksud yakni uang sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan uang sejumlah itu setahu saksi adalah milik Tergugat I.
- Bahwa setahu saksi bahwa Sertifikat tanah milik Penggugat dijaminan oleh Tergugat III melalui Tergugat I sudah seijin dan Penggugat mengetahui hal tersebut.
- Bahwa terhadap Sertifikat Tanah milik Penggugat tersebut sekarang saksi tidak tahu keberadaannya.
- Bahwa Terhadap hutangnya Tergugat III tersebut dibayar apa tidak, ada masalah apa tidak, saksi tidak tahu, tahu setelah ada permasalahan di Pengadilan ini.
- Bahwa Permasalahan tersebut sudah sekitar kurang lebih 8 (delapan) sampai dengan 9 (sembilan) tahunan yang lalu dan sekarang baru dipermasalahkan oleh Penggugat.
- Bahwa pada saat Tergugat III menerima uang Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tersebut para pihak tidak ada kata jual beli dan saksi waktu itu tidak dijadikan saksi dalam hal tersebut.
- Bahwa setahu saksi pada saat Tergugat III pinjam uang sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tidak ada saksi-saksi dan tidak ada akta jual beli tanah.
- Bahwa yang mengetahui penyerahan uang, saat itu adalah saksi, Tergugat III, Penggugat, Sdr. Adi (suami Penggugat), Tergugat I dan

Halaman 14 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris yang menyerahkan uang sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tersebut adalah Tergugat I dan setahu saksi uang tersebut adalah milik Tergugat I.

- Bahwa setahu saksi yang menggunakan uang pinjaman sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tersebut adalah Tergugat III dan yang wajib membayar hutang tersebut adalah Tergugat III.
- Bahwa setahu saksi uang tersebut diserahkan oleh Tergugat I dan setahu saksi pula uang tersebut adalah milik Tergugat I.
- Bahwa pada waktu Tergugat III meminjam uang dengan jaminan sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat tersebut disaksikan oleh Penggugat, setahu saksi pada waktu itu, Penggugat menyaksikan penerimaan uangnya dan Penggugat mengetahui bahwa sebagai jaminannya adalah SHM milik Penggugat sedangkan uangnya dipakai oleh Tergugat III.

Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut masing-masing Para Pihak akan disampaikan pada kesimpulannya.

## 2. Saksi **FT.NUNUK SRI HARTINI**.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat I dan Tergugat III namun tidak kenal dengan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II., dan kepada Para Pihak saksi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan juga tidak ada hubungan pekerjaan dengan Para Pihak.
- Bahwa saksi mengetahui terhadap perkaranya Para pihak ini yakni terkait tentang hutang piutang.
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara langsung, saksi tidak tahu pasti, namun pernah mendengar cerita dari suami Penggugat bahwa ada hutang piutang antara Penggugat, Sdr. Adi selaku suami Penggugat dengan Tergugat I dengan jaminan sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat.
- Bahwa Pinjaman untuk sejumlah uang Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat.
- Bahwa saksi tahu dari dokumen bahwa yang meminjam adalah Tergugat III dengan jaminan SHM milik Penggugat dan setahu saksi uang sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) digunakan oleh Tergugat III.
- Bahwa saksi tidak tahu persis antara Para pihak mengadakan hutang piutang., hanya saksi melihat dan membaca dokumen bahwa yang

Halaman 15 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menadakan utang piutang adalah Tergugat III dengan jaminan sertifikat tanah atas nama Penggugat dan sebagai pemberi hutang adalah Tergugat II, namun yang menggunakan uang adalah Tergugat III.

- Bahwa bahwa yang datang ke Kantor Notaris adalah saksi sendiri, Tergugat III, Tergugat I, Penggugat dan suami Penggugat, dan ditempat Notaris tersebut terjadi transaksi antara Tergugat I dengan Tergugat III dan teman dari Tergugat I yang disaksikan oleh Penggugat dan suami Penggugat ( Sdr. ADI).
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang keberadaan SHM milik Penggugat tersebut dimana.
- Bahwa alasan apa Sertifikat Hak Milik Penggugat dijaminan, saksi tidak tahu persis, namun saksi pernah mendengar cerita dari suami Penggugat kalau Sertifikat digadaikan untuk tambahan usaha bisnisnya.
- Bahwa setelah saksi melihat berkas-berkas Penggugat kalau hutang piutang tersebut tidak ada perjanjiannya antara Para pihak. dan fakta yang terjadi adalah jual beli.
- Bahwa pada saat pinjam meminjam ada pihak ke III yang mengetahui, Iya setahu saksi ada yang mengetahuinya yakni saksi Rio Winanda Tanjung, Suami Penggugat dan Notaris serta Tergugat I.
- Bahwa dalam perkara ini siapa yang berhutang, saksi tidak tahu. Karena menurut cerita suami Penggugat bahwa SHM milik Penggugat hanya digadaikan tidak diperjanjikan untuk dijual dan saksi juga tidak tahu SHM sekarang ada dimana.
- Bahwa setahu saksi uang sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) digunakan oleh Tergugat III dan digunakan oleh saksi Rio Winanda Tanjung
- Bahwa saksi mendapat cerita dari suami Penggugat kalau antara Tergugat III dengan suaminya Penggugat ada hutang piutang., saksi tidak mengetahui dalam tempo berapa lama pinjam meminjam antara Para pihak tersebut., saksi hanya mendapat cerita dari suami Penggugat kalau transaksi antara Para pihak merupakan masalah gadai / hutang piutang bukan jual beli dan walaupun itu gadai/ utang piutang, saksi juga tidak tahu pembayarannya bagaimana, apakah lancar atau tidak.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan tanggal 31 Mei 2018 pihak Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap kuasanya yaitu : sdr. RATRIADI

Halaman 16 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIJANARKO,SH.,Advokat/Legal Consultan pada "LAW FIRM THEMIS" yang beralamat di Jalan Godean Km. 8 Kenanga 30A Klajuran Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 13 Mei 2018, sebagaimana Surat Kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 31 Mei 2018, Nomor : 123/SK.Pdt/2018/PN Btl.

Menimbang, bahwa kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat dimana bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti yang diajukan di Persidangan, dan bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Foto copy Salinan Akta Jual Beli No. 141/2008 tanggal 20 Juni 2008, diberi tanda Bukti T1.2- 1.
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.01766/Wonokromo, Surat Ukur tanggal 14 Maret 2003 Nomor 00933/Wonokromo/2003 Luas 264 M2 (dua ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama SURDJONO ARHAM,SARJANA HUKUM , diberi tanda Bukti T1.2- 2.

Bahwa bukti-bukti surat berupa foto copy diberi tanda bukti T1.2- 1 dan T1.2-2 tersebut yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata semuanya cocok / sesuai dengan aslinya.

Menimbang, bahwa kuasa Tergugat I dan Tergugat II atas perkaranya ini menyatakan dengan tegas tidak mengajukan saksi.

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat I dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya secara tertulis masing-masing tanggal 6 September 2018, yang selengkapny kesimpulan tersebut terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat

Halaman 17 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003, dan pada sekitar awal tahun 2008 Sertifikat Hak Milik tersebut, Penggugat memberikan ijin dipinjam oleh Tergugat III yang merupakan rekan bisnis Penggugat dengan maksud dan tujuan Tergugat III meminjam Sertifikat tersebut untuk mencari pinjaman dana kepada Tergugat II dengan jaminan tanah milik Penggugat., Tergugat III meminjam sejumlah uang kepada Tergugat II dengan jaminan tanah milik Penggugat dengan Penggugat diberikan janji “iming-iming” oleh Tergugat III yang intinya apabila sudah ada pencairan dari Tergugat II, Penggugat akan diberikan sejumlah dana oleh Tergugat III., karena bujuk rayu dan janji “iming-iming” dari Tergugat III tersebut Penggugat menyetujui permintaan dari Tergugat III yang mana kemudian dilakukan sebuah akta jual beli terhadap tanah milik Penggugat tersebut, dan Penggugat kemudian membuat akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH (Turut Tergugat I) Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II untuk melakukan hubungan jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik Penggugat., dan dalam akta Notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH (Turut Tergugat I) Penggugat menjual tanahnya kepada Tergugat II melalui kuasanya Tergugat I dengan harga Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah)., kemudian dilakukan proses balik nama menjadi atas nama Tergugat II., namun setelah Penggugat melakukan apa yang diminta oleh Tergugat III, Penggugat menagih janji “iming-iming” Tergugat III yang akan memberikan sejumlah dana kepada Penggugat yang mana pada saat itu Penggugat juga sedang membutuhkan sejumlah dana namun Tergugat III tidak memberikan sejumlah dana seperti yang dijanjikan oleh Tergugat III tersebut., dan dikarenakan Tergugat III tidak memberikan sejumlah dana kepada Penggugat atas pinjaman yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat III maka Penggugat meminta pengembalian sertifikat milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II tersebut melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (Turut Tergugat II), walaupun telah berubah kepemilikannya akan tetapi pada fakta atau kenyataannya Penggugat beserta keluarga mereka tetap dan atau selalu tinggal di obyek Sertifikat tersebut, didalam rangkaian hubungan hukum yang terjadi, secara nyata landasan hubungan hukum yang terjadi dan menjadi

Halaman 18 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Bt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kehendak diantara Para pihak adalah hutang piutang (Essensialia atau unsur mutlak di dalam kesepakatan yang ada adalah hutang piutang bukan jual beli). Tergugat I merupakan seseorang yang di gunakan untuk membuat suatu simulasi hubungan hukum yang di pakai sebagai pihak (subyek hukum) di dalam proses ikatan jual beli atas obyek Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II serta dengan Adanya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH merupakan suatu "akta simulasi", sebagai suatu akibat atas adanya hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat III dengan Tergugat II. Sebagai suatu perbuatan hukum terselubung yang mengaburkan adanya hubungan hukum awal yaitu hutang piutang, yang menggunakan obyek milik Penggugat sebagai jaminannya. Dan secara sepihak Tergugat II, untuk mengamankan posisinya sebagai kreditur, membuat dan atau mengarahkan debitur untuk membuat suatu akta otentik dengan seolah olah yang terjadi adalah hubungan hukum jual beli obyek tanah/bangunan agar secara sepihak mudah dalam melakukan penekanan (pemerasan) dan atau eksekusi., dan sangat tidak masuk akal dan janggal, apabila dikatakan telah ada hubungan hukum jual beli antara Penggugat dengan dengan Tergugat II melalui kuasanya Tergugat I di dalam Akta Notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH dikarenakan harga tanah yang sangat murah yaitu sebesar Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah) atas Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II, dan kehendak awal yang timbul dari Penggugat memberikan pinjam sertifikat tanah miliknya adalah melakukan suatu peminjaman uang (hutang piutang) antara Tergugat III dengan Tergugat II dan hal hubungan hukum tersebut telah di sepakati oleh Para pihak dan saling mengikatkan diri. Didalam hubungan hukum tersebut tidak ada sama sekali kehendak atau kesepakatan dari pihak penggugat untuk menawarkan sebuah obyek tanah dan bangunan milik penggugat Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2., dan Kesepakatan yang terjadi di dalam pembuatan akta notaris No 141/2008

Halaman 19 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH adalah diluar kehendak Para pihak secara bebas, Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUHPer bahwa "tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan., sehingga Penggugat merasa terancam haknya yang di sadari dengan ditanda tanganinya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH atas obyek tanah milik Penggugat dengan melihat secara menyeluruh rangkaian peristiwa/fakta yang telah terjadi mengenai hubungan hukum yang ada, maka akan terlihat sangat jelas timbulnya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH merupakan suatu akibat dari adanya hubungan hukum utama, yaitu hutang piutang antara Tergugat III dengan Tergugat II dan dapat di kategorikan sebagai suatu "akta simulasi". Hubungan hukum jual beli atas obyek milik penggugat Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 merupakan suatu perjanjian simulasi yang di buat oleh Notaris melalui kewenangannya dalam membuat suatu akta otentik, karenanya Penggugat menginginkan akta – akta tersebut di batalkan secara hukum., dan gugatan ini disampaikan semata-mata sebagai suatu upaya pemulihan keadaan seperti sebagaimana mestinya (*restitutio in integrum*), mengembalikan hak-hak Pengugat dan memulihkan kerugian Pengugat yang ditimbulkan oleh Tergugat II dan Tergugat III, serta melindungi kepentingan Penggugat yang merupakan pemilik atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003., dan kerana gugatan ini diajukan dengan alat bukti yang sah dan autentik, karena itu mohon agar putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat pada pokoknya telah disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti diberi tanda bukti T1.2-1 dan T1.2-2 maka menjadi kewajiban bagi Penggugat sesuai dengan Pasal 163 HIR untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut.

Halaman 20 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Bt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P- 1 sampai dengan P- 10, Sebaliknya untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat bertanda T1.2- 1 dan T1.2- 2 sebagaimana dalam Berita Acara.

Menimbang, bahwa oleh karenanya yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah apakah benar Akta Notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH merupakan akta simulasi / akta yang dibuat untuk suatu perbuatan hukum terselubung yang mengaburkan adanya hubungan hukum awal yaitu hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat II dengan Tergugat III yang menggunakan tanah obyek milik Penggugat yaitu sebidang tanah pekarangan dan bangunan bersertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sebagai jaminannya, yang mana hal tersebut dapat menyebabkan hubungan hukum jual beli antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II sebagai pembeli sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH, menjadi tidak sah dan tidak berkuat hukum?

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan hukum Pembuktian (pasal 163 HIR/ 1865 KUHPerdara) yang menyatakan "Barang siapa yang menyatakan mempunyai suatu hak atau meneguhkan suatu peristiwa atau membantah adanya hak orang lain,wajib membuktikan",hal mana juga didasarkan atas Teori Kepatutan dalam Pembuktian yang menyatakan "bahwa yang harus membuktikan adalah pihak yang paling mudah/dapat membuktikan " maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat wajib untuk dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II dibebani untuk membuktikan dalil sangkalannya.

Menimbang, bahwa mengacu pada dalil posita gugatan Penggugat, yang menyatakan bahwa didalam rangkaian hubungan hukum yang terjadi, secara nyata landasan hubungan hukum yang terjadi dan menjadi kehendak diantara Para pihak adalah hutang piutang (**Essensalia atau unsur mutlak di dalam kesepakatan yang ada adalah hutang piutang bukan jual beli**). Dimana Tergugat I merupakan seseorang yang di gunakan untuk membuat suatu

Halaman 21 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

simulasi hubungan hukum yang di pakai sebagai pihak (subyek hukum) di dalam proses ikatan jual beli atas obyek Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II serta dengan adanya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH merupakan "akta simulasi" / akta yang dibuat untuk suatu perbuatan hukum terselubung yang mengaburkan adanya hubungan hukum awal yaitu hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat II dengan Tergugat III yang menggunakan tanah obyek milik Penggugat sebagai jaminannya, dalam hal ini yang menjadi pertanyaan mendasar yang harus dibuktikan terkait hal tersebut adalah apakah benar adanya hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat II dengan Tergugat III yang menggunakan tanah obyek milik Penggugat sebagai jaminannya?

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu **saksi Rio Tanjung** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi diajak oleh Sri Sutaminah (Tergugat III) kerumah Endang Purwani (Penggugat), untuk meminjam Sertifikat Tanah milik Endang Purwani (Penggugat), dan Sertifikat Tanah dipinjam oleh Tergugat III guna memperoleh pinjaman uang sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), ke Notaris dengan perantara Tergugat I (Noor Baskoro Yuniarto)., Setelah uang sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), diperoleh oleh Tergugat III (Sri Sutaminah), lalu Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat dijaminkan oleh Tergugat III (Sri Sutaminah) dengan seijin dan sepengetahuan dari Penggugat., dan saat itu yang datang ke Kantor Notaris adalah saksi sendiri, Tergugat III, Tergugat I, Penggugat dan suami Penggugat, dan ditempat Notaris tersebut terjadi transaksi antara Tergugat I dengan Tergugat III dan teman dari Tergugat I yang disaksikan oleh Penggugat dan suami Penggugat (Sdr. ADI)., **namun setelah sampai di Notaris saksi tidak tahu persis, apa yang dilakukan oleh Para pihak, karena di Notaris saksi hanya melihat pemberian uang dari Tergugat I ke Tergugat III uang sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)., dan mengenai adanya perjanjian apa oleh Para pihak secara tertulis saksi tidak mengetahuinya.** Kemudian keterangan saksi yang diajukan Penggugat yaitu **saksi Nunuk Sri Hartini** juga menerangkan pada pokoknya bahwa yang datang ke Kantor Notaris adalah saksi sendiri, Tergugat III, Tergugat I, Penggugat dan suami Penggugat, dan ditempat Notaris tersebut terjadi transaksi antara Tergugat I dengan Tergugat III

Halaman 22 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Bt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan teman dari Tergugat I yang disaksikan oleh Penggugat dan suami Penggugat (sdr. ADI)., **saksi tidak mengetahui secara langsung saksi tidak tahu pasti, saksi hanya pernah mendengar cerita dari suami Penggugat sdr. Adi kalau ada hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dengan jaminan sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat dan dalam perkara ini siapa yang berhutang saksi tidak tahu**, karena menurut cerita suami Penggugat bahwa SHM milik Penggugat hanya digadaikan tidak diperjanjikan untuk dijual dan saksi juga tidak tahu SHM sekarang ada dimana., dan setahu saksi uang sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) digunakan oleh Tergugat III dan digunakan oleh saksi Rio Winanda Tanjung dan saksi juga mendapat cerita dari suami Penggugat kalau antara Tergugat III dengan suaminya Penggugat ada hutang piutang., saksi tidak mengetahui dalam tempo berapa lama pinjam meminjam antara Para pihak tersebut., saksi hanya mendapat cerita dari suami Penggugat kalau transaksi antara Para pihak merupakan masalah gadai / hutang piutang bukan jual beli dan walaupun itu gadai/ utang piutang saksi juga tidak tahu pembayarannya bagaimana apakah lancar atau tidak saksi tidak tahu, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan keterangan kedua saksi yang diajukan Penggugat tersebut tidak ada satupun yang menerangkan secara tegas dan pasti bahwa memang terdapat perjanjian hutang piutang antara Tergugat II dengan Tergugat III yang menggunakan tanah obyek milik Penggugat sebagai jaminannya;

Menimbang, bahwa sebaliknya Penggugat dalam pembuktiannya kaitannya dengan tentang bukti P-1 berupa Foto copy Sertifikat Tanah Hak Milik No.1766, atas nama Pemegang Hak Endang Purwani, Bachelor Art, seluas 264 M2, yang terletak di Desa Wonokromo, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang tidak ada aslinya adalah tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dan bila dihubungkan dengan bukti P-2 berupa Foto copy Akta Jual Beli No.141/2008 tertanggal 20 Juni 2008, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT yang tidak ada aslinya dan ternyata bukti P-2 tersebut sama dengan bukti T1.2- 1, yang aslinya oleh Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II ditunjukkan didepan sidang, maka oleh karenanya bukti-bukti tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dan kaitannya dengan bukti-bukti tersebut menurut Majelis Hakim telah membuktikan bahwa Tanah bersertifikat Hak Milik No.1766, atas nama Pemegang Hak Endang Purwani, Bachelor Of Art, seluas 264 M2, yang terletak di Desa Wonokromo, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003, telah dijual oleh Penggugat (Ny. Endang Purwani Bachelor Of Art) kepada Surjono Arham, SH (Tergugat II) sebagaimana

Halaman 23 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Bt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli Nomor : 141/2008 tanggal 20 Juni 2008 dihadapan PPAT Ratnawati, SH (Turut Tergugat I) di Bantul.

Menimbang, bahwa mengenai Jual Beli Tanah berdasarkan ketentuan Hukum Tanah Nasional sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (**UUPA**) adalah Jual Beli Tanah menurut hukum adat, dimana pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya Tunai, Riil, dan Terang. Dimana Sifat Tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat Riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belum terjadi jual beli, dimana hal tersebut dikuatkan dengan adanya Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.271/K/Sip/1956 dan No.840/K.Sip/1971, dimana Jual beli dianggap telah terjadi, dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih dalam penguasaan penjual. Kemudian Sifat Terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, sekarang sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku, dimana sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang sekarang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan dalam bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu Akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria tersebut, maka dipenuhi syarat terang, **artinya bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi;**

Menimbang, bahwa selain itu syarat jual beli tanah ada 2 (dua) yaitu Syarat Materil dan Syarat Formil, dimana Syarat Materil yaitu **Pertama**, Pembeli adalah orang berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya tersebut, **Kedua**, Penjual adalah orang berhak menjual tanah yang bersangkutan, dimana yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut Pemilik dan **Ketiga**, Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa, kemudian untuk **Syarat Formil** dimana setelah persyaratan materil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT dalam hal ini tetap sah, sepanjang terpenuhinya syarat **Sifat Tunai, Riil, dan Terang;**

Halaman 24 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari **bukti surat P- 2 / T.1.2-1** tersebut menurut

Majelis Hakim membuktikan bahwa Penggugat yaitu Ny.Endang Purwani Bachelor Of Art telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II (Sudjono Arham, SH) seharga Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah),- dihadapan PPAT Ratnawati, SH di Bantul (Turut Tergugat I) dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 141/2008 tanggal 20 Juni 2008 tersebut telah beralih hak atas tanah tersebut sehingga kemudian didaftarkan dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01766/Wonokromo, Surat ukur Tanggal 14 Maret 2003, Nomor : 00933/Wonokromo/2003 Luas 264 M2 (dua ratus enam puluh empat meter persegi) atas Nama : Surdjono Arham, SH oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (Turut Tergugat II) dan menurut Majelis Hakim bukti surat-surat tersebut merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 1868 KUHPdata karena akta-akta tersebut dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu : Ratnawati, SH, Notaris / PPAT Kabupaten Bantul (sebagai Turut Tergugat I)., Adapun terhadap akta-akta otentik tersebut, berdasarkan Pasal 1870 KUHPdata, yang dilakukan didepan notaris / PPAT tersebut adalah sah dan tidak bertentangan hukum, mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat dan dari bukti-bukti tersebut jelas membuktikan telah terjadi peristiwa hukum jual beli dan bukanlah hutang piutang.

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat dalam hal ini berkeberatan terhadap Akta Jual Beli Nomor : 141/2008 tanggal 20 Juni 2008, dan menganggap bahwa Akta Jual Beli tersebut adalah Akta simulasi atau akta yang dibuat untuk suatu perbuatan hukum terselubung yang mengaburkan adanya hubungan hukum awal yaitu hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat II dengan Tergugat III yang menggunakan tanah obyek milik Penggugat sebagai jaminannya, secara sadar harusnya Penggugat dapat mengajukan keberatan ataupun mengajukan gugatan apabila merasa dirugikan pada saat setelah Akta Jual Beli tersebut dibuat, tidak setelah sekian lama atau dalam hal ini setelah 10 (sepuluh) tahun setelahnya. Karena pada dasarnya apabila setelah sekian lama waktu tersebut Penggugat tidak mengajukan keberatan ataupun mengajukan gugatan hukum, maka Penggugat dianggap menyadari dan mengetahui segala konsekuensi / akibat hukum adanya Akta Jual Beli Nomor : 141/2008 tanggal 20 Juni 2008, yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian terkait **bukti surat P-3** berupa Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 3/Ket-13.01/II/2014 dari Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, dalam hal ini membuktikan bahwa dari bukti P- 2 yang adalah sama dengan bukti T1.2- 1

Halaman 25 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tersebut, kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (Turut Tergugat II) dengan dasar Akta Jual Beli Nomor :141/2008 tanggal 20 Juni 2008 dihadapan PPAT Ratnawati, SH di Bantul (Turut Tergugat I) maka dialihkan Kepemilikannya dari Penjual Ny.Endang Purwani Bachelor Of Art (Penggugat) kepada Surjono Arham, SH (Tergugat II) sebagai Pembeli.

Menimbang bahwa dari pertimbangan hukum diatas, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak memiliki alas hak lagi menuntut penguasaan atas tanah SHM No. 1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003, Hal mana tersebut sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980 yang mengatur **“Semenjak akta jual beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Hak atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”**.

Menimbang, bahwa terkait **bukti surat P-4** yang diajukan oleh Penggugat berupa Foto copy **Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015, tahun 2014, dan tahun 2013 atas objek Pajak Pajak Bumi Bangunan Luas 264 M2 kelas 079 terletak di Brajan, Wonokromo, Pleret, Bantul, atas nama dan alamat Wajib Pajak Endang Purwani, BA.**, yang mana melalui bukti surat ini Penggugat ingin membuktikan bahwa Akta Jual Beli No.141 /2008 tertanggal 20 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul bukanlah jual beli namun hutang piutang dikarenakan Penggugat masih membayarkan pajak atas tanah sengketa tersebut yang apabila itu merupakan jual beli maka Penggugat tidak akan membayarkan pajak atas obyek sengketa a quo, dalam hal ini mengacu pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.767 K/Sip/1970, yang mengatur **“bahwa Surat keterangan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan, karena sering terjadi bahwa pada surat keterangan pajak masih tetap tercantum nama pemilik tanah yang lama padahal tanahnya sudah menjadi milik orang lain”** dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.34 K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960, yang mengatur bahwa **“Surat Petuk Pajak Bumi” adalah bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa tanah sawah sengketa adalah miliknya orang yang namanya tercantum dalam “Surat Petuk Pajak Bumi” tersebut hanya merupakan suatu tanda, siapa yang harus membayar pajak dari tanah yang bersangkutan**”, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat P-4 tersebut tidak memiliki nilai pembuktian yang kuat untuk membuktikan dalil pokok gugatan Penggugat;

Halaman 26 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Bt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait bukti surat yang diajukan Penggugat yaitu **bukti surat P-6** berupa Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh SRI SUTAMTINAH (Tergugat III) tertanggal 22 April 2009, kemudian **bukti surat P-7** berupa Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh SRI SUTAMTINAH (Tergugat III) tertanggal 26 Februari 2011, serta **bukti surat P-11** berupa Foto copy Surat Pengakuan Pinjaman Sertifikat Tanah yang ditanda tangani oleh Pihak Pertama Sri Sutamtinah dan pihak Kedua Endang Purwani dan ditanda tangani oleh saksi FT.Nunuk Sri Harti dan saksi Adi Waluyo tanggal 11 Agustus 2018 (yang mana bukti surat ini secara substansial / materi sama dengan bukti surat P-6 dan P-7 yang berisi suatu pernyataan) maka dari itu mengacu pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.3428 K/Pdt/1985, tanggal 26 Februari 1990, yang mengatur bahwa **“Surat bukti yang hanya berupa Surat Pernyataan tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan dibawah sumpah dimuka persidangan”** maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat P-6, P-7 dan P-11 tersebut tidak memiliki nilai pembuktian yang kuat untuk membuktikan dalil pokok gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, telah terbukti hubungan hukum jual beli dan bukanlah hubungan hukum hutang piutang yang disamakan dalam perjanjian Jual Beli, maka oleh karenanya terkait bukti surat P- 5 berupa Foto copy Kwitansi Penerimaan uang oleh SRI SUTAMTINAH (Tergugat III) dari ADI WALUYO sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 9 Januari 2009., bukti surat P- 8 berupa Foto copy Kwitansi Penerimaan uang oleh SRI SUTAMTINAH (Tergugat III) tertanggal 10 April 2012 sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dari ADI WALUYO., bukti surat P- 9 berupa Foto copy Kwitansi Penerimaan uang oleh SRI SUTAMTINAH (Tergugat III) tertanggal 20 Februari 2012 sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dari ADI WALUYO., bukti surat P- 10 berupa Foto copy Kwitansi Penerimaan uang oleh SRI SUTAMTINAH (Tergugat III) tertanggal 20 Februari 2012 sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dari ADI WALUYO., dan bukti surat P-12 berupa Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Nama Sri Sutamtinah, menurut Majelis Hakim oleh karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini maka tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa dari pembuktian gugatan Penggugat tersebut diatas dihubungkan dengan pembuktian atas sangkalan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangankan diatas, Menurut Majelis Hakim Penggugat telah tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan

Halaman 27 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Bt

#### 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

sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II telah berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya., bahwa tidak ada hubungan hukum hutang piutang yang disamakan dalam hubungan hukum Jual Beli sebagaimana dalil pokok gugatan Penggugat dan yang telah terjadi adalah hubungan hukum jual beli tanah atas obyek sengketa sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangan tersebut diatas. Maka dengan demikian, berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, terhadap petitum pokok gugatan Penggugat poin 2, Poin 3, poin 4, poin 5, poin 6, poin 7, poin 8, dan poin 9 patut untuk ditolak

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum pokok gugatan Penggugat di atas, maka secara *mutatis mutandis*, petitum gugatan yang bergantung pada Petitum pokok tersebut untuk selain dan selebihnya juga haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa dari uraian diatas dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, dengan demikian Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka patut secara hukum untuk membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat yang besarnya sebagaimana terurai dalam amar putusan di bawah nanti;

Memperhatikan musyawarah Majelis Hakim;

Memperhatikan pasal-pasal dalam HIR, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, serta pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yaitu sebesar Rp. 2.402.500,- (dua juta empat ratus dua ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada hari **RABU** tanggal **12 SEPTEMBER 2018** Oleh **SUBAGYO, SH, M.Hum** sebagai Hakim ketua Majelis, **KOKO RIYANTO, S.H. M.H.** dan **EVI INSIYATI, S.H, M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **20 SEPTEMBER 2018** oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **MUCHTOLIP, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bantul, dihadiri oleh Kuasa

Halaman 28 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim – Hakim Anggota

Hakim Ketua

**KOKO RIYANTO, S.H, M.H.**

**SUBAGYO, SH.,M.,Hum**

**EVI INSIYATI, S.H, M.H.**

Panitera Pengganti

**MUCHTOLIP, SH**

Halaman 29 dari 22 Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN. Btl

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PERINCIAN BIAYA :

|                             |     |             |
|-----------------------------|-----|-------------|
| - Pendaftaran perkara ..... | Rp. | 30.000,-    |
| - Biaya Proses.....         | Rp. | 100.000,-   |
| - Panggilan.....            | Rp. | 2.241.500,- |
| - Sumpah .....              | Rp. | 20.000,-    |
| - Materai putusan.....      | Rp. | 6.000,-     |
| - Redaksi putusan.....      | Rp. | 5.000,- +   |
| Jumlah .....                | Rp. | 2.402.500,- |

(Dua juta empat ratus dua ribu lima ratus 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)