



PUTUSAN

Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ACHMAD ZAINUDIN, Tempat / Tanggal Lahir : Klaten / 06 Mei 1975,
Agama : Islam, Pekerjaan : Buruh Harian Lepas, Tempat
Tinggal : Dukuh Sentono RT.002/RW.001, Desa Pakahan,
Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, Alamat Elektronik :
immaculatatuce372@gmail.com;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada DWI WAHYU PRAPTO WIBOWO, SH. MH, Advokat-Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Dr.Cipto Mangunkusumo Dukuh Jetak Kidul, Desa Karangnom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten klaten, Alamat Elektronik :
dwpwibowo@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 17 Oktober 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

L A W A N :

1. KUSMIYATI, Tempat / Tanggal Lahir : Klaten / 14 September 1989,
Pekerjaan : Buruh Harian Lepas, Tempat Tinggal : Dukuh Sambirejo RT.007/RW.003, Desa Barukan, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten;
Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. JUMIYEM, Tempat Tinggal : Dukuh Plawikan, Desa Plawikan, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten;
Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada SURAJI, S.H., M.H. Advokat – Konsultan Hukum pada kantor Hukum Advokat – Konsultan Hukum SURAJI, S.H., M.H. & ASSOCIATES, yang beralamat di Jalan Swadaya Margoluyu, Dusun Tempel Medelan

Hal. 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT003/RW030, Umbulmartani, Ngemplak Sleman D.I. Yogyakarta,

Alamat Elektronik : advsuraji@gmail.com berdasarkan Surat

Kuasa tertanggal 25 Juni 2024;

Selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **Para**

Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 06 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 6 Juni 2024 dalam Register Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah pekarangan berikut bangunan rumah yang terletak di Di Dukuh Plawikan Desa Palwaikan Kecamatan jogonalan Kabupaten Klaten sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 173 Desa Plawikan atas nama ACHMAD ZAINUDIN 06/05/1975 seluas 285 M2 beserta semua yang berdiiri, tumbuh, dan tertanam diatasnya tanpa kecuali, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Kampung

Sebelah Timur : Tanah rumah milik HARTANTO

Sebelah Selatan : Tanah bangunan rumah milik KUSYAINI

Sebelah Barat : Tanah bangunan rumah milik WALIDI

Selanjutnya dalam perkara ini, untuk lebih singkatnya mohon disebut sebagai **Barang Sengketa**

2. Bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah barang sengketa adalah berasal dari perjanjian jual beli dengan Tergugat sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor : 724/2023 Tanggal 16 Desember 2023 yang dibuat oleh dan dihadapan SUMINI, SH. MKn. selaku PPAT di Kabupaten Klaten.

Dalam Perjanjian Jual Beli Tersebut, Tergugat sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli, dan atas dasar Akta Jual Beli tersebut, oleh

Hal. 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln

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

Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dilakukan proses balik nama, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 173 yang semula atas nama KUSMIYATI 14/09/1989, kemudian diterbitkan menjadi atas nama ACHMAD ZAINUDIN 06/05/1975

3. Bahwa Perjanjian Jual Beli tersebut adalah pelaksanaan Perikatan Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 24 Juli 2023 yang dibuat oleh dan dihadapan SUMINI, SH. MKn. selaku Notaris di Kabupaten Klaten, dibuat perikatan jual beli tersebut adalah dengan maksud semula Penggugat akan menjual kembali barang sengketa kepada pihak lain, maka Perjanjian Jual Beli tersebut, dilengkapi dengan Akta Kuasa Menjual Nomor : 04 Tanggal 24 Juli 2023
4. Bahwa Jual Beli barang sengketa telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, dan didasarkan atas asas itikad baik dan memenuhi asas kepatutan, termasuk dalam harga jual beli sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga secara hukum adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, Dengan demikian Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, untuk itu sudah semestinya memperoleh perlindungan hukum atas hak-haknya;
5. Bahwa ternyata Barang Sengketa dikuasai tanpa alas hak oleh Tergugat II JUMIYEM, dan walapupun telah ditegur oleh Penggugat, tetap saja Para Tergugat sama-sama menolak untuk melakukan pengosongan tanah berikut bangunan rumah barang sengketa untuk diserahkan kepada Penggugat, perbuatan Para Tergugat yang demikian adalah Perbuatan Yang Tidak Beritikad baik.

Sementara berdasarkan Surat Perjanjian Tanggal 27 Nopember 2023 yang dibuat oleh Tergugat I dan tergugat II, adalah jelas pokoknya berisi, Tergugat I sanggup mengosongkan tanah berikut bangunan rumah untuk selambat-lambatnya Tanggal 10 Desember 2023, akan tetapi walaupun telah diminta secara baik-baik dengan kekeluargaan, tetap saja Para Tergugat menolak untuk mengosongkan tanah berikut bangunan rumah tersebut hingga sekarang, dengan demikian Tergugat I telah wanprestasi terhadap Perjanjian Tanggal 27 Nopember 2023 dan Perikatan Perikatan

Hal. 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 24 Juli 2023 Pasal 9 dan Pasal 10 dan Akta Jual Beli Tertanggal 24 Juli 2023 :

6. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak beritikad baik tersebut, maka sudah sepantasnya keduanya dan atau siapa saja yang menguasai barang sengketa, dihukum untuk menyerahkan barang sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun, akan tetapi apabila enggan atau menolak, maka penyerahan barang sengketa dilakukan dengan upaya paksa (eksekusi) dan jika diperlukan dengan bantuan Kepolisian dan atau aparaturnegara lainnya atas dasar kekuasaan kehakiman.
7. Bahwa perbuatan Tergugat I Wanprestasi dan Para Tergugat yang menolak mengosongkan barang sengketa untuk diserahkan kepada Penggugat adalah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat, sehingga sudah seharusnya Para Tergugat dihukum untuk membayar kepada Penggugat berupa uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil
Sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai akibat Penggugat tidak dapat menguasai dan menempati barang sengketa sejak 11 Desember 2023 hingga sekarang
 - b. Kerugian Immateriil
Sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai akibat Penggugat kehilangan harapan keuntungan yang dapat diperoleh dari menarik keuntungan dari barang sengketa
8. Bahwa karena Para Tergugat adalah pihak yang tidak beritikad baik, maka sudah sepantasnya dihukum secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka sudilah kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Klaten untuk menerima Gugatan yang diajukan Penggugat ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat I Ny. KUSMIYATI telah wanprestasi terhadap Perjanjian Tanggal 27 Nopember 2023 dan Pasal 9 dan Pasal 10
Hal. 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perikatan Perikatan Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 24 Juli 2023 yang dibuat oleh dan dihadapan SUMINI, SH, MKn. selaku Notaris di Kabupaten Klaten, serta Akta Jual Beli Tertanggal 24 Juli 2023 yang dibuat oleh dan dihadapan SUMINI. SH. MKn. selaku PPAT di Kabupaten Klaten

3. Menyatakan Para Tergugat yang menguasai, menolak dan tidak mau mengosongkan barang sengketa berupa tanah berikut bangunan rumah berikut bangunan yang terletak di Di Dukuh Plawikan Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 173 Desa Plawikan atas nama ACHMAD ZAINUDIN 06/05/1975 seluas 285 M2 beserta semua yang berdiri, tumbuh, dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Kampung

Sebelah Timur : Tanah rumah milik HARTANTO

Sebelah Selatan : Tanah bangunan rumah milik KUSYAINI

Sebelah Barat : Tanah bangunan rumah milik WALIDI

Adalah Pihak Yang Tidak Beritikad baik yang tidak memperoleh perlindungan hukum

4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian sebagai akibat Tergugat I Wanprestasi dan Para Tergugat menolak mengosongkan barang sengketa untuk diserahkan kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil

Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai akibat Penggugat tidak dapat menguasai dan menempati barang sengketa sejak 11 Desember 2023 hingga sekarang

- b. Kerugian Immateriil

Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai akibat Penggugat kehilangan harapan keuntungan yang dapat diperoleh dari menarik keuntungan dari barang sengketa

5. Menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang menguasai barang sengketa berupa berupa sebidang tanah pekarangan berikut bangunan rumah berikut bangunan yang terletak di Di Dukuh Plawikan Desa

Hal. 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln

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

Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 173 Desa Plawikan atas nama ACHMAD ZAINUDIN 06/05/1975, untuk menyerahkan barang sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun, akan tetapi apabila enggan atau menolak, maka penyerahan barang sengketa dilakukan dengan upaya paksa (eksekusi) dan jika diperlukan dengan bantuan Kepolisian dan atau aparaturnegara lainnya atas dasar kekuasaan kehakiman.

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Klaten mempunyai pendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan kuasanya hadir, Para Tergugat dan Kuasanya hadir maka dilanjutkan dengan Mediasi (upaya perdamaian);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Adi Prasetyo, S.H., M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Klaten, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Juli 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan Jawaban, Eksepsi dan Gugatan Rekonpensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dan Ugmentasi yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya, keterangan demi keterangan dalam surat gugatan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Hal. 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



2. Bahwa Obyek Gugatan Penggugat, menurut Penggugat adalah berkaitan dengan dengan kepemilikan tanah pekarangan berikut bangunan rumah yang terketak di Dukuh Plawikan, Desa Plawikan, Kec. Jogonalan , Kabupaten Sleman sebagaimana terdaftra dalam Sertifikat Hak Milik Nomor ; 173 / Desa Plawikan atas nama Achmad Zainudin 06/05/1975 seluas 285M2 beserta semua yang berdiri, tumbuh dan tertanam diatasnya tanpa kecuali, dengan batas-batas, utara Jalan Kampung, Timur Tanah rumah milik Hartanto, selatan, Tanah bangunan milik KUSYAINI, barat Tanah bangunan rumah milik WALIDI.

a) GUGATAN PENGGUGAT KURANG SUBYEK HUKUMNYA / KURANG PIHAK.

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya kurang subyek hukumnya / kurang Pihak (Subyecktum Litis), seharusnya terdapat / ada Pihak lain sebagai Pihak dalam Gugatan ini yaitu Notaris / PPAT SUMINI,SH.,MKn selaku PPAT / Notaris yang telah membuat Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 03 Tanggal 24 Juli 2023 , dengan Tergugat I dan Akta Jual Beli Nomor 724/2023 tanggal 16 Desember 2023 serta Akta Kuasa Menjual Nomor ; 04 tanggal 24 Juli 2023 dan Kepala Kantor Pertahan Kabupaten Klaten / Kankantah Klaten dalam kedudukan sebagai pihak dalam perkara yang diajukan ke Pengadilan Negeri Klaten untuk diperiksa, hal ini adalah merupakan syarat formil suatu Gugatan, untuk menghindari adanya Gugatan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaasd/ NO), oleh karena Gugatan Penggugat dalam perkara ini kurang subyek hukumnya / Kurang pihak maka Gugatan Cacat formil sudah seharusnya Gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) .

b) GUGATAN PENGGUGAT OBSCHUUR LIBEL (Kabur)

Bahwa gugatan penggugat antara Judul Gugatan, Posita dan Petitum tidak dapat menunjukkan kesesuaian dan tidak berkesinambungan, didalam Judul Gugatan Penggugat mencantumkan dan menyatakan bahwa Gugatan : GUGATAN PENGOSONGAN TANAH, dan dalam POSITA Penggugat pada Hal. 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Posita nomor 7 menyatakan Tergugat I Wanprestasi dan menuntut adanya kerugian materiil maupun Immateriil, sedangkan dalam Petitum Penggugat menyatakan Tergugat I Ny.Kusmiyati telah Wan Prestasi dan untuk menghukum para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat atas kerugian sebagai akibat Tergugat I Wan Prestasi, oleh karena itu maka Gugatan Pengggat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke Verklaard).

Berdasarkan dali-dali ndan alasan-alasan sebagaimana terurai didalam Eksepsi tersebut kami mohon kepada Yang Mulia Majelis hakimyang memeriksa Perkara ini agar memberikan Putusan sebagai berikut ;

PRIMAIR;

1. Menerima dan mengabdulkan eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke Verklaard) .
3. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

SUBSIDAIR;

Memberikan Putusan yang se adil adilnya.

B. DALAM POKOK PERKARA ;

Kami dalam kedudukannya sebagai Tergugat I dan II menolak dengan tegas dasar dan alasan / dalil-dalil Pengugat pada sebagaimana terurai dan dinyatakan didalam Posita dan Petitum Penggugat dalam Gugatannya, dengan alasan-alasan dan dalil-dalil sebagai beriktu;

Bahwa Tergugat I dalam perjanjian yang dilakukan secara lisan terhadap Penggugat berkaitan dengan atas sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah permanen dan segala tumbuhan yang tumbuh dan berkembang diatasnya terdaftar dengan SHM No.173/Desa Plawikan saat ini atas nama Achmad Zainudin 06/05/1975 , luas tanah 285M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi), Perjanjian yang dilakukan ini harus saling menguntungkan

Hal. 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



kedua belah pihak dan tidak boleh saling merugikan antara kedua pihak dan perjanjiannya tersebut adalah merupakan Pinjam meminjam uang dengan Jaminan Sertifikat tanah, Perjanjian dilakukan di Tergugat I, sebagai Obyek sengketa sebagai berikut ;

1. Bahwa Tergugat I semula meminjam uang untuk pengembangan usahanya pembuatan sarung tangan, karena kekurangan modal maka meminjam uang kepada Penggugat sebanyak Rp. 150.000.000.00.- (seratus lima puluh juta rupiah), namun oleh Penggugat dipotong Fee sebagai Perantara sebesar Rp. 17.000.000.00.- (tujuh belas juta rupiah) dengan rinciannya adalah sebagai berikut ; sebanyak Rp. 15.000.000.00.- (lima belas juta rupiah) atau senilai 10 % (sepuluh persen) untuk fee perantara yang juga dilakukan dan diterima oleh Penggugat sendiri dan Rp. 2.000.000.00.- (dua juta rupiah) untuk tambahan Biaya Notaris SUMINI ,SH.,MKn selaku Notaris / PPAT di Klaten , sehingga Tergugat I menerima uang sebanyak Rp. 133.000.000.00.- (Seratus tiga puluh tiga juta rupiah) yang dalam perjanjiannya akan dikembalikan untuk selama waktu 2 (dua) bulan, dengan perincian penerimaan pembayarannya sebagai berikut ;
 - i. Pada tanggal, 17 Juli 2023 menerima uang dari Penggugat sebanyak Rp 10.000.000.00.- diserahkan di rumah Obyek sengketa (Plawikan)
 - ii. Tanggal 18 Juli 2023 Tergugat I menerima uang dari Penggugat, diserahkan di Kantor Bank Restu Yogyakarta uang sebanyak Rp. 80.000.000.00.- (delapan puluh juta rupiah) dan dipergunakan oleh Tergugat I untuk mengambil sertifikat tanah di Bank tersebut yang selanjutnya sertifikat di serahkan kepada Penggugat sebagai jaminan Hutang.
 - iii. Tanggal 18 Juli 2023 Tergugat I terima uang sebanyak Rp. 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) diserahkan di depan Kantor Notaris / PPAT SUMINI, SH.,MKn Notaris di klaten.
 - iv. Pada tanggal 18 Juli 2023.. Penggugat minta uang kepada Tergugat I sebanyak Rp. 4.000.000.-(empat juta rupiah) yang menurut Penggugat untuk biaya Notaris / Bayar Notaris .

Hal. 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- v. Pada tanggal 18 Juli 2023 setelah dari Kantor Notaris SUMINI, SH.,MKn PENGGUGAT MINTA UANG PERSEN/FEE sebagai Perantara dalam Pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut sebanyak Rp. 13.000.000.- (Tiga belas juta rupiah) dan uang sudah diserahkan dan diterima oleh Penggugat yang berbuat sebagai Pembeli obyek sengketa dan sekaligus sebagai Perantara Pinjam meminjam uang tersebut .
- Bahwa semua penyerahan uang antara Tergugat I dengan Penggugat menggunakan kuitansi sebagai tanda penerimaan dan penyerahan uang, kuitansi dibawa Penggugat semuanya.
2. Bahwa sebagaimana tersebut dalam Posita nomor 1 dan Posita 2 dalam kenyataannya bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan Jual Beli tanah Obyek sengketa tersebut, yang terjadi adalah bahwa Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat dengan Jumlah Pinjaman sebanyak Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran sebagaimana terurai pada Jawaban pada Nomor 1 tersebut diatas dan Penggugat sebagai Pembeli secara nyata minta persen/ fee sebagai “perantara “ sebanyak Rp. 13.000.000.- (tiga belas juta rupiah), hal tersebut menjadi janggal dan aneh dan sangat bertentangan dengan azas-azas jual beli yang diantaranya adalah adanya akad kesepakatan Jual beli antara Penjual dengan Pembeli dan persetujuan harga atas barang yang dijual dengan Jelas, harga tanah dalam lokasi obyek sengketa tersebut kurang lebih Rp. 1.200.000.- (satu juta dua ratus per meter persegi) dan Penggugat telah nyata nyata melawan Hukum dengan meminta Fee sebagai “ Perantara “ kepada Tergugat I (Pembeli/ Penggugat minta Fee kepada Penjual / Tergugat I) , Penggugat nyata nyata telah menyalah gunakan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dan melawan Hukum (Pembeli juga sebagai Perantara) sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan di TOLAK atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke Verklaard).
3. Bahwa Penggugat secara terang benderang dan nyata-nyata telah menyalah gunakan keadaan dimana Tergugat I adalah dalam
Hal. 10 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln

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)



kesulitan ekonomi dan memerlukan modal untuk usaha , dalam keadaan yang tidak seimbang antara Penggugat dengan Tergugat I dalam pembuatan perjanjian terindikasi penyalahgunaan keadaan oleh Penggugat dan Penggugat telah menggunakan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan yang sebanyak-banyaknya dari Perjanjian yang dituangkan didalam Perjanjian Jual Beli, Perikatan Jual Beli, Akta Menjual dan Akta Kuasa menjual yang secara hukum dapat dipergunakan untuk melakukan Peralihak Hak atas Tanah obyek sengketa.

4. Bahwa pada Posita 3 sangat bertentangan dengan Posita 1, didalam Posita 1 dinyatakan tercatat dalam Akta Jual beli nomor 724/2023 tanggal 16 Desember 2023 , sedangkan didalam Posita 3, dinyatakan Perjanjian jual beli tersebut adalah pelaksanaan Perikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 24 Juli 2023 yang dibuat oleh Notaris SUMINI,SH,,MKn Notaris Klaten , dibuatnya Perikatan Jual beli tersebut menurut penggugat adalah untuk “ DENGAN MAKSUD SEMULA PENGGUGAT AKAN MENJUAL KEMBALI BARANG SENGKETA KEPADA PIHAK LAIN “ maka perjanjian Jual Beli tersebut DILENGKAPI DENGAN AKTA KUASA MENJUAL Nomor 04 tanggal, 24 Juli 2023, sehingga akta akta yang dibuat oleh Penggugat dihadapan Notaris / PPAT sangat rancu dimana terdapat Akta Perjanjian Jual Beli, terdapat Akta Perikatan Jual beli, terdapat Akta Jual Beli dan terdapat Akta Kuasa menjual, dengan adanya lapis-lapis atau beberapa Perjanjian dan Kuasa Menjual dan Akta Kuasa Menjual ini merupakan perjanjian SEMU yang bertujuan untuk menguntungkan Penggugat, yang pada pokoknya bagi penggugat apabila tidak diselesaikan dengan Perjanjian Jual beli atau perikatan Jual beli maka Penggugat akan menggunakan Akta Kuasa Menjual dan apabila itu juga tidak dapat dilaksanakan maka Penggugat akan menggunakan Akta Jual Beli, oleh karena timbulnya Perjanjian / Perikatan Jual Beli, Kuasa menjual dan Akta Jual beli tersebut karena adanya Hutang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, hal tersebut sangat bertentangan dengan Azas-azas Jual beli tanah yang merupakan barang tidak bergerak yaitu terang dan tunai yaitu :“

Hal. 11 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Penyerahan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini PPAT serta pembayarannya dilakukan secara bersamaan“, oleh karena Dalil Penggugat Jual beli sebagaimana terurai dalam Posita 1 , posita 2 dan Posita 3 dan Posita nomor 4 adalah Jual beli yang sah harus dinyatakan tidak sah karena mengandung Cacat Formil dan cacat secara Materiil dan penyalah Gunaan keadaan yang begitu nyata , maka Jual Beli sebagaimana tercantum dalam Akta Jual beli Nomor 724/2023 tanggal 16 Desember 2023 , Akta Prikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 24 Juli 2023 , Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal ,24 Juli 2024 dan Peralihan Hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 173 Desa Plawikan , Jogonalan, Klaten Jawa Tengah semula atas nama Kusmiyati 14/09/1989 beralih haknya kepada Penggugat atas nama Achmad Zainudin 06/05/1975 harus dinyatakan Batal demi Hukum atau Dibatalkan menurut hukum.

5. Bahwa Tergugat I maupun tergugat II tidak diberikan salinan Akta-akta yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT SUMINI, SH., MKn Notaris di Klaten, dan pada saat penanda tangan dibacakan, namun ketika Tergugat I berkehendak unuk meinta salinan Akta-Akta tersebut tidak diberikan oleh Notaris / PPAT Sumini, SH, MKn Notaris di Klaten dengan alasan menunggu Penggugat, namun setelah Tergugat I menunggu yang datang adalah seseorang yang bernama Sulton , yang Tergugat I kenal bahwa orang yang bernama Sulton tersebut sebagai anggota Polri di jajaran Polres Klaten
6. Bahwa pada saat Penggugat dengan Tergugat I membuat dan menanda tangani Akta-Akta dihadapan Notaris PPAT SUMINI, SH.,MKn Notria / PPAT di Klaten tersebut Seritifikat Tanah Hak Milik Nomor ; 173/ Desa Plawikan dalam Posisi sebagai Jaminan/ Tanggungan di Bank Restu Artha Yogyakarta, sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor ; 04107/2023 diambil ketika sudah dilakukan pembayaran secara Lunas , selanjutnya dari Bank Restu Artha memberikan bukti Pelunasan dan Roya sebagai dasar untuik melakuikan Pengembalian / Peralihan Hak kepada Tergugat I , akan tetapi Surat asli masih berada ditangan Tergugat I maka seharusnya
Hal. 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Peralihan hak belum dapat dilakukan ketika Roya atas Pelunasan Hutang Piutang antara Tergugat I dengan Pihak Bank Restu Artha Ygyakarta tidak dilampirkan dalam Peralihan hak yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagaimana tertuang didalam Posita Nomor 1 dalam Gugatan ini , seharusnya Peralihan Hak atas tanah ditolak oleh Lembaga Pertanahan yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

7. Bahwa pada Posita nomor 5 dan Posita nomor 6 Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II atas nama Nyonya JUMIYEM telah tidak beretiket baik karena menolak pengosongan rumah walaupun telah ditegur oleh Penggugat, bahwa dalam hal ini Tergugat II sangat keberatan karena pada pokoknya Tergugat II tidak mengetahui adanya Jual beli sebagaimana dimaksudkan oleh Penggugat, karena sepengetahuan Tergugat II bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I yang Anak kandungnya sendiri adalah murni hutang piutang dengan Jaminan Sertifikat rumah yang ditempati Tergugat II dan hal itu disaksikan oleh kedua anak laki-lakinya yang bernama Mursid efendi (31 tahun) dan Muchlis Tri Prasetyo (27 tahun) yang tinggal serumah dengan Tergugat II, berkaitan dengan adanya Akta Perjanjian, Akta Perikatan Jual Beli, akta Jual beli dan Akta Kuasa Menjual Tergugat II tidak mengetahuinya samna sekali.

8. Bahwa Penggugat dalam posita nomor 7 mendalilkan Tergugat I telah melakukan Wan Prestasi dan Para Tergugat yang menolak mengosongkan barang sengketa untuk diserahkan kepada Penggugat adalah menimbulkan kerugian Penggugat maka seharusnya Para Tergugat dihukum untuk membayar Kerugian tersebut kepada Penggugat berupa uang sebesar; Rp. 100.000.000.00.- (Seratus juta rupiah) baik kerugian a) Materiil sebesar Rp. 50.000.000.00.- (Lima puluh juta dan Kerugian Imateriil sebesar Rp. 50.000.000.00.- (lima puluh juta rupiah) dan Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng sebagaimana Posita nomor 8, oleh karena perkara ini timbul akibat terjadinya Hutang Piutang, maka Tergugat I tetap bersedia untuk mengembalikan uang yang telah diterima sebanyak Rp. 133.000.000.- (seratus tiga puluh

Hal. 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



tiga juta rupiah) dan biaya-biaya yang timbul dalam Proses peralihan Hak atas obyek sengketa dikembalikan kepada Tergugat I.

9. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini memutuskan perkara ini sebagai berikut:

PRIMAIR;

- 1) Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.
- 2) Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini. dan Tergugat I dan Tergugat II

SUBSIDER;

Apabila Yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain maka mohon Putusan yang sewadil-adilnya.

C. DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa didalam Rekonpensi ini mohon Tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat dalam Rekonpensi dan Penggugat dalam Konpensi disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi.
2. Bahwa pada Pokoknya para penggugat dalam Rekonpensi ini menolak seluruh dalil-dalil yang telah diajukan oleh Tergugat dalam Rekonpensi sebagaimana diuraikan dan dinyatakan dalam Posita dan Petitum Tergugat dalam Rekonpensi kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonpensi.
3. Bahw semua dalil-dalil yang Penggugat Rekonpensi sampaikan dalam Eksepsi, Jawaban dalam Konpensi mohon menjadi alasan-alasan dan dalil-dalil Penggugat Rekonpensi dan sekaligus menjadi bantahan dalam Rekonpensi ini.
4. Bahwa Tergugat Rekonpensi selaku Pembeli obyek sengketa dengan Penggugat Rekonpensi selaku Penjual obyek sengketa tidak melakukan kesepakatan tentang harga dari tanah obyek sengketa, harga setempat pada Obyek sengketa adalah kurang lebih dengan

Hal. 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



harga Rp. 1.200.000.- (Satu juta dua ratus ribu rupiah) sedangkan tanah tersebut luasnya 285.M2 (Dua ratus delapan puluhlima meter persegi) dan di atasnya berdiri bangunan Permanen, sehingga apabila dinilai dengan uang yang diterima Penggugat Rekonpensi yaitu Rp. 133.000.000.- (Seratus tiga puluh tiga juta rupiah), sehingga apabila disesuaikan / dinilai dengan uang untuk harga tanah tersebut adalah ; $285m^2 \times Rp. 1.200.000.- = Rp. 342.000.000.-$ (Tiga ratus empat puluh dua juta rupiah) ditambah dengan nilai bangunan Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) dengan demikian harga tanah dan bangunan senilai : $Rp. 342.000.000.- + Rp. 100.000.000 = Rp 442.000.000.-$ (Empat ratus empat puluh dua juta rupiah) , sehingga dengan demikian Tergugat dalam Rekonpensi telah melanggar azas-azas Keadilan yang berlaku dan berkembang didalam masyarakat dan telah menyalahgunakan Keadaan, maka Gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. .

5. Bahwa tanah Obyek sengketa benar-benar tidak telah dilakukan Jual Beli dengan Tergugat Rekonpensi akan tetapi sebagai Jaminan Hutang Piutang dengan Tergugat Rekonpensi , sebagaimana terurai didalam Uraian Penggugat Rekonpensi /Tergugat dalam Jawaban pada Pokok perkara antara lain bahwa Penggugat asal / Tergugat Rekonpensi dan telah diuraikan dalam POsita Gugatan Rekonpensi angka 4 diatas, dan Penggugat asal/ Tergugat dalam Rekonpensi telah meminta Fee/ Jasa atas Transaksi yang telah dilakukan sebagai Perantara dalam Pinjam meminjam uang tersebut sebanyak Rp. 13.000.000.- (tiga belas juta rupiah), dengan demikian Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan yang tidak seharusnya dilakukan sebagai Pembeli atas obyek sengketa tersebut, maka dengan demikian Tergugat Dalam rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
6. Bahwa Tergugat rekonpensi nyata-nyata telah melakukan Penyalahgunaan Keadaan terhadap Penggugat Rekonpensi dengan cara meminjam Uang dengan cara diikat dengan menggunakan Perikatan Jual Beli, Menggugatkan Akta Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli ,
Hal. 15 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



dengan tujuan bahwa apabila Hutang belum dikembalikan pada waktunya maka Tergugat Rekonpensi melakukan Proses Peralihan Hak atas Jaminan berupa Sertifikat tanah tersebut kepada Tergugat Rekonpensi, cara demikian adalah telah menyalah gunakan keadaan dengan mengharapkan keuntungan yang besar dari Penggugat Rekonpensi maka dengan demikian terhadap Penggugat Rekonpensi harus dilindungi sesuai dengan undang-undang

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan dan dalil-dalil sebagaimana terurai dan dinyatakan tersebut diatas maka mohon kepada Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa Perkara ini berkenan untuk memutus gugatan Rekonpensi ini dengan Putusan sebagai berikut ;

DALAM REKONPENSI ;

PIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat I dalam Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi II /Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi melakukan Jual Beli obyek sengketa dengan etiket tidak baik.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Rekonpensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum, melanggar kepatutan dan penyalah gunaan keadaan (misbruik Van Omstandigheden) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1339 KUH Perdata dan pasal 1321 KUH Perdata.
4. Menyatakan bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor ; 03 tanggal 24 Juli 2023 , Akta Kuasa Menjual Nomor 04 / 2023 tanggal 24 Juli 2023 dan Akta Jual beli Nomor 724/2023 tanggal 16 Desember 2023 tidak sah dan batal demi hukum dan tidak mengikat
5. Menyatakan bahwa peralihan Hak atas Obyek sengketa sebidang tanah dan diatasnya bangunan rumah permanen, Sertifikat Hak Milik Nomor ; 173/ Desa Plawikan , Gambar Situasi GS No;14079/76 luas tanah 285M2 atas nama Achmad Zainudin terletak di Plawikan , Jogonalan, Klaten, Jawa Tengah adalah tidak sah dan Batal secara hukum.

Hal. 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini.

SUBSIDER ;

DALAM EKSEPSI, DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI .

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat, Penggugat telah menyampaikan Replik. Atas Replik Penggugat, Para Tergugat telah menyampaikan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup antara lain sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Achmad Zainudin NIK 331008065750002 tanggal 07 September 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 173 Desa PLawikan atas nama Achmad Zainudin, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi Salinan Perikatan Jual beli Nomor 03 tanggal 24 Juli 2023 yang dibuat oleh PPAT SUMINI, S.H., antara Nyonya Kusmiyati sebagai pihak pertama dengan Tuan Achmad Zainudin sebagai pihak kedua, selanjutnya diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor 04 tanggal 24 Juli 2023 yang dibuat oleh PPAT SUMINI, S.H., antara Nyonya Kusmiyati sebagai pemberi Kuasa dengan Tuan Achmad Zainudin sebagai penerima Kuasa, selanjutnya diberi tanda bukti **P-4**;
5. Fotokopi Salinan Akta Jual beli Nomor 724/2023 tanggal 16 Desember 2023 yang dibuat oleh PPAT SUMINI, S.H., antara Nyonya Kusmiyati sebagai penjual dengan Tuan Achmad Zainudin sebagai pembeli, selanjutnya diberi tanda bukti **P-5**;
6. Fotokopi kwitansi tanda penerimaan uang tanggal 21 Juli 2023 dari Achmad Zainudin kepada Kusmiyati sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai persekot atau tanda jadi atas jual beli tanah yang berlokasi di

Hal. 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Plawikan Hak Milik No.173 yang disaksikan oleh JumiyeM, selanjutnya diberi tanda bukti **P-6**;

7. Fotokopi kwitansi tanda penerimaan uang tanggal 24 Juli 2023 dari Achmad Zainudin kepada Kusmiyati sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) sebagai pelunasan atas jual beli tanah yang berlokasi di Plawikan Hak Milik No.173, selanjutnya diberi tanda bukti **P-7**;
8. Foto dari handphone tentang penandatanganan kwitansi pelunasan pembayaran jual beli sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) oleh Kusmiyati, selanjutnya diberi tanda bukti **P-8**;
9. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 27 Nopember 2023 antara Kusmiyati sebagai pihak pertama dengan Achmad Zainudin sebagai pihak kedua, selanjutnya diberi tanda bukti **P-9**;
10. Foto dari handphone tentang penandatanganan Surat Perjanjian tanggal 27 Nopember 2023 antara Kusmiyati dengan Achmad Zainudin, selanjutnya diberi tanda bukti **P-10**;
11. Fotokopi surat tanda terima surat Somasi terhadap Ny. Kusmiyati tanggal 10 Mei 2024 yang diterima oleh Kusmiyati, selanjutnya diberi tanda bukti **P-11**;
12. Fotokopi surat tanda terima surat Somasi terhadap Ny. JumiyeM tanggal 10 Mei 2024 yang diterima oleh JumiyeM, selanjutnya diberi tanda bukti **P-12**;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah di nazegeM dan telah bermeterai secukupnya, yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Rohmad Irwanudin**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat, tidak mempunyai hubungan keluarga baik semenda/sedarah serta hubungan pekerjaan dengan Penggugat maupun Para Tergugat;
- Bahwa Saksi adalah tetangga desa Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dikarenakan rumah yang menjadi objek

Hal. 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln

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)



sengketa dalam perkara ini masih ditempati oleh Tergugat II dan adik-adik Tergugat I;

- Bahwa Saksi bekerja sebagai perantara jual beli tanah;
- Bahwa Tergugat I adalah anak kandung dari Tergugat II;
- Bahwa pada bulan Juli 2023 Saksi dimintai tolong oleh Tergugat I dan suaminya untuk menjualkan rumah milik Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sertifikat rumah dan tanah atas nama Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi luas rumah tersebut kurang lebih 285 m² namun Saksi tidak mengetahui batas-batasnya;
- Bahwa sertifikat rumah masih menjadi agunan di BPR Restu Condongcatur Yogyakarta;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr Paryati, kemudian Saksi meminta tolong kepada Sdr Paryati untuk dicarikan calon pembeli;
- Bahwa rumah tersebut ditawarkan dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat sudah sepakat dengan harga rumah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I sudah menghubungi Sdr Paryati bahwa Tergugat II sudah setuju jika rumah tersebut dijual;
- Bahwa Sdr Paryati yang mengantarkan Penggugat bertemu dengan Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi penyerahan uang DP sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat I disaksikan oleh Tergugat II, Suami Tergugat I dan adik-adik Tergugat I yang dilakukan di rumah objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui proses pembayaran di BPR Restu Condongcatur Yogyakarta pada hari ketiga setelah terjadi kesepakatan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, besar uang untuk pelunasannya sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I di BPR Restu Condongcatur Yogyakarta;

Hal. 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, setelah mengurus pelunasan di BPR, kemudian sertipikat diambil, lalu dibawa ke Notaris Sumini, S.H., M.Kn. untuk dibuatkan AJB;
- Bahwa Saksi diberi uang komisi sejumlah Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) dari Tergugat I di rumah Tergugat I, kemudian Saksi memberikan uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Sdr Paryati, sehingga Saksi memperoleh komisi sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) jumlah uang komisi tersebut telah disepakati sebelumnya;
- Bahwa sertipikat sudah beralih menjadi atas nama Peggugat;
- Bahwa objek sengketa saat ini masih ditempati oleh Tergugat II dan adik-adik Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, pada awal bulan Agustus 2023 Tergugat I meminta waktu 2 (dua) bulan untuk mengosongkan rumah tersebut karena Tergugat I berniat akan membeli kembali rumah tersebut dari Peggugat dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, kredit Tergugat I di BPR Restu Condongcatur Yogyakarta tersebut sudah macet dan tidak bisa di-*take over*;
- Bahwa Tergugat I meminta tolong Saksi agar dibantu untuk mengajukan pinjaman di perbankan dengan cara *take-over* dengan Bank lain, kemudian Saksi menyampaikan kepada Tergugat I bahwa ada kendala di BI *Checking*, dan ada acara lain dengan cara menjual rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Roya menjadi syarat dalam peralihan hak dan pemegang Roya tersebut adalah Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan

2. Saksi **Paryati**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Peggugat dan Tergugat I, tidak kenal dengan Tergugat II, tidak mempunyai hubungan keluarga baik

Hal. 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



semenda/sedarah dan hubungan pekerjaan dengan Penggugat maupun Para Tergugat;

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I karena dikenalkan oleh Sdr Rohmad;
- Bahwa Saksi merupakan teman dari Sdr Rohmad;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai makelar tanah kurang lebih 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa Saksi pernah dimintai tolong oleh Sdr Rohmad untuk menjualkan tanah dan rumah milik Tergugat I;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Tergugat I dan suaminya di rumah sdr Rohmad;
- Bahwa Tergugat I meminta tolong kepada Saksi untuk menjualkan rumah miliknya karena sedang membutuhkan uang. Pada saat itu Saksi bertanya dimana sertifikatnya dan dijawab ada di BPR Restu Condongcatur Yogyakarta, rumah tersebut ditempati oleh Tergugat II dan menurut Tergugat I, Tergugat II belum mengetahui kalau rumah tersebut mau dijual dan Saksi tidak mau jika Tergugat II belum tahu;
- Bahwa sertifikat atas nama Tergugat I dan pada saat itu Saksi diberi fotokopinya;
- Bahwa Tergugat I bertempat tinggal di Manisrenggo dan merupakan tetangga dari Sdr Rohmad;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah obyek sengketa tersebut ditempati oleh Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan saksi, luas rumah tersebut kurang lebih 285 m² namun tidak mengetahui batads-batasnya;
- Bahwa rumah tersebut ditawarkan seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat telah sepakat membeli rumah tersebut seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa pada malam harinya Tergugat I menghubungi Saksi dan memberitahukan bahwa Tergugat II sudah setuju jika rumah tersebut dijual, kemudian Saksi bersama dengan Penggugat

Hal. 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



memberikan uang DP sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan ada bukti kwitansinya;

- Bahwa pelunasannya dilakukan pada tanggal 24 Juli 2023 di rumah Tergugat I di Manisrenggo dan Saksi ikut menyaksikannya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa setelah mengurus pelunasan di BPR, kemudian sertifikat diambil dan dibawa ke Notaris Sumini, S.H., M.Kn;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tujuan Penggugat dan Para Tergugat pergi ke Notaris adalah untuk tanda tangan Akta Jual Beli;
- Bahwa pelunasan di BPR sejumlah Rp80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) diambil dari uang Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan uang sisanya dipegang oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi diberi uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) oleh Sdr Rohmad;
- Bahwa Tergugat I memberikan uang komisi seluruhnya sejumlah Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) kepada Sdr Rohmad, kemudian Saksi diberi uang komisi oleh Sdr Rohmad sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan sisanya sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) adalah komisi untuk Sdr Rohmad;
- Bahwa sertifikat tersebut sudah beralih menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa yang menempati objek sengketa saat ini adalah Tergugat II dan adik-adik Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat II sekitar 3 sampai 5 kali di rumah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi bertemu dengan Tergugat II untuk memberitahukan pengosongan rumah dan meminta kunci rumah;
- Bahwa Tergugat II sudah mengetahui jual beli tersebut pada saat penyerahan uang DP yang juga disaksikan oleh Tergugat II dan adik-adik Tergugat I di rumah objek sengketa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak ada janji bahwa rumah tersebut akan dibeli lagi oleh Tergugat I;

Hal. 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bersama dengan Penggugat mendatangi Tergugat II sekitar 2 (dua) minggu setelah terjadinya jual beli rumah tersebut;
- Bahwa surat pernyataan pengosongan tanah dibuat oleh staf Notaris dan ditandatangani oleh Tergugat I pada saat itu saksi menyaksikannya sendiri;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Para Tergugat telah mengajukan alat bukti surat, sebagai berikut;

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Kusmiyati NIK 3310095409890001 tanggal 16 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda bukti **T-1**;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Jumiye NIK 3310087012630004 tanggal 26 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda bukti **T-2**;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 04107/2023 peringkat pertama dengan pemegang Hak Tanggungan PT BPR Restu Artha Yogyakarta atas bidang tanah Hak Milik 00173 Kel. Plawikan, Kec. Jogonalan yang ditanda tulisan :Tidak berlaku karena Kroya, selanjutnya diberi tanda bukti **T-3**;
4. Fotokopi Surat Pernyataan dari atas nama Moch Hermawan Alamat Rungkut lor 7/30 Surabaya, domisili di Sendang Sriningsih Gantiwarno yang berkaitan dengan Mobil Brio AD 1562 AJ yang dirental dinyatakan sudah selesai, selanjutnya diberi tanda bukti **T-4**;
5. Fotokopi dari Appraisal, penilaian atau penaksiran harga suatu obyek tanah sengketa, dari <https://bhumi.atrbpn.go.id/shortlink/id=vhm1kif> diambil pada tanggal 21 September 2024, selanjutnya diberi tanda bukti **T-5**;
6. Fotokopi Lokasi bidang letak tanah Hak Milik sertifikat Nomor 00173 terletak di Desa Plawikan, Kabupaten Klaten, dari <https://bhumi.atrbpn.go.id/shortlink/id=vhm1kif> diambil pada tanggal 21 September 2024, selanjutnya diberi tanda bukti **T-6**;
7. Fotokopi data pembanding lokasi tanah berada di 1 (satu) dusun Plawikan, Desa Plawikan, Kec. Jogonalan, Klaten, Jawa Tengah yang sama, hanya berbeda RT dan RW, dari <https://bhumi.atrbpn.go.id/shortlink/id=vhm1kif> diambil pada tanggal 21 September 2024, selanjutnya diberi tanda bukti **T-7**;

Hal. 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah di nazegel dan telah bermeterai secukupnya, yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

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

1. Saksi **Marsudi**, yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat, tidak mempunyai hubungan keluarga baik semenda/sedarah serta hubungan pekerjaan dengan Penggugat maupun Para Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, permasalahan Penggugat dan Para Tergugat terkait Rumah yang menjadi objek sengketa terletak di Dukuh Plawikan, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten;
- Bahwa pada mulanya rumah tersebut milik orang tua Tergugat I, kemudian sudah beralih ke Penggugat;
- Bahwa tanah dan rumah tersebut sudah bersertipikat atas nama Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan fotokopi sertipikat tersebut oleh Tergugat I;
- Bahwa pagi hari pada tanggal 16 Oktober 2023 di rumah Saksi, Saksi didatangi oleh Tergugat I bersama dengan Ibu Mertuanya bermaksud meminta tolong Saksi untuk mengantarkannya ke BPR Restu Condongcatur Yogyakarta untuk mengambil surat Roya sertipikat rumah objek sengketa;
- Bahwa Tergugat I berhasil mendapatkan surat Roya tersebut dan pernah diperlihatkan kepada Saksi;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut adalah Tergugat II dan 2 (dua) adik kandung Tergugat I;
- Bahwa ketika pulang dari BPR Restu Condongcatur Yogyakarta, Saksi mengantarkan Tergugat I untuk menjenguk Ibunya (Tergugat II) di rumah objek sengketa dan sesampainya di sana Saksi bertemu dengan Sdr Paryati yang bermaksud meminta

Hal. 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



kunci rumah dan meminta agar Tergugat II mengosongkan rumah tersebut;

- Bahwa Saksi memperoleh informasi dari Sdr Paryati bahwa rumah tersebut sudah diagunkan dari pinjaman sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan karena sudah lebih dari jatuh tempo, maka agar rumah tersebut dikosongkan pada saat itu, saya menyarankan agar diselesaikan secara kekeluargaan;
- Bahwa Sdr Paryati dan Sdr Rohmad sering ke rumah Saksi bermaksud menanyakan kesanggupan Tergugat I untuk mengembalikan pinjamannya tersebut dan juga terkait kebenaran surat Roya, namun Saksi tidak pernah memberikan surat Roya tersebut kepada Sdr Paryati atau temannya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sampai sekarang Tergugat I belum mengembalikan uang pinjamannya tersebut;
- Bahwa Sdr Paryati dan Sdr Rohmad menemui Saksi mulai tanggal 16 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 23 Oktober 2023 lebih dari 10 (sepuluh) kali;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan orang yang meminjamkan uang kepada Tergugat I namun Saksi tidak mengetahui namanya;
- Bahwa Tergugat I tidak bersedia mengosongkan rumah tersebut dengan alasan tidak pernah menjual rumah tersebut;
- Bahwa surat Roya yang diterima hanya 1 (satu) lembar kemudian Saksi simpan di mobil Saksi;
- Bahwa Sdr Paryati selalu menanyakan surat Roya kepada Saksi setiap kali bertemu dengan Saksi dan Saksi selalu memberitahukan bahwa surat Roya tersebut sedang dipegang oleh Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Sdr Paryati dan Sdr Rohmad bekerja sebagai makelar tanah;
- Bahwa menurut informasi dari Sdr Paryati dan Sdr Rohmad besar pinjaman adalah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), namun yang diterima secara riil adalah Rp133.000.000,00 (seratus tiga puluh tiga juta rupiah), sisanya sebesar

Hal. 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) untuk PPJB administrasi di notaris dan sebesar Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) untuk komisi makelar, dan uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang dipinjam oleh Sdr Paryati dari Tergugat I;

- Bahwa jumlah pinjaman yang harus dikembalikan oleh Tergugat I kepada pemberi pinjaman sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, dibuatkan PPJB karena jumlah uangnya cukup besar yang harus dipertanggungjawabkan kepada pemberi pinjaman;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, surat Roya tersebut tidak pernah diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat di persidangan mengajukan Saksi Mursid Effendi yang ternyata memiliki hubungan darah yaitu sebagai adik kandung Tergugat I dan anak kandung Tergugat II sehingga menurut Majelis Hakim berdasarkan Pasal 145 HIR, saksi yang termasuk keluarga sedarah atau keluarga semenda dari salah satu pihak menurut keturunan yang lurus tidak dapat didengar sebagai saksi dalam persidangan perkara perdata, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak saksi Mursid Effendi untuk dijadikan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mencocokkan kebenaran mengenai lokasi obyek sengketa antara yang tertera di dalam surat gugatan dan bukti surat yang telah diajukan dipersidangan, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*descente*), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 HIR/180 RBg jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, yang dihadiri oleh Penggugat dan Kuasanya hadir, Para Tergugat dan Kuasanya hadir, yang mana hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 2 Oktober 2024 Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Hal. 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM KONVENSI

- Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan materi pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan materi eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui eksepsi (*exceptie/ exemption*) pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (*geen verdediging op de hoofdzaak*), melainkan misalnya hanya mengenai acara belaka (*R. Wirjono Prodjodikoro. Hukum Acara Perdata di Indonesia 1982 : 72*);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi hakikatnya adalah merupakan bantahan untuk menangkis gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara, sehingga apabila eksepsi berhasil maka eksepsi dapat menyudahi pemeriksaan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 136 HIR, maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, kecuali Hakim tidak berwenang (eksepsi kompetensi absolute), tidak diajukan dan diperiksa sendiri-sendiri, melainkan harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati Eksepsi Para Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

a. Gugatan Penggugat kurang subyek hukumnya/kurang pihak;

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya kurang subyek hukumnya/kurang Pihak (Subyecktum Litis), seharusnya terdapat/ada Pihak lain sebagai Pihak dalam Gugatan ini yaitu Notaris/PPAT SUMINI,SH., MKn selaku PPAT/Notaris yang telah membuat Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 03 Tanggal 24 Juli 2023, dengan Tergugat I dan Akta Jual Beli Nomor 724/2023 Hal. 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 Desember 2023 serta Akta Kuasa Menjual Nomor ; 04 tanggal 24 Juli 2023 dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten/ Kankantah Klaten dalam kedudukan sebagai pihak dalam perkara yang diajukan ke Pengadilan Negeri Klaten untuk diperiksa, hal ini adalah merupakan syarat formil suatu Gugatan, untuk menghindari adanya Gugatan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaasd/ NO), oleh karena Gugatan Penggugat dalam perkara ini kurang subyek hukumnya/Kurang pihak maka Gugatan Cacat formil sudah seharusnya Gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Para Tergugat tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat adalah mengenai pengosongan tanah, bukan pembatalan Akta Jual Beli atau Sertifikat Tanah, sehingga tidak perlu Notaris/PPAT SUMINI, SH, M.Kn. dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hal ini dapat dipedomani Putusan Mahkamah Agung No.305 K/Sip/1971 yang menyatakan jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan dimana penggugatlah yang berhak menentukan siapa yang akan digugatnya;

Menimbang, bahwa kedudukan Notaris/PPAT SUMINI, SH, M.Kn. dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tidak ada kaitannya secara langsung dengan pokok gugatan dari gugatan Penggugat yaitu pengosongan tanah terhadap wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat oleh karenanya tidak dimasukkannya kedua pihak tersebut menurut hemat Majelis Hakim sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak tersebut haruslah tidak dapat diterima;

b. Gugatan Penggugat Obscur Libel;

Hal. 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln

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)



Bahwa gugatan penggugat antara Judul Gugatan, Posita dan Petitum tidak dapat menunjukkan kesesuaian dan tidak berkesinambungan, didalam Judul Gugatan Penggugat mencantumkan dan menyatakan bahwa Gugatan : Gugatan Pengosongan Tanah, dan dalam Posita Penggugat pada Posita nomor 7 menyatakan Tergugat I Wanprestasi dan menuntut adanya kerugian materiil maupun Immateriil, sedangkan dalam Petitum Penggugat menyatakan Tergugat I Ny.Kusmiyati telah Wanprestasi dan untuk menghukum para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat atas kerugian sebagai akibat Tergugat I Wanprestasi, oleh karena itu maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat tersebut Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pengosongan barang sengketa, atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, sementara konsekuensi wanprestasi adalah dapat dituntut untuk memenuhi perjanjian yaitu pengosongan barang sengketa dan tuntutan ganti rugi sebagaimana gugatan Penggugat, sehingga Gugatan Penggugat telah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan memeriksa dengan seksama surat gugatan dari Penggugat baik dalam posita maupun petitum yang menyangkut pokok perkara dapat diketahui bahwa ternyata tidak terdapat kontradiksi dan ketidakjelasan antara apa yang didalilkan dalam posita dengan apa yang dimintakan dalam petitum, dan yang menjadi permasalahan adalah Para Tergugat telah wanprestasi atas Perjanjian tanggal 27 November 2023, Perikatan Jual Beli Nomor : 03 tanggal 24 Juli 2023 dan Akta Jual Beli Nomor : 724/2023 Tanggal 16 Desember 2023;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim untuk mengetahui dengan jelas isi dalam Surat Perjanjian tersebut tentu saja sudah masuk ke dalam pembuktian di pokok perkara, dengan
Hal. 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



demikian terhadap eksepsi gugatan Penggugat kabur tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, sepanjang hal itu tidak disangkal oleh Para Tergugat dianggap telah diakui kebenarannya adalah merupakan pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) menyebutkan bahwa barang siapa yang mengaku mempunyai sesuatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide* putusan MA. nomor : 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan bahwasannya Para Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan isi dari Surat Perjanjian tanggal 27 November 2023 tentang kesanggupan Tergugat I untuk mengosongkan obyek sengketa, Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 24 Juli 2023 terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Plawikan, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 173, seluas 285 m² (dua ratus

Hal. 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan puluh lima meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor 724/2023 tanggal 16 Desember 2023;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat membantahnya sebagaimana dalam Jawaban Para Tergugat yang pada pokoknya sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah permanen dan segala tumbuhan yang tumbuh dan berkembang di atasnya yang terdaftar dengan SHM No. 173/Desa Plawikan saat ini atas nama Achmad Zainudin 06/05/1975, luas tanah 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi), perjanjian yang dilakukan tersebut merupakan Pinjam meminjam uang dengan cara membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dengan Surat Kuasa Menjual dan diikat dengan Akta Jual Beli dalam waktu 2 (dua) bulan;

Menimbang bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan Jawaban Para Tergugat, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah : *"Apakah benar Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat"*?

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Para Tergugat maka sudah menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1865 KUH Perdata jo. Pasal 163 HIR yang menyatakan bahwa barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-12 dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan Para Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberitanda T-1 sampai dengan T-7 serta 1 (satu) orang saksi;

Hal. 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat berkaitan dengan Surat Perjanjian tanggal 27 November 2023 tentang kesanggupan Tergugat I untuk mengosongkan obyek sengketa, Perikatan Jual Beli Nomor : 03 tanggal 24 Juli 2023 dan Akta Jual Beli Nomor : 724/2023 Tanggal 16 Desember 2023 maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Para Tergugat telah wanprestasi (ingkar janji);

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah benar Para Tergugat telah melakukan wanprestasi atau tidak maka terlebih dahulu haruslah dipertimbangkan apakah perjanjian yang dijadikan dasar obyek sengketa dalam perkara aquo telah sah dan mengikat bagi para pihak, terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur secara detail di dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 ayat (1) menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh sepakat pihak lainnya. Dalam Pasal 1320 ayat (2) dapat pula disimpulkan bahwa kebebasan orang untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapannya untuk membuat perjanjian. Bagi seseorang yang menurut ketentuan undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian sama sekali tidak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian. Pasal 1320 ayat (3) menentukan bahwa obyek perjanjian haruslah dapat ditentukan. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan, apa yang diperjanjikan harus cukup jelas ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan.

Menimbang, bahwa suatu persetujuan dinyatakan sah jika telah memenuhi syarat-syarat sah suatu persetujuan

Hal. 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



sebagaimana diatur dalam [Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata \(KUH Perdata\)](#) yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif. Bila tidak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat ke tiga dan ke empat, maka akan menjadikan suatu perjanjian menjadi batal demi hukum, yang mana membuat kedudukan para pihak dalam kondisi tersebut seolah-olah tidak ada perjanjian sebelumnya.

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi dasar gugatan wanprestasi Penggugat ini adalah Perjanjian tanggal 27 November 2023, Pasal 9 dan Pasal 10 Perikatan Jual Beli Nomor : 03 tanggal 24 Juli 2023 dan Akta Jual Beli Nomor : 724/2023 Tanggal 16 Desember 2023 (vide bukti P-3, P-5, P-9) maka setelah Majelis Hakim mencermatinya bukti P-3, P-5, P-9 didapatkan hal-hal sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 - Bahwa Surat Perjanjian Pengosongan Tanah tertanggal 27 November 2023 (vide bukti P-9) merupakan perjanjian yang didasari oleh kesepakatan diantara para pihak yaitu Achmad Zainudin (Penggugat) dan Kusmiyati (Tergugat I), terbukti dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I serta yang turut menyetujui Risdiyanto (Suami Tergugat I);
 - Bahwa Surat Perikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 24 Juli 2023 (vide bukti P-3) merupakan perjanjian yang didasari oleh kesepakatan diantara para pihak yaitu Pihak Pertama Kusmiyati (Tergugat I) dan Pihak Kedua Achmad Zainudin (Penggugat), terbukti dengan Hal. 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



ditandatanganinya perjanjian tersebut oleh kedua belah pihak;

- Bahwa Surat Akta Jual Beli Nomor : 724/2023 Tanggal 16 Desember 2023 (vide bukti P-5) merupakan perjanjian yang didasari oleh kesepakatan diantara para pihak yaitu Pihak Pertama atas nama Achmad Zainudin yang merupakan Kuasa dari Kusmiyati (Tergugat I) berdasarkan Akta Kuasa Nomor 04 tanggal 24 Juli 2023 dan Pihak Kedua Achmad Zainudin (Penggugat) terbukti dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut oleh kedua belah pihak;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

- Bahwa Surat Perjanjian Pengosongan Tanah tertanggal 27 November 2023 (vide bukti P-9) merupakan perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang cakap yaitu Achmad Zainudin (Penggugat) dan Kusmiyati (Tergugat I);
- Bahwa Surat Perikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 24 Juli 2023 (vide bukti P-3) merupakan perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang cakap yaitu Pihak Pertama Kusmiyati (Tergugat I) dan Pihak Kedua Achmad Zainudin (Penggugat);
- Bahwa Surat Akta Jual Beli Nomor : 724/2023 Tanggal 16 Desember 2023 (vide bukti P-5) merupakan perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang cakap yaitu Pihak Pertama atas nama Achmad Zainudin yang merupakan Kuasa dari Kusmiyati (Tergugat I) berdasarkan Akta Kuasa Nomor 04 tanggal 24 Juli 2023 dan Pihak Kedua Achmad Zainudin (Penggugat);

3. Suatu hal tertentu;

- Bahwa Surat Perjanjian Pengosongan Tanah tertanggal 27 November 2023 (vide bukti P-9) merupakan perjanjian yang pada intinya berisi berbagai hal yang sah tentang pengosongan tanah terhadap tanah dan Hal. 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



bangunan yang termaktub dalam akta perikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 24 Juli 2023, dimana Pihak Pertama yaitu Kusmiyati (Tergugat I) sanggup untuk mengosongkan tanah dan bangunan selambat-lambatnya tanggal 10 Desember 2023;

- Bahwa Surat Perikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 24 Juli 2023 (vide bukti P-3) merupakan perjanjian yang pada intinya berisi berbagai hal yang sah tentang jual beli tanah pekarangan yang terletak di Desa Plawikan, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah yang terdaftar dalam sertipikat Hak Milik Nomor 173, seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi), dimana posisi Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat I sebagai Penjualnya;

- Bahwa Surat Akta Jual Beli Nomor : 724/2023 Tanggal 16 Desember 2023 (vide bukti P-5) merupakan perjanjian yang pada intinya berisi berbagai hal yang sah tentang jual beli tanah pekarangan yang terletak di Desa Plawikan, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah yang terdaftar dalam sertipikat Hak Milik Nomor 173, seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi), dimana posisi Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat I yang dalam hal ini diwakili oleh Penggugat berdasarkan Akta Kuasa Nomor 04 tanggal 24 Juli 2023 sebagai Penjualnya;

4. Suatu sebab yang halal;

- Bahwa ketentuan-ketentuan dalam Surat Perjanjian Pengosongan Tanah tertanggal 27 November 2023 (vide bukti P-9) merupakan suatu perjanjian yang tidak melanggar suatu peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan kepatuhan. Oleh karena itu Surat Perjanjian Pengosongan Tanah tertanggal 27 November 2023 tersebut didasarkan pada suatu sebab yang halal;

Hal. 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



- Bahwa ketentuan-ketentuan dalam Surat Perikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 24 Juli 2023 (vide bukti P-3) merupakan suatu perjanjian yang tidak melanggar suatu peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan kepatuhan. Oleh karena itu Surat Perikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 24 Juli 2023 tersebut didasarkan pada suatu sebab yang halal;
- Bahwa ketentuan-ketentuan Surat Akta Jual Beli Nomor : 724/2023 Tanggal 16 Desember 2023 (vide bukti P-5) merupakan suatu perjanjian yang tidak melanggar suatu peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan kepatuhan. Oleh karena itu Surat Akta Jual Beli Nomor : 724/2023 Tanggal 16 Desember 2023 tersebut didasarkan pada suatu sebab yang halal;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat diketahui dengan jelas bahwa Surat Perjanjian Pengosongan Tanah tertanggal 27 November 2023, Surat Perikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 24 Juli 2023 dan Surat Akta Jual Beli Nomor: 724/2023 Tanggal 16 Desember 2023 merupakan suatu perjanjian yang sah karena telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian menurut hukum yang berlaku di Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Untuk itu, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik dan dijalankan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama;

Menimbang, bahwa merujuk pada dua peraturan di atas, jika telah terpenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara secara kolektif, maka perjanjian tersebut haruslah menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak. Ini berarti

Hal. 36 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing pihak harus tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian jika dihubungkan dengan Jawaban dari Para Tergugat yang mengingkari bahwa Para Tergugat tidak pernah menjual tanah pekarangan yang terletak di Desa Plawikan, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah yang terdaftar dalam sertipikat Hak Milik Nomor 173, seluas 285 m² kepada Penggugat karena Para Tergugat menyangkal bahwa pada saat Penggugat dengan Tergugat I membuat dan menandatangani Akta-Akta di hadapan Notaris PPAT SUMINI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT di Klaten tersebut Seritifikat Tanah Hak Milik Nomor: 173/Desa Plawikan dalam Posisi sebagai Jaminan/Tanggungan di Bank BPR Restu Artha Yogyakarta, sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 04107/2023, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat telah menghadirkan bukti surat tertanda P-3 berupa Surat Perikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 24 Juli 2023 yang ditandatangani Kusmiyati (Tergugat I) dan Achmad Zainudin (Penggugat). Disana tertulis jelas bahwasannya Kusmiyati, Lahir di Klaten, pada tanggal 14-09-1989 (empat belas September seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), pekerjaan buruh harian lepas, alamat Sambirejo RT007 RW003, Desa Barukan, Kecamatan Manisrenggo, mempunyai tanah pekarangan yang terletak di Desa Plawikan, Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, terdaftar dalam sertipikat Hak Milik Nomor 173, seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi), menghadap datang ke kantor Notaris PPAT SUMINI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT di Klaten, dengan keperluan menjual tanah pekarangan tersebut kepada seorang bernama Achmad Zainudin Lahir di Klaten, pada tanggal 06-05-1975 (enam Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh lima), pekerjaan buruh harian lepas, alamat Sentono, RT002 RW001, Desa Pakahan, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten, dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sudah dibayar lunas. Surat Perjanjian tersebut ditandatangani

Hal. 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln

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

oleh Achmad Zainudin (Penggugat) selaku yang membeli dan yang menjual adalah Kusmiyati (Tergugat I), kemudian ditandatangani oleh saksi yaitu Rani Sulastri dan Awal Rohmadi, dan diketahui oleh Sumini, S.H.M M.Kn. selaku Notaris pada kantor Notaris PPAT SUMINI, SH., M.Kn.;

Menimbang, bahwa jika dilihat dari Surat Perjanjian Jual beli tersebut, jual beli dilakukan pada tanggal 24 Juli 2023 hal ini bersesuaian dengan keterangan dari saksi Rohmad Irwanudin yang menyatakan bahwa pada bulan Juli 2023 dimintai tolong oleh Tergugat I dan suaminya untuk menjualkan rumah milik Tergugat I, kemudian hal ini juga bersesuaian dengan keterangan saksi Paryati yang menyatakan bahwa pada tanggal 24 Juli 2023 telah terjadi pelunasan pembayaran jual beli rumah di rumah Tergugat I di Manisrenggo;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat dan saksi Para Tergugat dihubungkan dengan bukti P-2, bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 173, seluas 285 m² semula atas nama Tergugat I, namun sudah dibalik nama atas nama Penggugat karena Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 724/2023 tanggal 16 Desember 2023;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah juga melakukan Pemeriksaan Setempat atas tanah yang menjadi objek dari Perjanjian tersebut, dan kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Para Tergugat menyatakan bahwa obyek sengketa adalah tanah dan rumah seperti yang dimaksud dalam perjanjian jual beli sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor: 724/2023 Tanggal 16 Desember 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 dihubungkan dengan keterangan Saksi Rohmad Irwanudin dan Saksi Paryati, bahwa jual beli tanah pekarangan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I terjadi pada tanggal 24 Juli 2023, dan mengenai surat Roya dilihat dari bukti P-2, bahwa surat Roya Nomor 07/BPR-RAY/VII/KRD-CC-2023 tanggal 24 Juli 2023 dari BPR Restu Artha Yogyakarta Cabang Condongcatur, Hak Tanggungan Nomor 04107/2023 dihapus;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Rohmad Irwanudin dan Saksi Paryati, setelah dilakukan pelunasan di BPR Restu
Hal. 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Artha Yogyakarta Cabang Condongcatur, sertifikat diambil dan dibawa ke Kantor Notaris Sumini, S.H., M.Kn. untuk dibuatkan Akta Jual Beli, hal ini dihubungkan dengan bukti P-5 bahwa Akta Jual Beli dibuat pada tanggal 16 Desember 2023, kemudian dihubungkan pula dengan keterangan saksi Marsudi bahwa pada tanggal 16 Oktober 2023 Tergugat I bersama mertuanya meminta tolong kepada Saksi Marsudi untuk mengambil sertifikat rumah objek sengketa, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli di Kantor Notaris Sumini, S.H., M.Kn, Sertifikat Hak Milik Nomor 173, seluas 285 m² telah bersih dari hak tanggungan di BPR Restu Artha Yogyakarta Cabang Condongcatur;

Menimbang bahwa oleh karena itu menurut Majelis Hakim bantahan Para Tergugat dalam jawabannya itu tidak didukung dengan bukti yang cukup, sebab nyatanya sebagaimana dalam Surat Perikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 24 Juli 2023, Tergugat I sebagai pemilik tanah pekarangan yang terletak di Desa Plawikan, Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, terdaftar dalam sertifikat Hak Milik Nomor 173, seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Surat Perjanjian Jual Beli tanah pekarangan yang terletak di Desa Plawikan, Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, terdaftar dalam sertifikat Hak Milik Nomor 173, seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan oleh karena Surat Perikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 24 Juli 2023 telah dinyatakan sah dan mengikat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu demi satu petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk **petitum kesatu**, akan dipertimbangkan selanjutnya setelah Majelis Hakim mempertimbangkan Petitum yang lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kedua** Gugatan Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas oleh Majelis

Hal. 39 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Hakim bahwasannya suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai wanprestasi apabila :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali ;
2. Melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktu ;
3. Melaksanakan prestasi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan ;
4. Melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa Perjanjian jual beli diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal tersebut menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu kesepakatan antara penjual dan pembeli dimana penjual setuju untuk memindahkan hak atas barang kepada pembeli dan pembeli setuju untuk membayar sejumlah harga barang tersebut. Dalam suatu perjanjian jual beli tanah penjual dan pembeli akan timbul suatu hak dan kewajiban secara timbal balik, penjual berkewajiban untuk peralihan hak atas tanah kepada pembeli dan berhak untuk menerima sejumlah uang dari pembeli begitu juga pembeli yang berkewajiban untuk membayar harga tanah yang disepakati dan berhak menerima tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Perikatan Jual Beli Nomor : 03 tanggal 24 Juli 2023 antara Penggugat dan Tergugat I, dinyatakan Tergugat I telah menjual tanah pekarangan yang terletak di Desa Plawikan, Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, terdaftar dalam sertifikat Hak Milik Nomor 173, seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sudah dibayar lunas oleh Penggugat. Sehingga kewajiban Penggugat sebagai pembeli sudah terlaksana sementara Tergugat I sebagai penjual tidak mau mengakui perikatan jual beli tersebut dan tidak mau mengosongkan tanah objek sengketa tersebut yang masih dikuasai Tergugat II

Menimbang, bahwa dengan telah dibayarkan secara lunas harga tanah pekarangan yang terletak di Desa Plawikan, Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, terdaftar dalam sertifikat Hak Milik Nomor 173, seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) tersebut, dan Para Tergugat tidak mau mengakui perikatan tersebut sehingga Para Tergugat tidak mau mengosongkan

Hal. 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



tanah objek sengketa tersebut maka perbuatan Para Tergugat masuk dalam kategori wanprestasi, dengan demikian petitum kedua gugatan Penggugat beralasan hukum dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **ketiga** gugatan Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa perjanjian tersebut telah dinyatakan sah dan mengikat, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Untuk itu, persetujuan harus dilaksanakan dengan **itikad baik** dan dijalankan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama".

Menimbang, bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak mau mengosongkan tanah objek sengketa sementara Perikatan Jual Beli Nomor : 03 tanggal 24 Juli 2023 dan Akta Jual Beli Nomor : 724/2023 Tanggal 16 Desember 2023 telah dinyatakan sah dan mengikat, sehingga dengan dinyatakan sah perjanjian tersebut maka kepemilikan tanah pekarangan yang terletak di Desa Plawikan, Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, terdaftar dalam sertipikat Hak Milik Nomor 173, seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) adalah sah milik Penggugat, maka terhadap perjanjian pengosongan tanah tanggal 27 November 2023 juga dinyatakan sah dan mengikat terhadap Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai, menolak dan tidak mau mengosongkan tanah objek sengketa tersebut merupakan perbuatan yang tidak menunjukkan itikad baik terhadap perjanjian yang telah disepakati, dengan demikian petitum ketiga gugatan Penggugat beralasan hukum dan dinyatakan dikabulkan

Menimbang, bahwa terhadap petitum **keempat**, Majelis Hakim telah mencermati petitum tersebut terkait dengan kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat, Majelis berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdara "Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan

Hal. 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”;

Menimbang, bahwa ganti rugi dalam hukum perdata timbul karena wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau timbul akibat perbuatan melawan hukum. Ganti rugi yang muncul akibat dari wanprestasi adalah jika ada pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmen yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum ia dapat dimintakan pertanggungjawaban jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian;

Menimbang, bahwa terhadap perbuatan Para Tergugat yang tidak mau mengosongkan tanah objek sengketa yang telah dijual kepada Penggugat, sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, maka Para Tergugat diwajibkan untuk mengganti biaya kerugian yang dialami Penggugat akibat tidak dapat menguasai dan menempati barang sengketa sejak tanggal 11 Desember 2023 hingga sekarang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan dikarenakan Penggugat tidak dapat membuktikan surat apapun terhadap kerugian tersebut dan tidak merinci apa saja bentuk kerugiannya dengan demikian petitum keempat gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum **kelima** gugatan Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya pada petitum angka 2 dan 3 di atas, Surat Perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah dan mengikat, sehingga Para Tergugat harus menyerahkan tanah pekarangan berikut bangunan rumah berikut bangunan yang terletak di Di Dukuw Plawikan Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 173 Desa Plawikan atas nama Achmad Zainudin kepada Penggugat, dengan demikian petitum kelima ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian petitum gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan dan ada juga yang dinyatakan ditolak sehingga Tergugat berada dalam kedudukan sebagai pihak yang kalah dalam perkara a quo dan dengan berdasarkan ketentuan Pasal 181

Hal. 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



ayat (1) HIR yang menentukan biaya perkara dibayar pihak yang kalah, maka biaya perkara dalam perkara a quo harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng, sehingga petitum **keenam** gugatan penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

I. DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa pertimbangan dalam Konvensi secara mutatis mutandis adalah merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi pada pokoknya secara mutatis mutandis merupakan dalil-dalil bantahan terhadap dalil-dalil gugatan dari Penggugat dalam Konvensi yang seluruhnya telah dipertimbangkan oleh Pengadilan sehingga dengan demikian apa yang sudah dipertimbangkan dalam konvensi secara mutatis mutandis harus juga dipandang telah dipertimbangkan di dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan Rekonvensi, yang menjadi pokok gugatan Penggugat Rekonvensi adalah sama dengan apa yang dipermasalahkan dalam gugatan Konvensi dan terhadap gugatan Konvensi telah Majelis Hakim pertimbangkan dan telah dinyatakan Penggugat Rekonvensi melakukan wanprestasi maka antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi mempunyai hubungan hukum sehingga Tergugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, terhadap gugatan Rekonvensi a quo beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

II. DALAM KONVENSIS DAN DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi berada dalam kedudukan sebagai pihak yang kalah dalam perkara a quo dan dengan berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR yang menentukan biaya perkara dibayar pihak yang kalah, maka biaya perkara dalam perkara a quo harus dibayar oleh Para

Hal. 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi yang jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Undang Undang dan peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

I. DALAM KONVENSI :

- Dalam Eksepsi :

Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

- Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah wanprestasi terhadap Perjanjian Tanggal 27 Nopember 2023, Pasal 9 dan Pasal 10 Perikatan Jual Beli Nomor: 03 Tanggal 24 Juli 2023, Akta Jual Beli Tertanggal 24 Juli 2023 yang dibuat oleh dan dihadapan SUMINI. SH. MKn. selaku PPAT di Kabupaten Klaten;
3. Menyatakan Para Tergugat yang menguasai, menolak dan tidak mau mengosongkan barang sengketa berupa tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Di Dukuw Plawikan Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 173 Desa Plawikan atas nama Achmad Zainudin 06/05/1975 seluas 285 M² beserta semua yang berdiri, tumbuh, dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Jalan Kampung;
Sebelah Timur : Tanah rumah milik HARTANTO;
Sebelah Selatan : Tanah bangunan rumah milik KUSYAINI;
Sebelah Barat : Tanah bangunan rumah milik WALIDI;
Adalah Pihak Yang Tidak Beritikad baik yang tidak memperoleh perlindungan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang menguasai barang sengketa berupa berupa sebidang tanah pekarangan berikut bangunan rumah berikut bangunan yang terletak di Di Dukuw Plawikan Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 173 Desa
Hal. 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln

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

Plawikan atas nama Achmad Zainudin 06/05/1975, untuk menyerahkan barang sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun, akan tetapi apabila enggan atau menolak, maka penyerahan barang sengketa dilakukan dengan upaya paksa (eksekusi) dan jika diperlukan dengan bantuan Kepolisian dan atau aparaturnegara lainnya atas dasar kekuasaan kehakiman;

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

- Menghukum kepada Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam perkara yang sampai saat putusan ini diucapkan dihitung sejumlah Rp1.491.000,00 (satu juta empat ratus sembilan puluh satu ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten, pada hari Jumat, tanggal 18 Oktober 2024 oleh kami, **Sri Rahayuningsih, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Eulis Nur Komariah, S.H., M.Hum.** dan **Alfa Ekotomo, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh **Dwi Eny Susiyani, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Klaten, dan telah dikirim secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga

Hakim Anggota,

ttd

Eulis Nur Komariah, S.H., M.Hum.

ttd

Alfa Ekotomo, S.H., M.H.,

Hakim Ketua,

ttd

Sri Rahayuningsih, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Dwi Eny Susiyani, S.H.

Hal. 45 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln

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

Perincian biaya perkara :

1. Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. PNBP Relas	Rp. 30.000,00
3. Biaya proses/Biaya Administrasi	Rp. 75.000,00
4. Biaya Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.270.000,00
5. Biaya panggilan	Rp. 28.000,00
6. Materai putusan	Rp. 10.000,00
7. Redaksi putusan	Rp. 10.000,00
8. PNBP PS	Rp. 10.000,00
9. Penggandaan	Rp. 28.000,00 +
J u m l a h	Rp. 1.491.000,00

(satu juta empat ratus sembilan puluh satu ribu Rupiah).

Hal. 46 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2024/PN Kln

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)