



PUTUSAN
Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Purbalingga yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

R.DEWI AGUNG, S.H., bertempat tinggal di Perum Korpri C 3 No 29 Lingkungan II, RT. 008/RW. 000, Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, sebagai Penggugat Konvensi I/ Tergugat Rekonvensi I ;

MUHAMMAD WILDAN ARDIANSYAH, bertempat tinggal di Perum Korpri C 3 No 29 Lingkungan II RT. 008 RW. 000, Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, sebagai Penggugat Konvensi II/ Tergugat Rekonvensi II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.Syamsudin, S.H.M.Hum Dkk beralamat di Perum Griya Teluk Baru No.282-283 Kelurahan Teluk Kecamatan Purwokerto Selatan Kabupaten Banyumas berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2023;

Lawan:

YUDISTIRA FEBRIAN, S.H., Kewarganegaraan Indonesia, Perkerjaan Karyawan Wiraswasta bertempat tinggal di Plamongansari RT.001 RW 003 Kelurahan Plamongansari Kecamatan Pedurungan Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah,dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Aryas Adi Suyanto S.H.,M.H., C.L.A, Dkk beralamat di JL Cempolorejo I NO 20 RT 005/ RW 003 Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Januari 2024, sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

NOTARIS & PPAT HERI PRASTOWO WISNU WIDODO, S.H., bertempat tinggal di Jalan D.I. Panjaitan No.95 Kelurahan Purbalingga Lor Kecamatan Purbalingga Kabupaten Purbalingga, Provinsi Jawa Tengah, sebagai Turut Tergugat Konvensi I /Turut Tergugat Rekonvensi I;

Hal. 1 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



**KEPALA KANTOR AGRARIA & TATA RUANG (ATR)/BADAN
PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN
PURBALINGGA**, berkedudukan di Jalan MT. Haryono No.45
Dusun I Kelurahan Purbalingga Kulon Kecamatan Purbalingga
Kabupaten Purbalingga, Provinsi Jawa Tengah yang diwakili oleh
Drs. Tofik Hidayat Kepala Kantor Pertanahan Purbalingga dalam
hal ini memberikan kuasa kepada Rima Kurniasih, S.Tr. Dkk ASN
Badan Pertanahan Purbalingga berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Nomor 3862/MP.02.02-33.03/XII/2023 tanggal 18 Desember
2023, sebagai Turut Tergugat Konvensi II / Turut Tergugat
Rekonvensi II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 2 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purbalingga pada tanggal 5 Desember 2023 dengan Nomor Register 29/Pdt.G/2023/PN Pbg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Sutarno, S.H., M.H. dan R. Dewi Agung, S.H. adalah pasangan suami istri yang melangsungkan Perkawinan pada tanggal 18 Januari 1991 dan dalam Perkawinan tersebut dikaruniai seorang anak laki-laki yang bernama Muhammad Wildan Ardiansyah (Penggugat II) yang lahir di Bandar Lampung pada tanggal 4 Maret 1998.
2. Bahwa pada tanggal 02 Juli 2008 Sutarno, S.H., M.H. dan R. Dewi Agung, S.H. dalam Perkawinan tersebut diatas pada Posita 1, membeli 2 (dua) bidang tanah kavling kepada PT. Graha Perwira Pratama. yang tercatat dengan:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor: 0745/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara,

Hal. 2 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
- Sebelah Barat : Rumah Umar Ali Blok O No

7

- Sebelah Utara : Rumah Blok O No 11 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).

b. Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Rumah Blok O No 6 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).
- Sebelah Barat : Rumah Toni Wijaya Blok O No 10
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan

Bahwa kemudian 2 (dua) bidang tanah kavling tersebut diatas dijadikan 1 (satu) bidang bangunan permanen yang menghadap ke arah Timur, yang disebut dengan harta bersama selama dalam Perkawinan antara Sutarno,S.H.,M.H. dengan Penggugat I.

3. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2017 Sutarno,S.H.,M.H. dan Penggugat I sepakat untuk melakukan Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah kavling dengan 1 (satu) kesatuan bangunan yang berdiri diatasnya tersebut diatas pada Posita 2 dengan Tergugat, namun Tergugat membelinya dengan menggunakan uang hasil pencairan dari Perbankan dengan jaminan Sertipikat Hak Milik yang akan dibeli dari Penggugat I dan Sutarno,S.H.,M.H yang tersebut diatas pada Posita 2.

Hal. 3 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg

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)



4. Bahwa kemudian pada tanggal 15 Mei 2017 Sutarno,S.H.,M.H. dengan Tergugat menghadap Notaris & PPAT yaitu Turut Tergugat I untuk membuat Akta Jual Beli yang dibuat dengan 2 (dua) Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I yaitu:

a. Akta Jual Beli Nomor:560/2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat, Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
- Sebelah Barat : Rumah Umar Ali Blok O No 7
- Sebelah Utara : Rumah Blok O No 11 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).

b. Akta Jual Beli Nomor:559/2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga, Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Rumah Blok O No 6 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).
- Sebelah Barat : Rumah Toni Wijaya Blok O No 10;

Hal. 4 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



- Sebelah Utara : Jalan
Perumahan

Yang berdiri diatas 2 (dua) bidang tanah kavling tersebut diatas dijadikan 1 (satu) bidang bangunan permanen yang menghadap ke arah Timur.

5. Bahwa pada saat dibuatnya Akta Jual Beli tersebut pada Posita 4 dihadapan Turut Tergugat I, Tergugat belum membayar 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dan Tergugat hanya membayar pajak penjual dan pajak pembeli terlebih dahulu oleh Tergugat, yang hal ini diketahui oleh Turut Tergugat I, dengan tujuan sebagai syarat untuk dapat dilakukan peralihan hak atas buku tanah (Sertipikat Hak Milik) atau balik nama terlebih dahulu, supaya Tegugat lebih mudah dalam mengajukan Permohonan Kredit pada Perbankan yaitu rencananya BPR Artha Perwira Kalimantan, Kabupaten Purbalingga, sejumlah sesuai kesepakatan jual beli antara Penjual Sutarno,S.H.,M.H., dan Penggugat I dengan Pembeli Tergugat, yang semula disepakati dengan harga Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah), kemudian ditawarkan menjadi Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dan Penjual Sutarno,S.H.,M.H. dan Penggugat I telah menyetujui dengan harga tersebut untuk melakukan Peralihan Hak tersebut, namun setelah itu disepakati bahwa 2 (dua) Sertipikat Hak Milik tersebut yang disebut dengan Obyek Jual Beli dan saat ini disebut menjadi Obyek Sengketa disepakati oleh Penjual dan Pembeli bahwa akan dititipkan terlebih dahulu pada Kantor Turut Tergugat I sampai dengan Tergugat bisa memperoleh persetujuan dan pencairan kredit dari BPR Artha Perwira Kalimantan, Kabupaten Purbalingga untuk pembayaran kepada Penjual (Sutarno,S.H.,M.H. dan Penggugat I).

6. Bahwa kemudian pada tanggal 02 Juni 2020 antara Sutarno,S.H.,M.H. dan Penggugat I telah resmi bercerai sebagaimana tercatat pada Akta Cerai Nomor: 0642/AC/2020/PA.Tnk tertanggal 02 Juni 2020 yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Tanjung Karang.

7. Bahwa sekalipun antara Sutarno,S.H.,M.H. dan Penggugat I telah bercerai namun akibat hukum dari perceraian adalah harta bersama yang belum dibagi, karena Obyek Jual Beli atau Obyek Sengketa dalam Perkara ini belum dibayar oleh Tergugat yang merupakan harta bersama antara Sutarno,S.H, M.H. dan Penggugat I

Hal. 5 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



yang seharusnya telah dapat dibagi, atas hal tersebut Sutarno,S.H, M.H. dan Penggugat I yang bersama-sama bertindak sebagai penjual merupakan sama-sama pihak yang dirugikan oleh Tergugat maka Penggugat I dalam Perkara ini memiliki *Legal Standing* sebagai Penggugat I.

8. Bahwa sebagaimana diuraikan pada Posita 5 karena tidak kunjung adanya pembayaran atau kabar pencairan dari Tergugat selaku Pembeli, kemudian Sutarno.S.H.,M.H. sebagai penjual berkali-kali menanyakan kepada Turut Tergugat I dan berusaha menghubungi dan menemui dengan mencari keberadaan Tergugat, karena Alamat yang tercatat pada KTP Tergugat tersebut ternyata tidak ditinggali disitu, dan juga sempat mencari Tergugat di Purwokerto, bahwa maksud dan tujuan Sutarno,S.H.,M.H. mencari Tergugat untuk dimintai keterangan dan Pembayaran tersebut yang disepakati dalam jual beli dihadapan Turut Tergugat I dikarenakan Tergugat belum membayar sama sekali apa yang disepakati dalam jual beli tersebut diatas pada Posita 5 yang sampai dengan saat ini. Bahwa dengan adanya hal tersebut Sutarno,S.H.,M.H. dan Penggugat I selaku Penjual berpesan kepada Turut Tergugat I untuk tidak menyerahkan Buku Tanah atau Sertipikat Hak Milik (Obyek Jual Beli atau Obyek Sengketa) yang asli kepada siapapun sampai dengan dilakukannya pembayaran lunas kepada Penjual yaitu Sutarno,S.H.,M.H. dan Penggugat I.

9. Bahwa pada Tahun 2020 Sutarno,S.H.,M.H. mencari kembali Tergugat yang menurut infomasi Tergugat sedang berada di Lampung Barat, kemudian Sutarno,S.H.,M.H mencoba mencari Tergugat di Lampung Barat tetapi hasilnya nihil atau tidak bertemu.

10. Bahwa kemudian pada tanggal 16 Agustus 2021, Ayah kandung dari Penggugat II dan mantan suami dari Penggugat I yaitu Sutarno,S.H.,M.H telah meninggal dunia sesuai dengan Kutipan Akta Kematian Nomor:1871-KM-30092021-0005 yang di terbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Bandar Lampung tertanggal 20 September 2021.

11. Bahwa setelah meninggalnya Alm.Sutarno,S.H.,M.H. yang merupakan (Ayah Kandung dari Penggugat II) dengan demikian Penggugat II menjadi ahli waris satu-satunya yang sah dari Alm.Sutarno,S.H.,M.H. sesuai dengan Surat Pernyataan Ahli Waris

Hal. 6 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



yang dibuat oleh Penggugat II serta disahkan dan diregister oleh Lurah Korpri Raya, dan Camat Sukarame, dengan demikian Penggugat II memiliki *Legal Standing* dalam Perkara ini dengan bertindak sebagai Penggugat II.

12. Bahwa kemudian pada saat Alm.Sutarno,S.H.,M.H. masih hidup, Tergugat mengambil Sertipikat Hak Milik yang menjadi Obyek Jual Beli atau Obyek Sengketa tersebut di Kantor Turut Tergugat I tanpa seizin Alm.Sutarno,S.H.,M.H. dan Penggugat I selaku penjual, dan Tergugat selaku pembeli melakukan pengambilan tersebut diatas tanpa melaksanakan pembayarannya terlebih dahulu yang menjadi kewajibannya kepada Penjual yaitu Penggugat I dan Sutarno,S.H.,M.H., yang hal ini jelas merupakan Tindakan yang tidak beritikad baik.

13. Bahwa kemudian setelah mengambil Sertipikat Hak Milik yang menjadi Obyek Jual Beli atau Obyek Sengketa tersebut di Kantor Turut Tergugat I tersebut pada Posita 12, kemudian Tergugat seolah-olah menguasai atau telah memiliki ke 2 (dua) bidang tanah dan bangunan tersebut yang sebelumnya Tergugat belum pernah menguasainya atas ke 2 (dua) bidang tanah dan bangunan tersebut dan sejak tanggal 05 September 2023 Tergugat mengambil alih rumah fisik dari Penguasaan Penggugat I. yang hal ini dilakukan setelah Tergugat mengambil Sertipikat Hak Milik (Obyek Segketa atau Obyek Sengketa) dari Kantor Turut Tergugat I tanpa seizin Alm.Sutarno,S.H.,M.H. dan Penggugat I selaku penjual.

14. Bahwa dengan adanya tindakan yang tidak baik dari Tergugat tersebut diatas Penggugat yang sudah diwakili kuasa hukum pada tanggal 29 Mei 2023 mengajukan permohonan pemblokiran dengan menyatakan kronologis alasan kepada Kantor Turut Tergugat II, dan pemblokiran dari Para Penggugat dapat diterima untuk mencegah perbuatan hukum lainnya yang mungkin akan dilakukan Tergugat dan semakin merugikan Para Penggugat baik materiil maupun imateriil, oleh karenanya maka kami mohon kepada Yth. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dapat mewajibkan Turut Tergugat II tetap melakukan pemblokiran secara permanen sampai dengan obyek perkara dalam perkara ini mendapatkan kepastian hukum.

Hal. 7 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



15. Bahwa dengan adanya permasalahan ini pada tanggal 10 April 2023 Penggugat berinisiatif mengajukan permohonan mediasi kepada Turut Tergugat II untuk di laksanakannya mediasi di kantor Turut Tergugat II, kemudian pada tanggal 12 April 2023 memberikan undangan kepada Penggugat dengan dilaksanakan mediasi pertama pada tanggal 03 Mei 2023.

16. Bahwa pada tanggal 03 Mei 2023 pada agenda mediasi tersebut. Tergugat tidak datang dan tidak memberikan keterangan atau alasan apapun, kemudian Turut Tergugat II memanggil ulang Tergugat dan mediasi ke 2 (dua) pada tanggal 24 Mei 2023 tetapi Tergugat tetap saja tidak menghadiri mediasi tersebut dan/atau juga tidak memberikan keterangan atau alasan apapun yang menunjukkan itikad tidak baiknya, maka dengan ini Tergugat telah mengabaikan permasalahan ini.

17. Bahwa selain Gugatan ini Tergugat juga dilaporkan di Polres Purbalingga semasa hidupnya oleh Alm.Sutarno,S.H.,M.H. pada tanggal 15 September 2020 dan laporannya saat ini masih dalam proses penyelidikan dan ditangani oleh Unit 1 Satreskrim Polres Purbalingga.

18. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas tersebut dalam Posita 3, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 Para Penggugat berhak melakukan pembatalan jual beli berdasarkan Pasal 1517 KUHPerdara yang berbunyi "*Penjualan dapat melakukan pembatalan jual beli apabila pembeli tidak beritikad baik untuk melakukan pembayaran sesuai ketentuan 1266 dan 1267 KUHPerdara*".

Bahwa sebagaimana diuraikan diatas dalam Posita 3, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 atas Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan oleh Tergugat kepada Sutarno,S.H.,M.H. dan Penggugat I dalam jual beli maka sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara, yang berbunyi: "*Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan*". Oleh karenanya Para Penggugat mengajukan Gugatan ini kepada Yth. Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Purbalingga, Cq. Yth. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dapat membatalkan jual beli antara Sutarno,S.H, M.H. dan Penggugat I selaku penjual dengan

Hal. 8 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Tergugat selaku Pembeli terkait dengan Obyek Sengketa yang tersebut pada Posita 4 dan dengan demikian Tergugat telah dinyatakan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) kepada Penggugat I dan Alm.Sutarno,S.H.,M.H.

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdata yang berbunyi: *"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga"*. dengan demikian maka Para Penggugat dapat memaksa Tergugat untuk membayar atas apa yang belum dibayarkannya kepada Para Penggugat terhadap jual beli yang diuraikan diatas dalam Posita 3, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16 dan 17.

19. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata Nomor 7 yang berbunyi *"Peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik"*. maka Penggugat mengajukan Gugatan ini melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purbalingga.

20. Bahwa selain yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam Posita 3, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, dan 19, yang mana hingga Gugatan ini diajukan Tergugat tidak ada itikad baik untuk melaksanakan kewajiban untuk membayar ke 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang merupakan Obyek Sengketa dalam perkara ini merupakan Perjanjian Jual Beli yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum Sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata, *"suatu perjanjian tidak sah apabila dibuat karena kekhilafan, dengan paksaan atau penipuan"*.

21. Bahwa sebagaimana tersebut pada Posita 5 yang mana proses pengajuan kredit yang tidak pernah terjadi dan kewajiban pembayaran yang tidak pernah terlaksana dari Tergugat sebagai pembeli kepada Penggugat I dan Alm.Sutarno,S.H.,M.H.maupun kepada Penggugat II setelah meninggalnya Alm.Sutarno,S.H.,M.H. dan sebagaimana diuraikan diatas dalam Posita 3, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 14, 15 dan 16, 17, 18, 19 dan 20, yang mana tidak pernah terjadi pembayaran maupun pelunasan sebagaimana kewajiban seharusnya dalam jual beli antara

Hal. 9 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Penjual dan Pembeli, oleh karenanya sangat jelas bahwa itikad Pembeli dalam hal ini adalah Tergugat yang tidak baik atau telah ingkar janji (*Wanprestasi*) maka mohon kepada Yth. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dapat menyatakan batal demi hukum dan untuk memerintahkan dan menghukum atau mewajibkan kepada Turut Tergugat II untuk membatalkan seluruh dokumen jual beli tersebut yaitu yang dibuat oleh Notaris & PPAT Turut Tergugat I yaitu:

a. Akta Jual Beli Nomor:560/2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat, Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
- Sebelah Barat : Rumah Umar Ali Blok O No 7
- Sebelah Utara : Rumah Blok O No 11 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).

b. Akta Jual Beli Nomor:559/2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga, Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Rumah Blok O No 6 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).

Hal. 10 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



- Sebelah Barat :
Rumah Toni Wijaya Blok O
No 10;

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan

Yang berdiri diatas 2 (dua) bidang tanah kavling tersebut diatas dijadikan 1 (satu) bidang bangunan permanen yang menghadap ke arah Timur. Untuk dapat dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat apapun dan untuk dapat dinyatakan batal demi hukum peralihan hak atas buku tanah (Sertipikat Hak Milik) dan menghukum Turut Tergugat II untuk dapat mengembalikan seperti semula Obyek Sengketa dalam Perkara ini diatas, oleh karena kewajiban dalam jual beli tidak terpenuhi sebagaimana mestinya.

22. Bahwa untuk menghindari kerugian yang mungkin dapat semakin merugikan Para Penggugat atau perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang dialami oleh Para Penggugat atas perbuatan Tergugat maka mohon untuk dapat memastikan dan terjamin Tergugat tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap obyek sengketa dalam Perkara ini dengan tujuan menghindari kerugian yang lebih banyak terhadap diri Para Penggugat karena itikad tidak baik dari Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka mohon kepada Yth. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dapat melakukan atau meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap fisik dari Akta Jual Beli dan Buku Tanah atau Sertipikat Hak Milik yaitu berupa:

- 2 (dua) Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I yaitu:
 - a. Akta Jual Beli Nomor:560/2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat, Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Timur : Jalan Perumahan
 - Sebelah Selatan : Jalan Perumahan

Hal. 11 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



- Sebelah Barat : Rumah Umar Ali Blok O No
7

- Sebelah Utara : Rumah Blok O
No 11 (Obyek Sengketa dalam
perkara ini).

b. Akta Jual Beli Nomor:559/2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga, Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Rumah Blok O No 6 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).
- Sebelah Barat : Rumah Toni Wijaya Blok O No 10
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan

Yang berdiri diatas 2 (dua) bidang tanah kavling tersebut diatas dijadikan 1 (satu) bidang bangunan permanen yang menghadap ke arah Timur.

➤ 2 (dua) Sertipikat Hak Milik yang telah dilakukan Peralihan Hak Atas Tanah (balik nama) yaitu:

a. Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan

Hal. 12 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
- Sebelah Barat : Rumah Umar Ali Blok O No 7
- Sebelah Utara : Rumah Blok O No 11 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).

b. Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Rumah Blok O No 6 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).
- Sebelah Barat : Rumah Toni Wijaya Blok O No 10
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan

agar Tergugat tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun atas harta benda yang sebenarnya masih milik Para Penggugat karena Wanprestasi dari Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 227 *Herzien Inlandsch Reglement* yang berbunyi: *"sita terhadap barang-barang milik tergugat yang disengketakan status kepemilikannya, atau dalam sengketa hutang piutang atau tuntutan ganti rugi"*.

23. Bahwa Para Penggugat mohon kepada Yth.Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini setelah dilakukan penyitaan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut pada Posita 22 kemudian untuk dapat dilakukan Eksekusi Riil secara Paksa bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Polri) atas perintah dari Yth.Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Purbalingga dengan cara menghukum dan/atau memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar atau membeli Obyek Sengketa dengan harga sesuai yang disepakati tersebut pada Posita 5 atau

Hal. 13 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



apabila tidak dilakukan kewajiban Pembayaran oleh Tergugat maka untuk dapat dihukum mengembalikan Obyek Sengketa baik tanah dan bangunan fisik maupun Buku Tanah yang tersebut diatas dalam Posita 2 kepada Para Penggugat seperti keadaan semula bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Polri) dalam pelaksanaannya dan Para Turut Tergugat harus dihukum untuk membantu melaksanakan hal tersebut.

24. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) atas kewajibannya kepada Para Penggugat, maka telah nyata mengakibatkan kerugian materiil dan imateriil bagi diri Para Penggugat yang bila dirinci besarnya sebagai berikut:

a. Kerugian materiil yang hilang dan/atau tidak bisa dinikmati oleh Para Penggugat disebabkan oleh Tergugat yang telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) atas kewajibannya kepada Para Penggugat tersebut dalam Posita 3, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, dan 22 yang apabila dihitung dengan harga obyek sengketa yang disepakati pada posita 5 senilai Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah). Dan biaya yang riil dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk menghadapi dan menyelesaikan Perkara ini yaitu Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Total kerugian materiil Para Penggugat yaitu Rp.1.100.000.000,- (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) apabila Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada Para Penggugat.

b. Kerugian imateriil yang dialami oleh Para Penggugat akibat dari Ingkar Janji (*Wanprestasi*) atas kewajibannya kepada Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat tersebut dalam Posita 3, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, dan 22 untuk memperjuangkan hak-haknya akibat adanya perbuatan hukum ini yang seharusnya dapat Para Penggugat tempati sendiri pada saat pulang kampung dan dengan demikian tidak dapat dimanfaatkan oleh Para Penggugat maka total kerugian sebesar: Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

Total Kerugian materiil dan imateriil yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp.1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah).

25. Bahwa oleh karena sebagaimana diuraikan diatas, saat ini Tanah dan Bangunan yang menjadi Obyek Jual Beli atau Obyek

Hal. 14 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa dalam Penguasaan Tergugat maka Para Penggugat mohon kepada Yth. Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk dapat menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa atas seizin Tergugat dapat dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dalam perkara ini bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Polri) yaitu:

a. Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
- Sebelah Barat : Rumah Umar Ali Blok O No 7
- Sebelah Utara : Rumah Blok O No 11 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).

b. Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Rumah Blok O No 6 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).
- Sebelah Barat : Rumah Toni Wijaya Blok O No 10
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan

Hal. 15 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg

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)



Yang ke 2 (dua) bidang tanah kavling tersebut diatas dijadikan 1 (satu) bidang bangunan permanen yang menghadap ke arah Timur.

26. Bahwa untuk menjamin Tergugat segera melaksanakan isi putusan dalam Perkara ini demi keadilan bagi Para Penggugat dan kepastian hukum, maka Tergugat harus dihukum dengan membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Para Penggugat sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan sampai dengan Tergugat melaksanakan isi dalam putusan ini seketika dan tanpa syarat.

27. Bahwa Gugatan Para Penggugat didukung dengan bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini mohon kepada Yth. Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Purbalingga, Cq.Yth.Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini tidak dapat terbantah oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat, oleh karena itu maka Mohon untuk menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 180 Ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement*. Bahwa Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) ini merupakan maksud dan tujuan dari Asas Hukum Acara Peradilan Perdata "*Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan*" sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

28. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) atas kewajibannya kepada Para Penggugat, maka patut menurut hukum agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan uraikan diatas, maka mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Purbalingga, Cq. Yth. Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk dapat menerima, memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukumnya bahwa antara Sutarno,S.H.,M.H. dan R.Dewi Agung,S.H. (Penggugat I) adalah pernah menjadi pasangan suami istri yang sah yang melangsungkan Perkawinan pada tanggal 18 Januari 1991.

Hal. 16 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



3. Menyatakan hukumnya bahwa dalam Perkawinan antara Sutarno,S.H.,M.H. dan R.Dewi Agung,S.H. (Penggugat I) telah dikaruniai seorang anak laki-laki yang bernama Muhammad Wildan Ardiansyah (Penggugat II) yang lahir di Bandar Lampung pada tanggal 4 Maret 1998.

4. Menyatakan hukumnya 2 (dua) bidang tanah kavling yang tercatat dengan:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
- Sebelah Barat : Rumah Umar Ali Blok O No 7
- Sebelah Utara : Rumah Blok O No 11 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).

2. Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Rumah Blok O No 6 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).
- Sebelah Barat : Rumah Toni Wijaya Blok O No 10
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan

Yang pada 2 (dua) bidang tanah kavling tersebut diatas dijadikan 1 (satu) bidang bangunan permanen yang menghadap ke arah Timur,

Hal. 17 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



adalah sah menurut hukum merupakan harta bersama selama dalam Perkawinan antara Sutarno,S.H.,M.H. dengan Penggugat I.

5. Menyatakan hukumnya bahwa pada tanggal 02 Juni 2020 antara Alm.Sutarno,S.H,M.H. dan Penggugat I telah resmi bercerai sesuai dengan Akta Cerai Nomor:0642/AC/2020/PA.Tnk tertanggal 02 Juni 2020 di Pengadilan Agama Tanjung Karang.

6. Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat selaku pembeli telah Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Sutarno,S.H.,M.H. dan R.Dewi Agung,S.H. (Penggugat I) selaku penjual dalam Perjanjian Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I Nomor:560/2017 dan Nomor:559/2017.

7. Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat tidak pernah membayarkan uang pembelian atas tanah dan bangunan kepada Penjual Sutarno,S.H.,M.H. dan Penggugat I sebesar yang telah disepakati yaitu Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah).

8. Menyatakan hukumnya bahwa pada tanggal 16 Agustus 2021, Ayah kandung dari Penggugat II dan mantan suami dari Penggugat I yaitu Alm.Sutarno,S.H.,M.H telah meninggal dunia sesuai dengan Kutipan Akta Kematian Nomor:1871-KM-30092021-0005 yang di Keluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Bandar Lampung tertanggal 20 September 2021.

9. Menyatakan hukumnya bahwa (Penggugat II) Muhammad Wildan Ardiansyah Bin Alm.Sutarno,S.H.,M.H yang lahir di Bandar Lampung pada tanggal 4 Maret 1998 adalah ahli waris satu-satunya yang sah dari Alm.Sutarno,S.H.,M.H.

10. Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat merupakan pembeli yang tidak beritikad baik dengan mengambil Sertipikat Hak Milik yang menjadi Obyek Jual Beli atau Obyek Sengketa tersebut di Kantor Turut Tergugat I tanpa membayarkan kewajibannya kepada Penjual yaitu Penggugat I dan Sutarno,S.H.,M.H.

11. Menyatakan hukumnya bahwa Permohonan Pemblokiran atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat, Yang

Hal. 18 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dan Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Turut Tergugat II adalah sah menurut hukum.

12. Mewajibkan kepada Turut Tergugat II untuk tetap menetapkan Pemblokiran atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat, Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dan Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga secara permanen sampai dengan perkara ini mendapatkan kepastian hukum.

13. Menyatakan hukumnya bahwa atas ke 2 (dua) Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris & PPAT Turut Tergugat I yaitu:

a. Akta Jual Beli Nomor:560/2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat, Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga.

b. Akta Jual Beli Nomor:559/2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas

Hal. 19 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga,

Yang pada 2 (dua) bidang tanah kavling tersebut diatas dijadikan 1 (satu) bidang bangunan permanen yang menghadap ke arah Timur.

Untuk dapat dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat apapun dan untuk dapat dinyatakan batal demi hukum.

14. Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat tidak berwenang menguasai obyek sengketa dalam perkara ini yaitu:

a. Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat, Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga.

b. Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga,

Yang pada 2 (dua) bidang tanah kavling tersebut diatas dijadikan 1 (satu) bidang bangunan permanen yang menghadap ke arah Timur.

15. Menyatakan dan Menetapkan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Yth. Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto. Cq. Yth. Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara ini terhadap fisik dari Akta Jual Beli dan Buku Tanah atau Sertipikat Hak Milik yaitu berupa:

➤ 2 (dua) Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I yaitu:

a. Akta Jual Beli Nomor:560/2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur

Hal. 20 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Nomor:0745/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat, Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
- Sebelah Barat : Rumah Umar Ali Blok O No 7
- Sebelah Utara : Rumah Blok O No 11 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).

b. Akta Jual Beli Nomor:559/2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga, Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Rumah Blok O No 6 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).
- Sebelah Barat : Rumah Toni Wijaya Blok O No 10
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan

Yang berdiri diatas 2 (dua) bidang tanah kavling tersebut diatas dijadikan 1 (satu) bidang bangunan permanen yang menghadap ke arah Timur.

➤ 2 (dua) Sertipikat Hak Milik yang telah dilakukan Peralihan Hak Atas Tanah (balik nama) yaitu:

a. Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2002 tertanggal

Hal. 21 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
- Sebelah Barat : Rumah Umar Ali Blok O No 7
- Sebelah Utara : Rumah Blok O No 11 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).

b. Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Rumah Blok O No 6 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).
- Sebelah Barat : Rumah Toni Wijaya Blok O No 10
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan

Yang pada 2 (dua) bidang tanah kavling tersebut diatas dijadikan 1 (satu) bidang bangunan permanen yang menghadap ke arah Timur.

16. Menyatakan dan Menetapkan hukumnya setelah dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) untuk dapat dilakukan Eksekusi Riil atas Obyek Sengketa dalam Perkara ini secara Paksa bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Polri) atas perintah Yth.Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Purbalingga, Cq. Yth Yang Mulia Majelis

Hal. 22 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Hakim Pemeriksa Perkara ini.

17. Menghukum Tergugat untuk dihukum membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Para Penggugat yang bila dirinci besarnya sebagai berikut:

a. Kerugian materiil yang hilang dan/atau tidak bisa dinikmati oleh Para Penggugat disebabkan oleh Tergugat yang telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) atas kewajibannya kepada Para Penggugat tersebut dalam Posita 3, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, dan 22 yang apabila dihitung dengan harga obyek sengketa yang disepakati pada posita 5 senilai Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah). Dan biaya yang riil dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk menghadapi dan menyelesaikan Perkara ini yaitu Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Total kerugian materiil Para Penggugat yaitu Rp.1.100.000.000,- (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) apabila Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada Para Penggugat.

b. Kerugian imateriil yang dialami oleh Para Penggugat akibat dari Ingkar Janji (*Wanprestasi*) atas kewajibannya kepada Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat tersebut dalam Posita 3, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, dan 22 untuk memperjuangkan hak-haknya akibat adanya perbuatan hukum ini yang seharusnya dapat Para Penggugat tempati sendiri pada saat pulang kampung dan dengan demikian tidak dapat dimanfaatkan oleh Para Penggugat maka total kerugian sebesar: Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

Total Kerugian materiil dan imateriil yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp.1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah).

18. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang menempati tanah dan bangunan untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dalam perkara ini bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Polri) yaitu:

a. Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama

Hal. 23 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
- Sebelah Barat : Rumah Umar Ali Blok O No 7
- Sebelah Utara : Rumah Blok O No 11 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).

b. Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2002 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Rumah Blok O No 6 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).
- Sebelah Barat : Rumah Toni Wijaya Blok O No 10
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan

Yang ke 2 (dua) bidang tanah kavling tersebut diatas dijadikan 1 (satu) bidang bangunan permanen yang menghadap ke arah Timur.

19. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang tidak menaati isi putusan dalam perkara ini menurut hukum untuk dibebani uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari kepada Para Penggugat terhitung sejak Putusan dalam perkara ini inkrah (berkekuatan hukum tetap) sampai dengan Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini.

20. Menyatakan hukumnya bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya dan/atau *Verzet*, banding, kasasi, peninjauan kembali. (Putusan serta merta/*uitvoerbaar bij voorraad*).

21. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara

Hal. 24 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



menurut hukum.

ATAU:

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Purbalingga, Cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya yang tidak merugikan Para Penggugat (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta Turut Tergugat Konvensi II/ Turut Tergugat Rekonvensi II masing-masing menghadap Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat Konvensi I/ Turut Tergugat Rekonvensi I menghadap sendiri;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka persidangan dilakukan secara elektronik, untuk Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I dimintakan persetujuannya;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi tersebut, pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat Konvensi II/ Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Konvensi II/ Turut Tergugat Rekonvensi II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Para Penggugat Konvensi yang tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan Rekonvensi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Eksepsi Kewenangan Absolut (Pengadilan Negeri Purbalingga Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara *a quo*, Yang Merupakan Kewenangan Pengadilan Agama)

Hal. 25 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam petitum Para Penggugat, khususnya petitum nomor 2, 3, 5 dan 9, dimana menyatakan :

- Petitum 2 : “Menyatakan hukumnya bahwa antara Sutarno, S.H., M.H. dan R. Dewi Agung, S.H. (Penggugat I) adalah pernah menjadi pasangan suami istri yang sah yang melangsungkan Perkawinan pada tanggal 18 Januari 1991”;
- Petitum 3 : “Menyatakan hukumnya bahwa antara Sutarno, S.H., M.H. dan R. Dewi Agung, S.H. (Penggugat I) telah dikaruniai seorang anak laki-laki yang bernama Muhammad Wildan Ardiansyah (Penggugat II) yang lahir di Bandar Lampung pada tanggal 4 Maret 1998”;
- Petitum 5 : “Menyatakan hukumnya bahwa pada tanggal 02 Juni 2020 antara Alm. Sutarno, S.H., M.H. dan Penggugat I telah resmi bercerai sesuai dengan Akta Cerai Nomor : 0642/AC/2020/PA.Tnk, tertanggal 02 Juni 2020 di Pengadilan Agama Tanjung Karang”;
- Petitum 9 : “Menyatakan Hukumnya bahwa (Penggugat II) Muhammad Wildan Ardiansyah Bin Alm. Sutarno, S.H., M.H. yang lahir di Bandar Lampung pada tanggal 4 Maret 1998 adalah ahli waris satu-satunya yang sah dari Alm. Sutarno, S.H., M.H.

2. Bahwa sebagaimana tersebut diatas :

- Penggugat I dan Alm. Sutarno, S.H., M.H. adalah beragama Islam dan dalam pernikahan maupun perceraian tunduk dalam Kompilasi Hukum Islam dimana Akta Perceraian diterbitkan oleh Pengadilan Agama Tanjung Karang;
- Penggugat II yang dimintakan untuk dinyatakan sebagai satu-satunya ahli waris Alm. Sutarno, S.H., M.H., karena beragama Islam adalah kewenangan Pengadilan Agama;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang RI No. 50 Tahun 2009 jo Undang-Undang RI No. 3 Tahun 2006 jo Undang-Undang RI No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama mengatur : “Peradilan Agama adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang RI No. 50 Tahun 2009 jo Undang-Undang RI No. 3 Tahun 2006 jo Undang-Undang RI No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama mengatur ; “Pengadilan Agama

Hal. 26 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang :

- a. Perkawinan;
- b. Waris;
- c. Wasiat;
- d. Hibah;
- e. Wakaf;
- f. Zakat;
- g. Infaq;
- h. Shodaqoh, dan;
- i. Ekonomi Syari'ah;"

5. Bahwa berdasarkan peraturan dan perundang-undangan tersebut di atas, diperkuat dengan Pasal 132 Rv, di mana mengatur : "dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang";

6. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purbalinga tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara waris dan Perkawinan islam sebagaimana telah diatur di dalam peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia;

7. Bahwa mendasari hal tersebut diatas Pengadilan Negeri Purbalingga tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena yang berwenang memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Agama;

8. Bahwa oleh karenanya gugatan *a quo* tidak seharusnya diajukan ke Pengadilan Purbalinga maka Tergugat mohon dan meminta kepada Majelis Hakim untuk menolak perkara tersebut.

Eksepsi Gugatan Para Penggugat error In persona (diskualifikasi in person)

1. Bahwa Para Penggugat bukanlah orang yang berhak karena tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, sehingga Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat dikarenakan Jual Beli atas obyek *a quo* berupa tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01218 seluas 120 m2 dan Sertipikat hak Milik Nomor 01219 seluas 100 m2, keduanya terletak di Kelurahan Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga, keduanya atas nama Yudistira Febrian, Sarjana Hukum (Tergugat) terjadi antara pihak penjual yaitu Sutarno, S.H., M.H. (Almarhum). (Ayah Kandung Penggugat II) dan R. Dewi Agung, S.H. (Penggugat I) dengan Tergugat;

Hal. 27 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



2. Bahwa Jual Beli tersebut dilaksanakan sewaktu Alm. Sutarno, S.H., M.H., masih hidup sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 559/2017 dan Akta Jual Beli Nomor: 560/2017, kedua Akta Jual Beli tersebut tertanggal 15 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Heri Prastowo WISNU Widodo, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I);
3. Bahwa atas Jual Beli tersebut telah peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01218 seluas 120 m2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01219 seluas 100 m2, keduanya terletak di Kelurahan Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga, menjadi atas nama Tergugat;
4. Bahwa terhadap Obyek Sengketa tersebut, Tergugat telah membayar pajak (SPPT/PBB) sejak tahun 2017 sampai dengan 2023 (hal tersebut akan Tergugat buktikan pada agenda sidang pembuktian);
5. Bahwa dengan demikian, dikarenakan Para Penggugat bukanlah orang yang berhak mengajukan gugatan karena tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat maka gugatan wanprestasi yang Para Penggugat ajukan patut dinyatakan *error in persona*.

Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona* (Kurang Pihak)

Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak, dikarenakan orang yang ditarik sebagai tergugat tidaklah lengkap dan orang yang bertindak selaku Para Penggugat pun tidaklah lengkap;

- Tergugat mendapatkan obyek *a quo* berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 559/2017 dan Akta Jual Beli Nomor: 560/2017, kedua Akta Jual Beli tersebut tertanggal 15 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dimana Almarhum Sutarno, S.H., M.H. (Ayah Kandung Penggugat II) dan R. Dewi Agung, S.H. (Penggugat I) adalah bertindak selaku penjual dan Tergugat bertindak selaku pembeli;
- Bahwa sebagaimana Posita 5 dalam gugatan Para Penggugat, yang pada intinya menyatakan adanya permohonan kredit yang dikaitkan terhadap Obyek Sengketa untuk proses jual beli, dimana Obyek Sengketa tersebut menjadi agunan pada BPR Artha Perwira Kalimantan, Kabupaten Purbalingga;
- Bahwa terhadap BPR Artha Perwira Kalimantan, Kabupaten Purbalingga, ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, supaya menjadi terang dan tidak mengada-ada;

Hal. 28 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat patut dinyatakan kurang pihak;

Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscuur libel* (Kabur)

1. Bahwa gugatan Para Penggugat *obscur libel*, sebab tidak jelasnya dasar hukum dan peristiwa yang mendasari gugatan, yaitu antara posita dan petitum tidak sinkron dimana gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Gugatan Wanprestasi, tetapi dalam uraian maupun petitumnya terkait Perbuatan Melawan Hukum;

- Bahwa antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum adalah 2 (dua) hal yang berbeda, aturan yang melekat ataupun yang mendasarinya pun berbeda dimana tentang wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerduta, sedangkan perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta;

- Bahwa Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Pasal 1239 KUH Perdata yang menerangkan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya, sehingga jelas adanya wanprestasi karena adanya suatu hal yang diperjanjikan oleh para pihak, dimana hal itu dituangkan dalam suatu perikatan atau perjanjian;

- Bahwa faktanya dalam perkara *in casu*, berkaitan dengan perikatan ataupun perjanjian sebagaimana syarat atau unsur dalam wanprestasi, hal tersebut tidak pernah ada, yang ada adalah Jual Beli atas Obyek *a quo* yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 559/2017 dan Akta Jual Beli Nomor: 560/2017, keduanya tertanggal 15 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dimana Jual Beli Tanah tersebut berpedoman pada Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mana pelaksanaan Jual Beli Tanah Nasional menganut Sistem Jual Beli Tanah sesuai Hukum Adat dengan pengertian Jual Beli atau pemindahan hak yang memenuhi Asas Tunai dan Terang, yang Jual Beli tersebut dituangkan dalam akta otentik dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT) Yang faktanya, telah selesai hubungan hukum

Hal. 29 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



antara Tergugat dengan Almarhum Sutarno, S.H., M.H. (Ayah Kandung Penggugat I) dan R. Dewi Agung, S.H. (Penggugat II) adalah bertindak selaku Penjual dan Tergugat bertindak selaku Pembeli dengan jual beli tersebut, bahkan kepemilikan sebagaimana dalam sertipikat tersebut telah beralih kepada Tergugat, yang artinya kepemilikan atas obyek tersebut sah dimata hukum;

Dengan demikian, semua prestasi Tergugat telah selesai dan tidak ada perjanjian apapun selain daripada itu;

2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat adalah *obscuur libel* (kabur);

Dalam Pokok Perkara

1. Jawaban Bahwa dalil - dalil Tergugat yang termuat di dalam eksepsi, *mutatis mutandis* dianggap terbaca kembali di dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil - dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang telah diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat menolak semua Posita Para Penggugat 3, 5, dan 8, dimana dalil tersebut adalah mengada-ada dan tidak benar, bagaimana mungkin jual beli dikaitkan dengan hutang piutang? karena yang sebenarnya jika memang jual beli dengan persyaratan tertentu seharusnya dituangkan dalam suatu perikatan atau perjanjian atas jual beli tanah, dan hal ini pun diketahui dengan sadar oleh Almarhum Sutarno, S.H., M.H. dan Penggugat I, berprofesi sebagai seorang Notaris maupun PPAT, yang memiliki kapasitas maupun kualitas pengetahuan hukum, tentunya tidak gegabah melepas begitu saja suatu obyek miliknya dengan persyaratan tertentu atas suatu syarat yang belum terpenuhi;
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita 7 dan 11 gugatan Para Penggugat, terkait *legal standing* Penggugat I dan Penggugat II yang memaksakan merupakan pihak yang sah untuk menggugat, karena tidak adanya perjanjian/perikatan sebagai syarat atau unsur wanprestasi dengan mengaitkan sebagai harta bersama yang belum dibagi dan Penggugat II merupakan ahli waris yang sah sehingga berhak sebagai pihak untuk menggugat. Dimana sebagai harta bersama terhadap obyek jual beli telah diperjualbelikan saat Penggugat I dan Alm. Sutarno, S.H., M.H. masih dalam status pernikahan (Jual Beli 15 Mei 2017, sedangkan cerainya 02 Juni 2020), artinya Penggugat I telah sadar telah

Hal. 30 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



melepaskan bagian harta bersamanya, namun hal ini diingkari dalam gugatan *a quo*;

5. Bahwa terhadap Penggugat II sebagai pihak yang berhak menggugat atas Obyek Sengketa adalah hal yang mengada-ada karena Obyek Sengketa tersebut telah dijual oleh Alm. Sutarno, S.H., M.H. sebelum meninggal dan Penggugat II, maka yang menjadi pertanyaan apanya bagian waris dari Obyek Sengketa? Sehingga sangatlah mengada-ada;

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap Posita 12, 13, dan 14 gugatan Para Penggugat, dimana Para Penggugat berhak mengambil sertipikat Obyek Sengketa yang telah dibalik nama atas Tergugat sendiri setelah melalui proses jual beli yang sah menurut hukumnya dari Turut Tergugat I yang diberi kuasa oleh Tergugat untuk mengurus balik namanya, dan tindakan Penggugat melalui kuasa hukumnya melakukan blokir kepada Turut Tergugat II merupakan tindakan yang sangat melanggar hukum karena perbuatannya tidak sesuai dengan Akta Jual Beli atas Obyek Sengketa yang memberikan keterangan yang tidak benar dalam sebuah akta otentik, dan hal ini berakibat Tergugat mengalami kerugian yang mana atas hal tersebut memiliki konsekuensi hukum pidana;

7. Bahwa tentunya terkait pelaporan yang dilakukan oleh Para Penggugat ke Polres Purbalingga merupakan hal yang berbeda dan tidak terkait dengan gugatan *a quo*, dikarenakan dasar gugatan oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah wanprestasi;

8. Bahwa terhadap Posita selebihnya gugatan Para Penggugat, Tergugat tidak menanggapi, karena hanya pandangan sepihak dari Para Penggugat, yang nyatanya setelah peralihan hak atas obyek *a quo*, Penggugat I maupun Penggugat II tidak memiliki itikad baik untuk menyerahkan Obyek Sengketa tersebut kepada Tergugat;

9. Bahwa Tergugat masih memiliki hati nurani, dimana Tergugat sampai saat ini tidak mempermasalahkan hal tersebut secara hukum atas tindakan R. Dewi Agung, S.H. (Penggugat I), dengan adanya gugatan ini, telah memberikan keterangan yang tidak benar/Palsu dalam akta otentik maupun memberikan keterangan yang tidak benar/Palsu dihadapan pejabat negara dalam hal ini Turut Tergugat I selaku Notaris/PPAT;

10. Bahwa hingga saat ini, Tergugat juga tidak mempermasalahkan adanya laporan yang dibuat tidak pada fakta yang sebenarnya oleh Alm. Sutarno, S.H., M.H. dan diteruskan oleh Penggugat I maupun II, yang

Hal. 31 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



saat ini ditangani oleh Unit I Satreskrim Polres Purbalingga, dan nantinya hak dari Tergugat untuk melakukan tindakan hukum terhadap Penggugat I maupun Penggugat II atas laporan polisi yang dibuat pada fakta yang tidak sebenarnya;

11. Bahwa selama ini yang membayar pajak SPPT PBB atas Obyek Sengketa adalah Tergugat;

12. Bahwa dengan demikian Tergugat dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, dimana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyatakan “pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum” dan Yurisprudensi MA RI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, dengan kaedah hukum: “Kedudukan Pembeli rumah (orang lain) yang beritikad baik dilindungi oleh hukum”;

13. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum Angka Romawi IX secara tegas dan jelas disebutkan:

- “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”;
- “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak”;

14. Bahwa dengan demikian, gugatan Para Penggugat adalah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sehingga harus ditolak;

DALAM REKONVENSIS

- 1.** Bahwa dalil - dalil Tergugat yang termuat dalam konvensi, *mutatis mutandis* dianggap terbaca kembali di dalam rekonvensi;
- 2.** Bahwa dalam Rekonvensi kedudukan hukum Tergugat berubah menjadi Penggugat Rekonvensi, sedangkan kedudukan hukum Penggugat I berubah menjadi Tergugat Rekonvensi I dan Penggugat II berubah menjadi Tergugat Rekonvensi II, atau secara bersama-sama disebut Para Tergugat Rekonvensi, Turut Tergugat I berubah menjadi Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat II berubah menjadi Turut Tergugat Rekonvensi II;
- 3.** Bahwa dalam konvensi telah dijelaskan bagaimana Penggugat Rekonvensi memperoleh tanah Obyek *a quo* tersebut, dan dalam konvensi didalilkan dengan jelas Penggugat Rekonvensi mendapatkan

Hal. 32 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



tanah tersebut berdasarkan proses jual beli yang sah, dan pelaksanaannya sudah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dihadapan PPAT, dilakukan oleh Alm. Sutarno, S.H., M.H. dengan Tergugat Rekonvensi I selaku penjual Obyek Sengketa;

4. Bahwa dalam konvensi R. Dewi Agung, S.H. (Penggugat I/Tergugat Rekonvensi II) telah memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta otentik, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli Nomor 560/2017, tanggal 15 Mei 2017 dihadapan PPAT Turut Tergugat Rekonvensi I terhadap Obyek sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01218 seluas 120 m2 dan Akta Jual Beli Nomor 559/2017, tanggal 15 Mei 2017 dihadapan PPAT Turut Tergugat Rekonvensi I terhadap Obyek sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01219 seluas 100 m2, dengan keterangannya :

“b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).”;

“c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.”;

5. Bahwa Tergugat Rekonvensi I dan II telah melakukan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01218 seluas 120 m2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01219 seluas 100 m2, yang terletak di Kelurahan Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga pada tanggal 4 April 2023 melalui kuasa hukumnya pada kantor Turut Tergugat Rekonvensi II, tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dikarenakan Tergugat Rekonvensi I dan II bukanlah orang yang berhak karena tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan pemblokiran terhadap Obyek *a quo*;

6. Bahwa terhadap Laporan Polisi Alm. Sutarno, S.H., M.H. yang saat ini ditangani oleh Unit I Satreskrim Polres Purbalingga dan diteruskan oleh Tergugat Rekonvensi I dan II terhadap Penggugat Rekonvensi, yang didasarkan oleh keterangan fakta yang tidak sebenarnya dihadapan pejabat negara dalam hal ini Polres Purbalingga adalah suatu perbuatan

Hal. 33 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg

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 termutat 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)



melawan hukum yang merugikan Polres Purbalingga, khususnya kepentingan Penggugat Rekonvensi;

7. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi adalah sebesar:

- a. Harga beli obyek Rp900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);
- b. Bahwa, oleh karena Penggugat Rekonvensi telah membayar pajak Obyek Sengketa selama 7 (tujuh) tahun secara tunai, seketika dan sekaligus;
- c. Bahwa, oleh karena Penggugat Rekonvensi harus mencurahkan pikiran, waktu dan biaya yang tidak sedikit untuk mengurus Perkara *a quo*, dan karena Penggugat Rekonvensi bukanlah ahli dibidang hukum, sehingga Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pengurusan perkara melawan Para Tergugat Rekonvensi harus menggunakan jasa Pengacara dengan demikian Tergugat harus mengganti biaya pengurusan perkara (biaya operasional, transportasi dan akomodasi serta fee Pengacara) sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), secara tunai, seketika dan sekaligus;

8. Bahwa dengan demikian, Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara; "Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

9. Bahwa Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., L.L.M. dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, halaman 10, mengemukakan, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari si pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

10. Bahwa Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II ataupun menggunakan pihak lain untuk Memblokir Sertipikat milik Penggugat Rekonvensi secara illegal dan tanpa seizin dari Penggugat Rekonvensi,

Hal. 34 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



maka Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II atau pihak lain yang memblokir Sertipikat tersebut dihukum untuk segera melepas blokir Sertipikat milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Kelurahan Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01218, seluas 120 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01219, seluas 100 m², atas nama YUDISTIRA FEBRIAN, Sarjana Hukum dan selanjutnya melepaskan blokir Sertipikat tersebut milik Penggugat Rekonvensi tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga;

11. Bahwa agar Para Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan ini dengan sebaik-baiknya, maka Penggugat Rekonvensi, mohon agar Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Para Tergugat Rekonvensi sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

12. Bahwa Turut Tergugat Rekonvensi II, yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01218, seluas 120 m² dan Sertipikat hak Milik Nomor 01219, seluas 100 m², keduanya terletak di Kelurahan Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga, keduanya atas nama Yudistira Febrian, Sarjana Hukum, sudah sesuai prosedur sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang, sehingga dengan permasalahan ini blokir atas obyek *a quo* sebagaimana dimaksud dalam kedua Sertipikat Hak Milik *a quo* tersebut harus dilepas;

13. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat Rekonvensi ini didukung oleh bukti-bukti otentik dan bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Banding, *Verzet* dan *Kasasi (Uitvoerbaar Bij Vooraad)*;

14. Bahwa Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya menurut hukum, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Purbalingga berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Hal. 35 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSII

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 559/2017 dan Akta Jual Beli Nomor: 560/2017, kedua akta jual beli tersebut tertanggal 15 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan PPAT HERI PRASTOWO WISNU WIDODO, S.H., M.Kn., adalah sah demi hukum;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01218, seluas 120 m2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01219, seluas 100 m2, yang keduanya terletak di Kelurahan Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga, keduanya atas nama Yudistira Febrian Sarjana Hukum, adalah sah demi hukum;
5. Menyatakan demi hukum bahwa Para Tergugat Rekonvensi ataupun pihak lain yang telah melakukan Pemblokiran Sertipikat milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01218, seluas 120 m2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01219, seluas 100 m2, yang keduanya terletak di Kelurahan Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga, keduanya atas nama Yudistira Febrian tanpa seizin dari Penggugat Rekonvensi adalah *illegal*;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi II untuk mengabulkan permohonan Penggugat Rekonvensi untuk melepas blokir atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01218 seluas 120 m2 dan Sertipikat hak Milik Nomor 01219 seluas 100 m2, keduanya terletak di Kelurahan Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga, keduanya atas nama Yudistira Febrian, Sarjana Hukum;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi:
 - a. Harga beli obyek Rp900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);
 - b. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi telah membayar pajak Obyek Sengketa selama 7 (tujuh) tahun secara tunai, seketika dan sekaligus;

Hal. 36 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



c. Bahwa, oleh karena Penggugat Rekonvensi harus mencurahkan pikiran, waktu dan biaya yang tidak sedikit untuk mengurus Perkara *a quo*, dan karena Penggugat Rekonvensi bukanlah ahli dibidang hukum, sehingga Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pengurusan perkara melawan Para Tergugat Rekonvensi harus menggunakan jasa Pengacara, dengan demikian Tergugat harus mengganti biaya pengurusan perkara (biaya operasional, transportasi dan akomodasi serta fee Pengacara) sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), secara tunai, seketika dan sekaligus;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi sengaja tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Banding, *Verzet* dan Kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi II untuk mematuhi putusan ini;

11. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Rekonvensi;

ATAU

Dalam Peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Turut Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah perihal gugatan wanprestasi;
2. Menanggapi gugatan Penggugat dalam petitum nomor 11 dan 12, dalam hal ini Turut Tergugat II sudah melaksanakan pencatatan dalam Buku Tanah bahwa objek gugatan dalam proses perkara di pengadilan, sehingga tidak dapat dilaksanakan peralihan hak atas tanah sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
3. Sebagai bahan pertimbangan majelis hakim dalam memeriksa perkara ini, bahwa data pada Buku Tanah adalah sebagai berikut :

- a. SHM : Nomor 01218/Desa Bojanegara
NIB : 11.29.15.05.00745

Hal. 37 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Letak Tanah : Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara,
Kabupaten Purbalingga

Luas : 120 m²

Surat Ukur : Nomor 0745/BJN/2007 tanggal 07-12-2007

Nama Pemegang Hak : Yudistira Febrian, Sarjana Hukum

Catatan : - Peralihan hak melalui proses Jual beli berdasarkan Akta tanggal 15 Mei 2017 Nomor 560/2017 yang dibuat oleh Heri Prastowo Wisnu W., S.H., selaku PPAT/Notaris di Purbalingga;

- Pada tanggal 02 Oktober 2020 dan jam 10 menit 09 detik 30 WIB telah dicatat blokir berdasarkan permohonan saudara Sutarno, S.H., M.H., dengan alasan masih ada sengketa kepemilikan Sertipikat HM No.1218/Bojanegara;

- Hapus blokir : Pada tanggal 04 April 2023 dan jam 11 menit 40 detik 30 telah dihapus catatan blokir tanggal 2 Oktober 2020 jam 10 menit 09 detik 25, berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.13 Tahun 2017 tentang Blokir dan Sita;

- Blokir sementara : Pada tanggal 29 Mei 2023 dan jam 02 menit 26 detik 37 telah dicatat blokir berdasarkan permohonan Advokat dan Konsultasi Hukum selaku kuasa dari Muhammad Wildan Ardiansyah dengan alasan karena masih dalam sengketa. Catatan blokir berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pencatatan.

- Dicatat adanya Perkara Nomor 16/Pdt.G/2023/PN Pbg;

- Dicatat adanya Perkara Nomor

Hal. 38 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg

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

29/Pdt.G/2023/PN Pbg;

b. SHM : Nomor 01219/Desa Bojanegara
NIB : 11.29.15.05.00750
Letak Tanah : Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara,
Kabupaten Purbalingga
Luas : 100 m2
Surat Ukur : Nomor 0750/BJN/2007 tanggal 07-12-2007
Nama Pemegang Hak : Yudistira Febrian, Sarjana Hukum
Catatan : - Peralihan hak melalui proses Jual beli

berdasarkan Akta tanggal 15 Mei 2017 Nomor 559/2017 yang dibuat oleh Heri Prastowo Wisnu W., S.H., selaku PPAT/Notaris di Purbalingga;

- Pada tanggal 02 Oktober 2020 dan jam 10 menit 09 detik 25 WIB telah dicatat blokir berdasarkan permohonan saudara Sutarno, S.H., M.H., dengan alasan masih ada sengketa kepemilikan Sertipikat HM No.1219/Bojanegara;

- Hapus blokir : Pada tanggal 04 April 2023 dan jam 11 menit 40 detik 30 telah dihapus catatan blokir tanggal 2 Oktober 2020 jam 10 menit 09 detik 25, berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.13 Tahun 2017 tentang Blokir dan Sita;

- Blokir sementara : Pada tanggal 29 Mei 2023 dan jam 02 menit 26 detik 37 telah dicatat blokir berdasarkan permohonan Advokat dan Konsultasi Hukum selaku kuasa dari Muhammad Wildan Ardiansyah dengan alasan karena masih dalam sengketa. Catatan blokir berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pencatatan.

Hal. 39 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg

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)



- Dicatat adanya Perkara Nomor
16/Pdt.G/2023/PN Pbg;

- Dicatat adanya Perkara Nomor
29/Pdt.G/2023/PN Pbg;

Berdasarkan penjelasan sebagaimana tersebut di atas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Purbalingga Up. Yang Mulia Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg, untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Membebaskan keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Menimbang bahwa sejak perkara *aquo* digelar secara elektronik Turut Tergugat Konvensi I/ Turut Tergugat Rekonvensi I tidak pernah mengupload jawaban dan dupliknya dan tidak pernah memberikan alasannya ke Majelis Hakim dan pada saat perkara ini masuk tahap pembuktian Turut Tergugat Konvensi I/ Turut Tergugat Rekonvensi I tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 20 Maret 2024 dipanggil dengan patut untuk menghadap di persidangan, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah dan berdasarkan hasil kesepakatan para pihak di awal persidangan yang isinya jika salah satu pihak tidak hadir dipersidangan maka wajib mengirim surat ke Majelis Hakim dengan menyebutkan alasan ketidakhadirannya dan Turut Tergugat Konvensi I/ Turut Tergugat Rekonvensi I tidak pernah mengirim surat ke Majelis Hakim, berdasarkan keadaan tersebut persidangan tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Turut Tergugat Konvensi I/ Turut Tergugat Rekonvensi I;

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus jawaban atas gugatan Rekonvensi, duplik dalam gugatan Konvensi serta replik dan duplik dalam Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1871024508720005 atas nama R Dewi Agung, S.H., diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1871020403980003 atas nama, Muhammad Wildan Ardiansyah, diberi tanda P-2;

Hal. 40 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



3. Fotokopi dari Fotokopi Kartu Keluarga No. 1871020703070011 atas nama Kepala Keluarga Sutarno, S.H., diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga No. 1871021601200003 atas nama Kepala Keluarga Muhammad Wildan Ardiansyah, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kartu Keluarga No. 1871122501110001 atas nama Kepala Keluarga Mu'allif Syafaat, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No. 474.1/U/01108/56/1998, tanggal 26 Maret 1998 atas nama Muhammad Wildan Ardiansyah, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kutipan Akta Kematian No. 1871-KM-30092021-0005, tanggal 30 September 2021 atas nama Sutarno, S.H.,M.H., diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 2 September 2021, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari Fotokopi surat permohonan yang ditujukan kepada Heri Prastowo,S.H Notaris & PPAT di Purbalingga Turut Tergugat I tanggal 14 September 2020, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Pengaduan atas nama Sutarno, S.H.,M.H. tanggal 15 September 2020, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari Fotokopi Blokir SHM No. 1218 dan SHM 1219 Desa Bojanegara atas nama Yudhistira Febrian, S.H., tanggal 28 September 2020, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari Fotokopi Akta Jual Beli No. 559 / 2017 tertanggal 15 Mei 2017, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 560/2017, tertanggal 15 Mei 2017 diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 01218/Desa Bojanegara semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 01219/Desa Bojanegara semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum,diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari Fotokopi Akta Cerai Nomor : 0642/AC/2020/PA.Tnk, tertanggal 2 Juni 2020,diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari Fotokopi Surat Kuasa dan Persetujuan Nomor : 01, tertanggal 9 Maret 2017, diberi tanda P-17;

Hal. 41 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



18. Fotokopi dari Foto HP gambar Orang diberi tanda P-18;
19. Fotokopi dari Foto HP gambar Orang, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi dari Foto HP gambar gembok, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi dari Foto HP gambar handle pintu, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi dari Foto HP gambar handle pintu tidak normal diberi tanda P-22;
23. Fotokopi dari Foto HP gambar kunci-kunci pintu, diberi tanda P-23;
24. Fotokopi dari Foto HP gambar pintu, diberi tanda P-24;
25. Fotokopi dari Foto HP gambar handle pintu tidak normal, diberi tanda P-25;
26. Fotokopi dari video HP dalam FD gambar pintu dan horden, diberi tanda P-26;
27. Fotokopi dari video HP dalam FD gambar pagar rumah, diberi tanda P-27;
28. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, atas nama Sutarno, S.H. NOP : 33.03.150.004.010-0248.0, tertanggal 17 Januari 2023, diberi tanda P-28;
29. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, atas nama Sutarno, S.H. NOP : 33.03.150.004.010-0249.0, tertanggal 17 Januari 2023, diberi tanda P-29;
30. Fotokopi Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024, atas nama Sutarno, S.H., NOP : 33.03.150.004.010-0249.0, tertanggal 1 April 2024 diberi tanda P-30;
31. Fotokopi Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024, 1 April 2024 atas nama Sutarno, S.H., NOP : 33.03.150.004.010-0248.0, diberi tanda P-31;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut di atas telah diberi materai;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi ke -1 Raden Sid Darta Putra di bawah sumpah :

- Bahwa yang saksi ketahui mengenai perkara ini adalah Tergugat belum membayar rumah milik Pak Sutarno mantan suami dari Penggugat I dan ayah dari Penggugat II;

Hal. 42 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



- Bahwa semasa hidupnya Pak Sutarno memiliki 2 unit tanah yang satunya ada bangunan yang terletak di daerah Perum Griya Abdi Perwira Asri Blok O No 6 Desa Bojonegara Kecamatan Padamara Kabupaten Purbalingga;
- Bahwa Pak Sutarno pernah bercerita kepada saksi kalau tanahnya di Purbalingga akan di jual;
- Bahwa sekitar tahun 2017 Pak Sutarno menemukan pembeli yaitu Tergugat dan mereka sepakat harga rumah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah ada kesepakatan lalu kami bertiga yaitu (saksi, Pak Sutarno dan Tergugat) dengan menggunakan mobil dan saksi yang menyupiri berangkat dari Lampung menuju Purbalingga;
- Bahwa saksi tidak melihat sewaktu Pak Sutarno dan Tergugat menandatangani Akta Jual Beli di Notaris;
- Bahwa setelah dari Notaris, Pak Sutarno dan Tergugat menceritakan mengenai kesepakatan harga rumah sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah Akta Jual Beli di tandatangani sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2021 rumah masih milik Pak Sutarno ketika Lebaran masih dibersihkan sendiri, bayar listrik, dan PBB masih atas nama Pak Sutarno dan posisi barang-barang masih utuh ada lemari, tempat tidur dan sebagainya;
- Bahwa sekarang yang menguasai Rumah tersebut adalah Tergugat sejak tanggal 5 September 2023;
- Bahwa Tergugat masuk ke rumah tersebut dengan cara paksa yaitu menjebol pintu rumah dan sekarang ada tinggal orang suruhannya, saksi mengetahuinya dari kabar dan foto;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat sebelum adanya AJB, saksi kenal Tergugat dari Pak Sutarno;
- Bahwa alasan Pak Sutarno percaya melakukan jual beli kepada Tergugat karena Tergugat menawarnya dengan harga bagus, ditawar beberapa orang harganya selalu dibawah harga yang di tawari Tergugat;
- Bahwa Tergugat menawar rumah Pak Sutarno dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa Tergugat pernah ke toko saksi di Lampung katanya akan membuka kantor di Lampung;

Hal. 43 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



- Bahwa Hubungan Pak Sutarno dengan R Dewi Agung adalah suami istri;
- Bahwa Pak Sutarno dengan R Dewi Agung sudah bercerai pada tahun 2021;
- Bahwa dari perkawinan Pak Sutarno dengan R Dewi Agung memiliki seorang anak laki-laki yang bernama Muhammad Wildan Ardiansyah (Penggugat II);
- Bahwa semasa perkawinan antara Pak Sutarno dengan R Dewi Agung telah membeli satu rumah dan satu bidang tanah kosong yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara Kecamatan Padamara Kabupaten Purbalingga;
- Bahwa terakhir saksi ke rumah Pak Sutarno pada tahun 2020 dan yang menempati rumah pada saat itu adalah Pak Agus atas perintah Pak Sutarno;
- Bahwa tujuan dari Lampung menuju ke Purbalingga setelah sampai di Purbalingga menuju rumah di Padamara dan sebelumnya Tergugat sudah melihat di foto sehingga terjadi tawar menawar antara Pak Sutarno dengan Tergugat;
- Bahwa setelah sampai di Purbalingga kemudian ke rumah Pak Sutarno setelah melihat rumah langsung sepakat kemudian ke Notaris setelah sampai di Kantor Notaris Pak Sutarno dan Tergugat masuk ke ruangan Notaris sedangkan saksi menunggu di mobil;
- Bahwa Pak Sutarno dan Tergugat di ruang Notaris lebih dari satu jam;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Akta Jual Beli dan ada uang;
- Bahwa pada saat dilakukan Akta Jual Beli ada persetujuan istri saksi lihat di foto HP milik Pak Sutarno bukti persetujuannya;
- Bahwa karena belum ada pembayaran Pak Sutarno telah menagih Tergugat dengan cara menelpon berkali-kali;
- Bahwa pada tahun 2018 Pak Sutarno mulai resah karena rumahnya tidak dibayar-bayar;
- Bahwa saksi mengenal bukti P-13 mengenai Akta Jual Beli tetapi saksi belum pernah membaca isinya;
- Bahwa ada kesepakatan lisan antara Pak Sutarno dengan Tergugat mengenai pembayaran rumah yaitu akan dibayar setelah Tergugat mendapatkan uang;
- Bahwa hubungan Pak Sutarno dengan Tergugat dekat sekali;

Hal. 44 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga objek yang dibeli pada tahun 2017 atas informasi dari Pak Sutarno AJB ada 2 (dua) yaitu 1. Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dan 2. Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa AJB penjualan rumah tersebut rencana mau digunakan untuk PPHD;
- Bahwa sampai sekarang Pak Sutarno atau Para Penggugat belum pernah terima uang;
- Bahwa Pak Sutarno sudah meninggal dunia, karena sakit gula dan jatuh dikamar mandi;
- Bahwa pekerjaan Pak Sutarno yaitu Pegawai BPN dan pada tahun 2019 sebagai Kepala BPN;
- Bahwa pekerjaan Penggugat I sebagai Notaris di Lampung;
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah gugatan penipuan;
- Bahwa kesepakatan Pak Sutarno dan Tergugat tidak pernah dibuatkan Perikatan Jual Beli tetapi langsung AJB;
- Bahwa perkara ini pernah di laporkan ke Polres Purbalingga;

Saksi ke-2 Yunani Murti Andriani di bawah sumpah:

- Bahwa Pak Sutarno membeli rumah pada tahun 2008 dan setelah dibeli Pak Sutarno tidak menempati rumah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2017 Pak Sutarno menyuruh suami saksi untuk menawarkan rumah tersebut;
- Bahwa Pak Sutarno memberitahukan bawah rumah tersebut mau dibeli oleh Tergugat, pada tahun 2017;
- Bahwa Pak Sutarno sering datang ke Purbalingga karena kunci rumah saksi yang pegang, jadi apabila Pak Sutarno ke Purbalingga saksi ditelephone Pak Sutarno untuk datang ke Purbalingga;
- Bahwa Pak Sutarno menjual rumahnya kepada Tergugat dengan harga Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa sampai sekarang uang penjualan rumah tersebut belum dikasih karena apabila sudah dibayar saksi mau dikasih persenan dari Pak Sutarno;
- Bahwa suami saksi menjaga rumah Pak Sutarno tahun 2020 karena suami saksi sakit-sakitan, maka digantikan oleh Pak Agus;
- Bahwa saksi masih memegang kunci rumah Pak Sutarno;
- Bahwa hubungan suami saksi dengan Pak Sutarno dulu sama-sama pegawai BPN;

Hal. 45 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan Pak Sutarno dengan R Dewi Agung adalah suami istri;
- Bahwa Pak Sutarno pernah bercerita kepada suami saksi kalau rumahnya mau di jual ke Tergugat, dan kapan-kapan Tergugat mau lihat rumahnya;
- Bahwa Tergugat pernah melihat rumah Pak Sutarno dengan suami saksi dan Tergugat pernah datang sendiri ke rumah tersebut;
- Bahwa suami saksi mengatakan kepada Pak Sutarno sudah dijual kok tidak ada persenan dan sampai sekarang belum dapat persenan karena belum dibayar;
- Bahwa Pak Agus menjaga rumah Pak Sutarno sampai Pak Agus pindah tugas ke luar Jawa dan istri Pak Agus pulang ke Wonosobo;
- Bahwa saksi dikasih tahu istrinya Pak Agus ada informasi dari temannya katanya rumahnya Pak Sutarno sudah ada yang menempati yaitu orangnya Tergugat;
- Bahwa orang suruhan Tergugat masuk ke rumah Pak Sutarno dengan menjebol karena kunci rumahnya masih ada sama saksi;
- Bahwa suami saksi pernah ikut ke Notaris 3 (tiga) kali bersama Pak Sutarno dan ke BPN 2 (dua) kali untuk memblokir sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa suami saksi pernah diajak Pak Sutarno ke Purwokerto ke Hotel Cor untuk mencari Tergugat yang katanya Tergugat berada di Hotel Cor;
- Bahwa pada tahun 2017, tahun 2019 dan tahun 2020 Pak Sutarno diajak ke Notaris dan tahun 2020 diajak ke Hotel Cor;
- Bahwa saksi terakhir melihat rumah tersebut pada tahun 2024 karena saksi ada ponakan disekitar rumah tersebut, dan sudah ada yang menempati;
- Bahwa Pak Sutarno membeli rumah tersebut dengan harga Rp138.000.000,00(seratus tiga puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa Pak Sutarno membeli tanah dan ada bangunannya dan yang satunya hanya tanah kapling;
- Bahwa alasan Pak Sutarno menjual ke Tergugat karena Tergugat berani membayar mahal, pada saat saksi menawarkan rumah tersebut ke orang lain diminta harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan Rp500.000.000,00(lima ratus juta rupiah);

Hal. 46 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



- Bahwa Pak Sutarno telephone suami saksi katanya Tergugat telah membeli rumahnya laku dengan harga Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Pak Sutarno pada tahun 2019 masih ada di BPN;
- Bahwa Pak Sutarno datang ke Purbalingga ditemani suami saksi sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa Penggugat I adalah Notaris di Lampung;
- Bahwa sekarang saksi tidak tahu ada dimana Sertifikat Hak Milik Pak Sutarno;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 560 / 2017, tertanggal 15 Mei 2017, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 559 / 2017, tertanggal 15 Mei 2017, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Nomor : 01219/Desa Bojanegara Kecamatan Padamara Kabupaten Purbalingga atas nama Yudistira Febrian, S.H., diberi tanda T-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Nomor : 01218/Desa Bojanegara Kecamatan Padamara Kabupaten Purbalingga atas nama Yudistira Febrian, S.H, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) NOP : 33.03.150.004.010-0248.0, tanggal 15 Mei 2017 untuk Sertifikat : SHM No. 01219 / Bojanegara, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) NOP : 33.03.150.004.010-0249.0, tanggal 15 Mei 2017 untuk Sertifikat : SHM No. 01218 / Bojanegara, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2017 NOP 33.03.150.004.010-0248.0 tertanggal 24 Februari 2017, diberi tanda T-7.1;
Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) NOP : 33.03.150.004.010-0248.0, tanggal 11 Juli 2023, diberi tanda T-7.2;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2017 NOP 33.03.150.004.010-0249.0 tertanggal 24 Februari 2017, diberi tanda T-8.1;

Hal. 47 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) NOP 33.03.150.004.010-0249.0 tanggal 11 Juli 2023, diberi tanda T-8.2;

9. Fotokopi Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Purbalingga Nomor 648.1.686/2017 Tentang Izin Mendirikan Bangunan an. Yudistira Febrian, S.H. tanggal 28 Agustus 2017, diberi tanda T-9;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut di atas telah diberi materai;

Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi II / Turut Tergugat Rekonvensi II untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah SHM Nomor 01218/ Desa Bojanegara, pemegang hak Yudistira Febrian, di beri tanda T,T II-1
2. Fotokopi Buku Tanah SHM Nomor 1219/ Desa Bojanegara, pemegang hak Yudistira Febrian, di beri tanda T,T II-2
3. Fotokopi Surat Ukur Nomor 0745/BJN/2007 tanggal 7 Desember 2007, selanjutnya diberi tanda TT.II-3;
4. Fotokopi Surat Ukur Nomor 0750/BJN/2007 tanggal 7 Desember 2007, selanjutnya diberi tanda TT.II-4;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat Turut Tergugat Konvensi II/ Turut Tergugat Rekonvensi II telah diberi materai;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 8 Mei 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVESI

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi tentang Kewenangan Absolut dan telah diputus dengan amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Hal. 48 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



2. Menyatakan Pengadilan Negeri Purbalingga berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggung biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi yaitu Gugatan Para Penggugat Error IN Persona (Diskualifikasi in person) bahwa Para Penggugat bukanlah orang yang berhak karena tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, sehingga Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat dikarenakan Jual Beli atas obyek *a quo* berupa tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01218 seluas 120 m² dan Sertipikat hak Milik Nomor 01219 seluas 100 m², keduanya terletak di Kelurahan Bojanegara Kecamatan Padamara Kabupaten Purbalingga, keduanya atas nama Yudistira Febrian, Sarjana Hukum (Tergugat) terjadi antara pihak penjual yaitu Sutarno, S.H., M.H. (Almarhum). (Ayah Kandung Penggugat II) dan R. Dewi Agung, S.H. (Penggugat I) dengan Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat Fotokopi Kartu Keluarga No. 1871020703070011 atas nama Kepala Keluarga Sutarno, S.H., diberi tanda P-3, Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No. 474.1/U/01108/56/1998, tanggal 26 Maret 1998 atas nama Muhammad Wildan Ardiansyah, diberi tanda P-6; Fotokopi Kutipan Akta Kematian No. 1871-KM-30092021-0005, tanggal 30 September 2021 atas nama Sutarno, S.H., M.H., diberi tanda P-7 dan Fotokopi Akta Cerai Nomor : 0642/AC/2020/PA.Tnk, tertanggal 2 Juni 2020, diberi tanda P-16 dan Fotokopi Surat Kuasa dan Persetujuan Nomor : 01, tertanggal 9 Maret 2017, diberi tanda P-17, berdasarkan bukti surat tersebut dapat disimpulkan bahwa ketika akta jual beli dilakukan atas obyek *a quo* berupa tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01218 seluas 120 m² dan Sertipikat hak Milik Nomor 01219 seluas 100 m², keduanya terletak di Kelurahan Bojanegara Kecamatan Padamara Kabupaten Purbalingga antara almarhum Sutarno, S.H., M.H. dengan Tergugat, Status Penggugat I dan almarhum Sutarno, S.H., M.H. masih suami isteri sehingga melekat secara hukum harta bersama, oleh karena Sutarno, S.H., M.H. sudah meninggal dunia maka ahli warisnya adalah Penggugat II, dengan demikian Penggugat I dan Penggugat II mempunyai legal standing atas perkara *a quo*;

Hal. 49 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Menimbang bahwa Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona* (Kurang Pihak) dikarenakan orang yang ditarik sebagai Tergugat tidaklah lengkap dan orang yang bertindak selaku Para Penggugat pun tidaklah lengkap, sebagaimana Posita 5 dalam gugatan Para Penggugat, yang pada intinya menyatakan adanya permohonan kredit yang dikaitkan terhadap Obyek Sengketa untuk proses jual beli, dimana Obyek Sengketa tersebut menjadi agunan pada BPR Artha Perwira Kalimantan, Kabupaten Purbalingga, BPR Artha Perwira Kalimantan, Kabupaten Purbalingga, ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa selama perkara *a quo* di periksa di persidangan tidak pernah terungkap kalau BPR Artha Perwira Kalimantan bagian dari perkara *a quo*;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mendalilkan gugatan Para Penggugat *obscuur libel*, sebab tidak jelasnya dasar hukum dan peristiwa yang mendasari gugatan, yaitu antara posita dan petitum tidak sinkron dimana gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Gugatan Wanprestasi, tetapi dalam uraian maupun petitumnya terkait Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca serta mencermati gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menurut Majelis Hakim Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sudah menguraikan secara jelas gugatannya dan sudah menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah gugatan wanprestasi;

Menimbang bahwa Jual Beli atas Obyek *a quo* yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 559/2017 dan Akta Jual Beli Nomor: 560/2017, keduanya tertanggal 15 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat Konvensi I / Turut Tergugat Rekonvensi I, kepemilikan atas obyek tersebut sah dimata hukum dan sudah beralih kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah masuk ranah pokok perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak beralasan hukum, oleh karenanya dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada pokoknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pembeli telah Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap almahrum Sutarno,S.H.,M.H. dan R.Dewi

Hal. 50 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Agung, S.H. (Penggugat I) karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum membayar akta Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I Nomor:560/2017 dan Nomor:559/2017 tercatat dengan:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2007 tertanggal 07 Desember 2007 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
- Sebelah Barat : Rumah Umar Ali Blok O No 7
- Sebelah Utara : Rumah Blok O No 11 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).

2. Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2007 tertanggal 07 Desember 2007 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Rumah Blok O No 6 (Obyek Sengketa dalam perkara ini).
- Sebelah Barat : Rumah Toni Wijaya Blok O No 10
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat menolak semua Posita Para Penggugat 3, 5, dan 8, dimana dalil tersebut adalah mengada-ada dan tidak benar, bagaimana mungkin jual beli dikaitkan dengan hutang piutang? karena yang sebenarnya jika memang jual beli dengan persyaratan tertentu

Hal. 51 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



seharusnya dituangkan dalam suatu perikatan atau perjanjian atas jual beli tanah, dan hal ini pun diketahui dengan sadar oleh Almarhum Sutarno, S.H., M.H. dan Penggugat I, berprofesi sebagai seorang Notaris maupun PPAT, yang memiliki kapasitas maupun kualitas pengetahuan hukum, tentunya tidak gegabah melepas begitu saja suatu obyek miliknya dengan persyaratan tertentu atas suatu syarat yang belum terpenuhi;

2. Bahwa Tergugat dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, dimana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyatakan “pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum” dan Yurisprudensi MA RI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, dengan kaedah hukum: “Kedudukan Pembeli rumah (orang lain) yang beritikad baik dilindungi oleh hukum”;

3. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum Angka Romawi IX secara tegas dan jelas disebutkan:

- “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”;
- “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak”;

4. Menanggapi gugatan Penggugat dalam petitum nomor 11 dan 12, dalam hal ini Turut Tergugat II sudah melaksanakan pencatatan dalam Buku Tanah bahwa objek gugatan dalam proses perkara di pengadilan, sehingga tidak dapat dilaksanakan peralihan hak atas tanah sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi II/Turut Tergugat Rekonvensi II yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat dalam petitum nomor 11 dan 12, dalam hal ini Turut Tergugat II sudah melaksanakan pencatatan dalam Buku Tanah bahwa objek gugatan dalam proses perkara di pengadilan, sehingga tidak dapat dilaksanakan peralihan hak atas tanah sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa benar

Hal. 52 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



telah terjadi Jual beli antara almahrum Sutarno,S.H.,M.H. atas persetujuan R.Dewi Agung,S.H. (Penggugat I) dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihadapan Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I yaitu Notaris & PPAT Heri Prastowo wisnu Widodo, S.H.,atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dalam Akta Jual Beli Nomor:560/2017 dan Nomor:559/2017 tercatat dengan:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2007 tertanggal 07 Desember 2007 Seluas 120 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 6, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
- Sebelah Barat : Rumah Umar Ali Blok O No 7
- Sebelah Utara : Rumah Blok O No 11
(Obyek Sengketa dalam perkara ini).

2. Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2007 tertanggal 07 Desember 2007 Seluas 100 M² tercatat semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, yang saat ini telah dilakukan Peralihan ke atas nama Tergugat. Yang terletak di Perum Griya Perwira Asri Blok O, No. 11, Desa Bojanegara, Kecamatan Padamara. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Rumah Blok O No 6
(Obyek Sengketa dalam perkara ini).
- Sebelah Barat : Rumah Toni Wijaya Blok O No 10
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah Apakah betul Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah Wanprestasi atau belum membayar Jual beli antara almahrum Sutarno,S.H.,M.H. dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I yaitu Notaris & PPAT Heri Prastowo Wisnu Widodo, S.H., atas 2 (dua) bidang

Hal. 53 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



tanah dan bangunan dalam Akta Jual Beli Nomor:560/2017 dan Nomor:559/2017 tercatat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2007 tertanggal 07 Desember 2007 Seluas 120 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor:01219/Desa Bojanegara, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2007 tertanggal 07 Desember 2002 Seluas 100 M² ?

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa untuk membuktikan gugatannya Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat yang ditandai dari P-I sampai dengan P-31 dan 2 orang saksi yang bernama Raden Sid Darta Putra dan Yunani Murti Andriani;

Menimbang bahwa untuk membuktikan sangkalannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat yang ditandai dari T-I sampai dengan T-9 sedangkan Turut Tergugat Konvensi II/ Turut Tergugat Rekonvensi II mengajukan bukti yang diberi tanda TT II-1 sampai dengan TT.II-4

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan para-pihak, berdasarkan teori hak dalam pembuktian, maka tidak semua peristiwa harus dibuktikan, cukup peristiwa khusus yang menimbulkan hak, maka tidak semua alat-alat bukti surat yang diajukan oleh parapihak dipertimbangkan seluruhnya karena yang akan dipertimbangkan harus ada relevansinya dengan peristiwa yang menimbulkan hak;

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi/ParaTergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat Akta Jual Beli No. 559 / 2017 tertanggal 15 Mei 2017, diberi tanda P-12, Akta Jual Beli Nomor : 560/2017, tertanggal 15 Mei 2017 diberi tanda P-13, Sertifikat Hak Milik Nomor : 01218/Desa Bojanegara tanggal 7 Desember 2007 semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, diberi tanda P-14, Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 01219/Desa Bojanegara tanggal 7 Desember 2007 semula atas nama Sutarno Sarjana Hukum, selanjutnya diberi tanda P-15,bukti tersebut sama yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 560 / 2017, tertanggal 15 Mei 2017,diberi tanda T-1, Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 559 / 2017, tertanggal 15 Mei 2017, diberi tanda T-2,

Hal. 54 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 01219/Desa Bojanegara Kecamatan Padamara Kabupaten Purbalingga atas nama Yudistira Febrian, S.H., diberi tanda T-3, Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 01218/Desa Bojanegara Kecamatan Padamara Kabupaten Purbalingga atas nama Yudistira Febrian, S.H, diberi tanda T-4;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Majelis Hakim berpendapat bahwa Jual beli antara almarhum Sutarno,S.H.,M.H. dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihadapan Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I yaitu Notaris & PPAT Heri Prastowo Wisnu Widodo, S.H., atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yaitu Akta Jual beli Nomor:559/2017 tanggal 15 Mei 2017 Sertipikat Hak Milik Nomor:01219 Desa Bojanegara Kecamatan Padamara Kabupaten Purbalingga Propinsi Jawa Tengah, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2007 tertanggal 07 Desember 2007 Seluas 100 M² dan Akta Jual beli Nomor:560/2017 tanggal 15 Mei 2017 Sertipikat Hak Milik Nomor:01218/ Desa Bojanegara Kecamatan Padamara Kabupaten Purbalingga Propinsi Jawa Tengah, tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2007 tertanggal 07 Desember 2007 Seluas 120 M² Adalah sah;

Menimbang didalam Akta Jual beli Nomor:559/2017 tanggal 15 Mei 2017 dan Akta Jual beli Nomor: 560/2017 tanggal 15 Mei 2017 yang di buat dihadapan Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I sebagai Notaris & PPAT Heri Prastowo Wisnu Widodo, S.H., terdapat klausul bahwa pihak pertama yaitu almahrum Sutarno,S.H.M.H. telah mengaku telah menerima sepenuhnya uang jual beli tersebut dari pihak kedua Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang diterima tanggal 10 Mei 2017 dan akta tersebut berlaku pula sebagai penerimaan yang sah (kwitansi), dan Majelis Hakim tidak menemukan ada klausul didalam 2 (dua) Akta Jual beli tersebut yang menyebutkan kalau Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masih punya tunggakan yang akan di bayar dikemudian hari;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat telah lunas pembayaran atas Akta Jual beli Nomor: 559/2017 tanggal 15 Mei 2017 dan Akta Jual beli Nomor: 560/2017 tanggal 15 Mei 2017 yang di buat dihadapan Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I sebagai Notaris & PPAT Heri Prastowo Wisnu Widodo, S.H.;

Hal. 55 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Menimbang bahwa keterangan saksi Saksi ke -1 Raden Sid Darta Putra di bawah sumpah :

- Bahwa yang saksi ketahui mengenai perkara ini adalah Tergugat belum membayar rumah milik Pak Sutarno mantan suami dari Penggugat I dan ayah dari Penggugat II;
- Bahwa setelah sampai di Purbalingga kemudian ke rumah Pak Sutarno setelah melihat rumah langsung sepakat kemudian ke Notaris setelah sampai di Kantor Notaris, Pak Sutarno dan Tergugat masuk ke ruangan Notaris sedangkan saksi menunggu di mobil;
- Bahwa Pak Sutarno dan Tergugat di ruang Notaris lebih dari satu jam;
- Bahwa setelah keluar dari Notaris lalu kembali ke mobil dan langsung menuju ke Semarang, didalam mobil ada sepakat yang semula satu milyar menjadi Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa karena belum ada pembayaran Pak Sutarno telah menagih Tergugat dengan cara menelpon berkali-kali;
- Bahwa pada tahun 2018 Pak Sutarno mulai resah karena rumahnya tidak dibayar-bayar;
- Bahwa ada kesepakatan lisan antara Pak Sutarno dengan Tergugat mengenai pembayaran rumah yaitu akan dibayar setelah Tergugat mendapatkan uang;
- Bahwa sampai sekarang Penggugat belum pernah terima uang;
- Bahwa Pak Sutarno sudah meninggal dunia, karena sakit gula dan jatuh dikamar mandi;

Menimbang bahwa keterangan saksi tersebut di atas tidak melihat secara langsung ketika peristiwa akta jual beli berlangsung dihadapan Turut Tergugat Konvensi I//Turut Tergugat Rekonvesi I selaku Notaris dan PPAT karena saksi menunggu di mobil, adapun keterangan saksi yang menyatakan tanah tersebut belum dibayar hanya mendengar cerita almahrum Pak Sutarno S.H., M.H.;

Saksi ke-2 Yunani Murti Andriani di bawah sumpah:

- Bahwa suami saksi mengatakan kepada Pak Sutarno sudah dijual kok tidak ada persenan dan sampai sekarang belum dapat persenan karena belum dibayar;
- Bahwa suami saksi pernah diajak Pak Sutarno ke Purwokerto ke Hotel Cor untuk mencari Tergugat yang katanya Tergugat berada di Hotel Cor;

Hal. 56 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Menimbang bahwa keterangan saksi tersebut di atas tidak melihat secara langsung peristiwa ketika akta jual beli berlangsung dihadapan Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I selaku Notaris dan PPAT, saksi hanya mendengar cerita dari suaminya kalau Tergugat belum membayar rumah Pak Sutarno;

Menimbang bahwa pengetahuan saksi Raden Sid Darta Putra dan Yunani Murti Andriani hanya mendengar dari almarhum Sutarno, S.H.M.H., maka keterangan saksi tersebut dikualifikasikan sebagai keterangan saksi yang didengar dari orang lain atau *tesimonium de auditu*, sehingga ke 2 (dua) keterangan saksi tersebut tidak punya nilai pembuktian;

Menimbang bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, namun sebaliknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya, oleh karena itu gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi memperoleh tanah Obyek *a quo* tersebut, dan dalam konvensi didalihkan dengan jelas Penggugat Rekonvensi mendapatkan tanah tersebut berdasarkan proses jual beli yang sah, dan pelaksanaannya sudah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dihadapan PPAT, dilakukan oleh Alm. Sutarno, S.H., M.H. dengan Tergugat Rekonvensi selaku penjual Obyek Sengketa;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi I dan II telah melakukan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01218 seluas 120 m2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01219 seluas 100 m2, yang terletak di Kelurahan Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga pada tanggal 4 April 2023 melalui kuasa hukumnya pada kantor Turut Tergugat Rekonvensi II, tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dikarenakan Tergugat Rekonvensi I dan II bukanlah orang yang berhak karena tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan pemblokiran terhadap Obyek *a quo*;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi memberi tanggapan bahwa

Hal. 57 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Penggugat Rekonvensi mengakui terkait dengan nilai jual beli atas obyek sengketa yaitu Rp.900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah), namun di Akta Jual Beli diatas baru senilai harga jual beli Rp.134.000.040,- (seratus tiga puluh empat juta empat puluh rupiah) + harga jual beli Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) = Rp.184.000.040,- (seratus delapan puluh empat juta empat puluh rupiah), maka sudah sangat jelas bahwa Penggugat Rekonvensi jelas telah terbukti belum memenuhi kewajibannya atas jual beli yang disepakati antara Penggugat Rekonvensi dengan Alm.Sutarno,S.H.,M.H. dan Para Tergugat Rekonvensi, oleh karenanya sangat beralasan bagi Para Tergugat Rekonvensi untuk menuntut kewajiban/prestasi yang harus dipenuhi atas akibat hukum dari jual beli atas obyek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang bahwa yang menjadi obyek dalam gugatan Rekonvensi ini adalah sama dengan obyek dalam gugatan Konvensi, maka apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi akan diambil alih kedalam pertimbangan dalam gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang bahwa dalam pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di sebutkan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang bahwa Akta Jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah bukti transaksi yang otentik dan sah menurut hukum;

Menimbang bahwa oleh karena dalam pertimbangan gugatan Konvensi tersebut telah terbukti telah terjadi jual beli antara almarhum Sutarno,S.H.,M.H. dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihadapan Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I yaitu Notaris & PPAT Heri Prastowo Wisnu Widodo, S.H., atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yaitu Akta Jual Beli Nomor:559/2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01219 tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0750/BJN/2007 tertanggal 07 Desember 2007 Seluas 100 M² terletak di Desa Bojanegara Kecamatan Padamara Kabupaten Purbalingga Propinsi Jawa Tengah dan Akta Jual Beli Nomor:560/2017 atas Sertipikat Hak Milik Nomor:01218

Hal. 58 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



tercatat dalam Surat Ukur Nomor:0745/BJN/2007 tertanggal 07 Desember 2007 Seluas 120 M² terletak di Desa Bojanegara Kecamatan Padamara Kabupaten Purbalingga Propinsi Jawa Tengah dan selama persidangan tidak ditemukan adanya itikad buruk dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas kepemilikan tanah tersebut, oleh karena itu secara hukum haruslah dilindungi, sehingga jual beli tersebut haruslah dinyatakan sah, dengan demikian Petitum Nomor 3 dan 4 di kabulkan;

Menimbang bahwa selama persidangan Majelis Hakim tidak menemukan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum, maka Petitum Nomor 2 ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena Petitum Nomor 3 dan 4 di kabulkan, dan petitum 5 dan 6 substansinya adalah sama yang meminta Turut Tergugat Rekonvensi II yaitu BPN Kabupaten Purbalingga untuk melepas blokir atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01218 seluas 120 m² dan Sertipikat hak Milik Nomor 01219 seluas 100 m², keduanya terletak di Kelurahan Bojanegara Kecamatan Padamara Kabupaten Purbalingga Propinsi Jawa Tengah keduanya atas nama Yudistira Febrian, Sarjana Hukum, dikabulkan dengan perbaikan redaksi;

Menimbang petitum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi meminta agar Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus harga beli obyek Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah), telah membayar pajak Obyek Sengketa selama 7 (tujuh) tahun secara tunai, seketika dan sekaligus dan biaya operasional, transportasi dan akomodasi serta fee Pengacara) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), secara tunai, seketika dan sekaligus menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum, maka petitum nomor 7 dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena Petitum Nomor 3 dan 4 di kabulkan, maka tidak ada alasan hukum untuk membebankan uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Tergugat Rekonvensi dan tidak ada alasan hukum putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Banding, *Verzet* dan *Kasasi (uitvoorbij voorraad)* maka petitum nomor 8 dan 9 dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah pihak yang menang, maka kepada Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi II untuk mematuhi putusan ini, petitum nomor 10 dikabulkan;

Hal. 59 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Menimbang bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi berhasil membuktikan sebagian dalil gugatan Rekonvensinya sebagaimana yang telah dipertimbangkan tersebut di atas, sedangkan Para Tergugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil sangkalannya, maka gugatan Penggugat Rekonvensi haruslah dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan Para Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a HIR dan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menolak gugatan Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 559/2017 dan Akta Jual Beli Nomor: 560/2017, kedua akta jual beli tersebut tertanggal 15 Mei 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan PPAT Heri Prastowo Wisnu Widodo, S.H., M.Kn., adalah sah demi hukum;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01218, seluas 120 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01219, seluas 100 m², yang keduanya terletak di Kelurahan Bojanegara, Kecamatan Padamara, Kabupaten Purbalingga, keduanya atas nama Yudistira Febrian Sarjana Hukum, adalah sah demi hukum;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi II BPN Kabupaten Purbalingga untuk melepas blokir atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01218 seluas 120 m² dan Sertipikat hak Milik Nomor 01219 seluas 100 m², keduanya terletak di Kelurahan Bojanegara, Kecamatan Padamara,

Hal. 60 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Purbalingga, keduanya atas nama Yudistira Febrian, Sarjana Hukum;

5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi II untuk mematuhi putusan ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 922.000,00 (sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purbalingga, pada hari Selasa tanggal 4 Juni 2024, oleh kami, Hayadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Lucy Ariesty, S.H.M.H dan Nikentari, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Dyah Winanti, S.H sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari Kamis tanggal 6 Juni 2024.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Lucy Ariesty, S.H.M.H.

Hayadi, S.H., M.H.

Nikentari, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dyah Winanti, S.H..

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp20.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp50.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp90.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp138.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp600.000,00;
emeriksaan setempat	:	

Hal. 61 dari hal 62 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Pbg

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

7. Pemberitahuan	:	_____	Rp14.000,00;
Jumlah	:	_____	Rp922.000,00;

(sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah)

Disclaimer

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