



PUTUSAN
Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

L. SUGIANTO WIBOWO, Tempat/Tanggal Lahir : Surakarta/14 September 1964,
Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Jagalan RT.007 RW.002, Desa Jagalan,
Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Choiriyah, S.H, 2. Endah Rachmawati Ariyani, S.H., Keduanya Advokat berkantor di Kantor Advokat CHOIRIYAH, S.H. & Associates di Jalan Kebangkitan Nasional No.88 Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 1 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar dengan Nomor: 109/Pdt/SK.kh/IV/2022/PN Krg, tanggal 25 April 2022, selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat;**

Lawan

I. Nyonya NANI SRI LESTARI, Tempat/tgl Lahir Surakarta, 1 Oktober 1982,
Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat dahulu bertempat tinggal di Perum Wonochrisan Blok Ruko B RT 003 RW 014 Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat I;**

II. Tuan ROBERTUS SATRIA YONATA, Tempat/tgl Lahir Klaten, 19 Juni 1974,
Pekerjaan Wiraswasta, alamat dahulu bertempat tinggal di Perum Wonochrisan Blok Ruko B RT 003 RW 014 Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai -- **Tergugat II;**

III. BAMBANG PRIHANDOKO, S.H., Pekerjaan: Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Alamat: Jalan Purworejo, No.2, Manahan, Surakarta, selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 April 2022, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar, pada tanggal 26 April 2022, dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg, secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court) telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 4 Agustus 2015 telah membeli dari Tergugat I sebidang tanah berikut bangunana rumah yang berdiri di atasnya tercatat dalam Hak Milik Nomor 6876 terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar seluas 153 m2 atas nama NANIK SRI LESTARI, dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Kavling Nomor 05148 atas nama CHRISTIAN HERMAWAN.

- Sebelah Timur : Jalan setapak.

- Sebelah Selatan: Jalan.

- Sebelah Barat : Jalan.

Mohon disebut sebagai Objek Sengketa.

2. Bahwa Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II (suaminya) dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 3, tanggal 4 Agustus 2015 yang dibuat oleh BAMBANG PRIHANDOKO, S.H. (Tergugat III)., Notaris dan PPAT di Surakarta.

3. Bahwa Jual Beli tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 6876 terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, seluas 153 cm2 atas nama NANIK SRI LESTARI (Tergugat I) tersebut diatas dilakukan dengan harga Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) .

4. Bahwa pada bulan Agustus 2015 yaitu sesudah penanda-tanganan akte Pengikatan jaul beli Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I sebagai pembayaran dan Tergugat I memberikan kwitansi sebagai bukti uang sudah diterima.

Hal itu sesuai dengan bunyi pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 3 Tanggal 4 Agustus 2015 yang berbunyi sebagai berikut :

“ Pada saat penandatanganan akta ini PIHAK KEDUA akan memberikan uang atas pembelian tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan untuk penerimaan uang mana PIHAK PERTAMA memberikan kwitansi tersendiri kepada PIHAK

Halaman 2 dari 23 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEDUA dan seberapa perlu akta ini berlaku juga sebagai kwitansinya yang sah”.

5. Bahwa menurut Pasal 3 Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Agustus 2015 tersebut di atas peralihan hak atas tanah dan bangunan dari Tergugat I ke atas nama Pihak Kedua akan dilakukan paling lama 1 (satu) bulan sejak ditandatanganinya akta ini.

6. Bahwa selanjutnya menurut Pasal 4, setelah uang pembayaran Jual Beli di bayar lunas, maka Pihak Pertama (Tergugat I) memberi Kuasa kepada Pihak Kedua untuk melakukan peralihan Hak Milik Nomor : 6876 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar seluas 153 m² atas nama : NANIK SRI LESTARI (Tergugat I) kepada L. SUGIANTO WIBOWO (Penggugat) sebagaimana bunyi Pasal 4 yang berbunyi sebagai berikut :

“Baik bersama – sama maupun sendiri – sendiri untuk melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Untuk keperluan tersebut di atas berhak menghadap dimana perlu memberikan segala keterangan, membuat, suruh membuat, menandatangani semua surat/akta yang diperlukan, membayar segala pembayaran yang diwajibkan, menerima kuitansinya, termasuk menerima Surat/Sertipikat serta memberikan tanda penerimaannya, satu dan lain dalam arti yang seluas – luasnya untuk mencapai maksud tersebut di atas, tanpa ada sesuatu perbuatan yang dikecualikan.

Kuasa tersebut di atas merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari Pengikatan Jual Beli ini, tanpa adanya kuasa mana Pengikatan Jual Beli ini tidak akan dibuat atau diterima oleh PIHAK KEDUA, dan karenanya kuasa mana tidak akan batal atau dapat dibatalkan maupun dicabut kembali dan ataupun berakhir karena ketentuan – ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1813 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata bagi berakhirnya suatu kuasa.”

7. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 6876 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar (objek sengketa) oleh Tergugat I telah dititipkan kepada Tergugat III sesuai tanda terima tanggal 5 Agustus 2015 yang dibuat oleh Tergugat III. Sedangkan Penggugat hanya diberi fotocopy Sertipikatnya oleh Tergugat III pada tanggal 2 September 2015.

8. Bahwa pada waktu yang telah disepakati, peralihan hak tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat I maupun Tergugat II telah pergi meninggalkan

Halaman 3 dari 23 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg



tempat tinggalnya tanpa memberitahu dan sampai sekarang (hampir 7 (tujuh) tahun) tidak diketahui keberadaannya.

9. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang pergi meninggalkan tempat tinggalnya dan sengaja tidak mau melaksanakan kewajibannya merupakan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1238 yang berbunyi sebagai berikut : “ si berutang adalah lalai, apabilaia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yangditenentukan “.
10. Bahwa Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II karena tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas tanah Hak Milik Nomor : 6876 seluas 153 m2 atas nama NANIK SRI LESTARI (Tergugat I) di Perumahan Wonosari Ruko Blok B Wonorejo menjadi atas nama L. SUGIANTO WIBOWO (Penggugat).
11. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat tersebut adalah kerugian secara materiil dan immateriil yaitu :
 - a. Kerugian Materiil : Bahwa apabila rumah tersebut dikontrakan maka dapat laku Rp 10.000.000,- (sepuluh juta) per /tahun, jadi kalau dihitung selama 7 (tujuh) tahun dapat menghasilkan uang sebesar :
$$\text{Rp } 10.000.00,- \times 7 \text{ (tujuh) tahun} = \text{Rp } 70.000.000,- \text{ (tujuh puluh juta rupiah)}$$
 - b. Kerugian iimateriil : Berupa pikiran menjadi kacau dan tidak bisa konsentrasi bekerja karena masalah ini,. Kalau harus dinilai dengan uang dapatlah dihitung sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah).
Sehingga jumlah nilai kerugian yang di derita Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
12. Bahwa Penggugat sudah menghubungi Tergugat III supaya membantu membuat Akta Jual Beli objek sengketa karena harga sudah dibayar lunas dan Tergugat I sudah memberi Kuasa yang seluas – luasnya kepada Penggugat untuk melakukan Jual Beli objek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Sertipikat sudah berada di tangan Tergugat III, tetapi Tergugat III menolak.
13. Bahwa karena kesepakatan Jual Beli telah dibuat secara sah menurut hukum, maka apa yang telah disepakati harus dilaksanakan, dan Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum untuk melaksanakan Perjanjian yaitu membuat Akta Jual Beli tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 6876 seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

153 m2 Desa/Kelurahan Wonorejo Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar atas nama NANIK SRI LESTARI/Tergugat I dihadapan Pejabat yang berwenang/ PPAT dari Tergugat I kepada Penggugat.

14. Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak mau melaksanakan, maka keputusan perkara ini dapat dipergunakan sebagai ganti surat kuasa untuk melakukan jual beli obyek sengketa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

15. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia, Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan

(*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang tercatat sebagai Hak Milik No. 6876 seluas 153 m2 terletak di Kelurahan Wonorejo Kecamatan Gondangrejo Kabupaten Karanganyar atas nama : NANIK SRI LESTARI dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Kavling Nomor 05148 atas nama CHRISTIAN HERMAWAN.
- Sebelah Timur : Jalan setapak.
- Sebelah Selatan: Jalan.
- Sebelah Barat : Jalan.

Mohon disebut sebagai Objek Sengketa.

16. Bahwa oleh karena gugatan Wanprestasi ini diajukan berdasarkan dengan bukti-bukti autentik maka Penggugat mohon putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada upaya verzet, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*)

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memeriksa gugatan ini dan menjatuhkan keputusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tanah dan bangunan yang terletak di Wonochrisan Wonorejo, Blok Ruko RT. 003 RW. 014, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 6876 seluas kurang lebih 153 m2 atas nama NANIK SRI LESTARI (Tergugat I) atau disebut objek sengketa dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Kavling Nomor 05148 atas nama CHRISTIAN HERMAWAN.
 - Sebelah Timur : Jalan setapak.

Halaman 5 dari 23 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan: Jalan.

- Sebelah Barat : Jalan.

Mohon disebut sebagai Objek Sengketa.

3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 4 Agustus 2015 Nomor 3 yang dibuat dihadapan BAMBANG PRIHANDOKO, SH Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surakarta.
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memenuhi kewajibannya menandatangani Akta Jual Beli dan/atau Surat Pelepasan Hak atas Objek Sengketa sebidang tanah yang berdiri bangunan di atasnya tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 6876 seluas kurang lebih 153 m2 atas nama : NANIK SRI LESTARI (Tergugat I), dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Sukarela melaksanakan, maka Putusan ini berlaku sebagai pengganti surat kuasa mutlak untuk melakukan peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat untuk dialihkan hak kepemilikannya menjadi atas nama L. SUGIANTO WIBOWO (Penggugat).
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian materiil dan kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).
7. Menghukum Tergugat III untuk membantu proses Jual Beli tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya tercatat sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 6876 seluas kurang lebih 153 m2 atas nama NANIK SRI LESTARI, antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dan tidak secara sukarela melaksanakan, maka putusan ini berlaku sebagai pengganti surat kuasa mutlak untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat (L. SUGIANTO WIBOWO).
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya *Verzet*, *Banding* dan *Kasasi* (*Uit Voerbar Bij Voeraad*).
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Mejatuhkan Keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir para kuasanya sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir

Halaman 6 dari 23 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg



meskipun sudah dipanggil dengan sah dan patut, baik melalui jurusita maupun melalui panggilan umum dan media masa, sedangkan Tergugat III hadir sendiri prinsipalnya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat III melalui prosedur mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Adiaty Rovita, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Karanganyar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil atau gagal;

Menimbang, bahwa setelah diberi Penjelasan tentang persidangan secara elektronik melalui E-Court (Persidangan Elektronik), Para Tergugat menyatakan tidak setuju proses persidangan perkara ini dilakukan secara E-Court (Persidangan Elektronik) sebagaimana Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, sehingga Persidangan dilanjutkan secara manual;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya terdapat perubahan pada petitum angka 5 karena ada kesalahan penulisan dan selengkapnya perubahan tersebut termuat dalam berkas perkara ini dan selebihnya isi gugatan Penggugat tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, berupa Jawaban yang dibacakan dipersidangan yang pada pokoknya, sebagai berikut:

A. TENTANG KOMPETENSI RELATIF

1. Bahwa dalam Gugatan salah alamat terhadap Tergugat III, dalam gugatan Jl. Purworejo No.2 Manahan, Surakarta, sedangkan alamat Tergugat III adalah yang beralamat di Jalan Parkit 10 RT.004 RW.004, Kelurahan Mangkubumen, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta;
2. Tergugat I berdomisili hukum (alamat) di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surakarta sebagaimana dalam alamat KTP Jalan Parkit 10 RT.004 RW.004, Kelurahan Mangkubumen, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, NIK 3372052909610002, dengan demikian gugatan Penggugat telah salah alamat

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG SUBYEK HUKUMNYA

1. Bahwa, gugatan Penggugat nyata-nyata tidak mengikut sertakan pihak sdr. Arry Edith, karena obyek yang dijadikan sengketa a quo yaitu SHM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

N.6876/Luas 153 M2 Desa Wonorejo Gondangrejo Karanganyar oleh Tergugat III terlebih dahulu dijadikan jaminan pada tanggal 28 April 2015 sedangkan dalam posita di point 2 jual beli pada tanggal 4 Agustus 2015 dengan nomor 19 tanggal 28 Agustus 2015 pada Notaris Bambang Prihandoko, S.H., dengan perjanjian antara Tergugat I dan pada pihak lain yaitu sdr. Larry Edith, yang beralamat Jl. Ternate Raya 9 RT.013 RW.002 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng DKI Jakarta NIK 31730103106400006 dengan demikian Gugatan kurang pihak subjek Hukumnya;

C. TENTANG KEDUDUKAN PENGGUGAT YANG TIDAK JELAS/KABUR;

1. Bahwa, dalam gugatan Penggugat kabur tidak jelas dalam alur objek sengketa tersebut telah dijaminan oleh Tergugat I kemudian belum batas waktu selesai Perikatan Jual Beli kemudian dilanjutkan jual dibuat akan ke Penggugat, dengan demikian dalam gugatan kurang jelas pihak yang terlibat.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kami mohon Majelis Hakim memeriksa perkara ini berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan semua eksepsi TERGUGAT III;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang mengadili gugatan perkara ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

PRIMAIR :

DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Bahwa pada pokoknya Tergugat III menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugatan Penggugat, Kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
- 2) Bahwa, Penggugat dan Tergugat I (benar) membuat akta Perikatan pada tanggal 4 Agustus 2015 atas obyek a quo, sebelumnya Tergugat I telah menjaminkan Obyek tanah tersebut ke Pihak Lain pada tanggal 28 April 2015 dengan jaminan tanah SHM No.6876 luas 153 M2 atas nama Nanik

Halaman 8 dari 23 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sri Lestari (Tergugat I) yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Godangrejo Kabupaten Karanganyar;

- 3) Bahwa, Penggugat telah mengetahui jika Tergugat I (satu) melakukan akad perikatan dengan Pihak lain, kemudian Tergugat I dan Tergugat II, membuat akta kuasa jual pada tanggal 19 Agustus 2015 Nomer 36 Notaris Bambang Prihandoko, SH, terhadap obyek sengketa aquo kepada pihak lain yaitu sdr. Larry Edith yang beralamat di Jl. Ternata Raya 9 RT.013 RW.002 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng DKI Jakarta;
- 4) Bahwa, dalam Posita point 2 sampai 4 Tergugat III tidak mengetahui hubungan keduanya, dan Posita point 5 dan 6 antara Penggugat dan Tergugat I, karena tidak kembali ke memberikan penjelasan status tentang obyek tersebut kepada siap peralihannya;
- 5) Bahwa, dalam point 8 dan seterusnya bukan kewenangan untuk mencampuri urusan ke dua pihak antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, karena sebagai Pejabat Publik dalam melayani masyarakat sebagaimana tentang Jabatan Notaris dalam UU Nomer 2 Tahun 2014 sebagaimana perubahan UU Nomer 20 Tahun 2004;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka mohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan untuk memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban/tangkisan Tergugat III tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik, demikian pula dengan Tergugat telah pula mengajukan Duplik yang selengkapnya menjadi lampiran dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban Tergugat III ada memuat tentang eksepsi kewenangan mengadili, maka Majelis Hakim berdasarkan ketentuan Pasal berdasarkan pasal 136 HIR menyatakan Tangkisan-tangkisan (Eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali

Halaman 9 dari 23 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok, telah menjatuhkan Putusan Sela, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat III tentang kewenangan mengadili secara relatif;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan persidangan dilanjutkan dengan pembuktian para pihak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat, sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Perikatan Jual Beli tanggal 4 Agustus 2015 Nomor 3 dari Notaris Bambang Prihandoko SH, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 6876 luas 153 m2 yang terletak di Desa Woniorejo, Kec. Gondangrejo, Kab. Karanganyar atas nama Nanik Sri Lestari, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy kwitansi sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) guna membayar pengikatan jual beli tanah SHM No.6876 dari L. Sugianto kepada Nanik Sri Lestari, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 12/VIII/S.Ket/Notaris/2015 tertanggal 4 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh Notaris Bambang Prihandoko, SH, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Tanda Terima Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.6876 dari Notaris Bambang Prihandoko kepada L. Sugianto tertanggal 9 September 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Tanda Terima Sertipikat Hak Milik No.6876 Tertanggal 10 September 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Fotocopy bukti surat P-1 s/d P6 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 fotocopy sesuai dengan fotocopy, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah diberi kesempatan Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat III mengajukan bukti surat sebagai berikut :



1. Print Out Undang-Undang RI Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotocopy Jurnal Kunnia@yahoo.com Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang dibuatnya, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.III-2;

Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotocopy, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian fotocopy -surat tersebut dikembalikan kepada Tergugat III ;

Menimbang, bahwa setelah diberi kesempatan Tergugat III juga tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis pada persidangan tanggal 5 Desember 2022, sedangkan Tergugat III mengajukan kesimpulannya secara lisan yang intinya tetap pada jawabannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam tentang duduk perkara tersebut di atas;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat III telah mengajukan Jawaban secara tertulis yang di dalamnya memuat tentang Eksepsi, yaitu :

A. TENTANG KOMPETENSI RELATIF

1. Bahwa dalam Gugatan salah alamat terhadap Tergugat III, dalam gugatan Jl. Purworejo No.2 Manahan, Surakarta, sedangkan alamat Tergugat III adalah yang beralamat di Jalan Parkit 10 RT.004 RW.004, Kelurahan Mangkubumen, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta;
2. Tergugat I berdomisili hukum (alamat) di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surakarta sebagaimana dalam alamat KTP Jalan Parkit 10 RT.004 RW.004, Kelurahan Mangkubumen, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, NIK 3372052909610002, dengan demikian gugatan Penggugat telah salah alamat;



B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG SUBYEK HUKUMNYA

1. Bahwa, gugatan Penggugat nyata-nyata tidak mengikut sertakan pihak sdr. Arry Edith, karena obyek yang dijadikan sengketa a quo yaitu SHM N.6876/Luas 153 M2 Desa Wonorejo Gondangrejo Karanganyar oleh Tergugat III terlebih dahulu dijadikan jaminan pada tanggal 28 April 2015 sedangkan dalam posita di point 2 jual beli pada tanggal 4 Agustus 2015 dengan nomor 19 tanggal 28 Agustus 2015 pada Notaris Bambang Prihandoko, S.H., dengan perjanjian antara Tergugat I dan pada pihak lain yaitu sdr. Larry Edith, yang beralamat Jl. Ternate Raya 9 RT.013 RW.002 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng DKI Jakarta NIK 31730103106400006 dengan demikian Gugatan kurang pihak subjek Hukumnya;

C. TENTANG KEDUDUKAN PENGGUGAT YANG TIDAK JELAS/KABUR;

1. Bahwa, dalam gugatan Penggugat kabur tidak jelas dalam alur objek sengketa tersebut telah dijaminan oleh Tergugat I kemudian belum batas waktu selesai Perikatan Jual Beli kemudian dilanjutkan jual dibuat akan ke Penggugat, dengan demikian dalam gugatan kurang jelas pihak yang terlibat.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat III tentang Kompetensi Relatif telah Majelis Hakim Putuskan dalam Putusan Sela yang amarnya sebagaimana tersebut dalam Tentang Duduk Perkara tersebut di atas, sehingga tidak dipertimbangkan lagi dalam pertimbangan hukum ini;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tentang Penggugat Kurang Subyek Hukumnya dan tentang Kedudukan Penggugat Yang Tidak Jelas/Kabur, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Tergugat tentang Penggugat Kurang Subyek Hukumnya, Tergugat III menyebutkan bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata tidak mengikut sertakan pihak sdr. Arry Edith, karena obyek yang dijadikan sengketa a quo yaitu SHM N.6876/Luas 153 M2 Desa Wonorejo Gondangrejo Karanganyar oleh Tergugat III terlebih dahulu dijadikan jaminan pada tanggal 28 April 2015 sedangkan dalam posita di point 2 jual beli pada tanggal 4 Agustus 2015 dengan nomor 19 tanggal 28 Agustus 2015 pada Notaris Bambang Prihandoko, S.H.;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mengambil pendapat dari Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (hal. 3), dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim.

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.335 K/SIP/1971 yang mempunyai kaedah hukum “Penggugat berwenang menentukan siapa-siapa yang perlu digugat dalam rangka memperoleh haknya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaedah hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa hak untuk menggugat dan meletakkan pihak yang akan digugatnya adalah hak dari Penggugat, artinya: Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang dirasakan telah merugikan dirinya dan yang harus digugatnya karena untuk menentukan siapa saja pihak-pihak yang dijadikan sebagai Tergugat adalah hak dari Penggugat, atas hak yang diberikan oleh hukum tersebut, Penggugat harus bijak untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya jangan sampai merugikan pihak lain ataupun jangan sampai gugatan tersebut kekurangan pihak, karena ketidak bijakan Penggugat dalam menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya dapat menimbulkan kerugian tersendiri bagi Penggugat, selanjutnya pihak-pihak yang digugat tersebut telah merugikan kepentingan Penggugat melalui proses persidangan hingga pembuktian yang akan disampaikan maupun dalil bantahan Tergugat;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan didapat fakta bahwa eksepsi yang menyebutkan gugatan Penggugat nyata-nyata tidak mengikut sertakan pihak sdr. Arry Edith, karena obyek yang dijadikan sengketa a quo yaitu SHM N.6876/Luas 153 M2 Desa Wonorejo Gondangrejo Karanganyar oleh Tergugat III terlebih dahulu dijadikan jaminan pada tanggal 28 April 2015 sedangkan dalam posita di point 2 jual beli pada tanggal 4 Agustus 2015 dengan nomor 19 tanggal 28 Agustus 2015 pada Notaris Bambang Prihandoko, S.H., tidak dibuktikan oleh Tergugat III, karena Tergugat III hanya mengajukan bukti surat yang isinya tidak ada satupun tulisan menyebut tentang sdr. Arry Edith, tidak pula didukung bukti lainnya seperti keterangan saksi, sehingga eksepsi tersebut hanyalah pernyataan Tergugat III dalam jawaban tanpa didukung bukti-bukti yang kuat, maka terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang Kedudukan Penggugat Yang Tidak Jelas/Kabur, yang didalilkan oleh Tergugat III menyebutkan dalam gugatan Penggugat kabur tidak jelas dalam alur objek sengketa tersebut telah dijaminan oleh Tergugat I kemudian belum batas waktu selesai Perikatan Jual

Halaman 13 dari 23 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg



Beli kemudian dilanjutkan jual dibuat akan ke Penggugat, dengan demikian dalam gugatan kurang jelas pihak yang terlibat, Majelis Hakim berpendapat eksepsi ini sama dengan eksepsi tentang Penggugat Kurang Subyek Hukumnya yang telah di pertimbangkan di atas, sehingga terhadap eksepsi ini pun Majelis Hakim berpendapat haruslah dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian semua eksepsi Tergugat III telah ditolak dan selanjutnya dalam amar putusan Majelis Hakim harus menyatakan menolak eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat III berikut Replik dan Duplik, serta dihubungkan dengan alat bukti dalam perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 6 (enam) bukti surat, yang ditandai dan disebut sebagai bukti **P-1** sampai dengan bukti **P-6**, yang kesemuanya sesuai dengan aslinya kecuali **P-2** berupa sertifikat yang aslinya ada pada Tergugat III, tanpa mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan 2 (dua) bukti surat, yang ditandai dan disebut sebagai bukti **T.III-1** dan **T.III-2**, yang keduanya berupa Print Out Undang-Undang RI Tentang Perubahan Undang-Undang Nomolr 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Jurnal Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang dibuatnya, sehingga tidak membantah gugatan Penggugat dan tidak pula membuktikan apapun yang terkait dengan pokok perkara sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat III dalam jawabannya menyatakan menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Surat gugatan Penggugat, tetapi Tergugat III tidak mengajukan bukti yang dapat mendukung dalil-dalil bantahannya sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat III tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, sedangkan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti meskipun hanya berupa bukti surat tetapi telah dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya akan tetapi Majelis Hakim tetap berpedoman pada ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam **Pasal 178 HIR**, yang menyatakan Majelis Hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian tuntutan, untuk itu Majelis Hakim mempertimbangkannya semua petitum gugatan penggugat, sebagai berikut :

Tentang petitum kesatu

Menimbang, bahwa dalam **Petitum ke-1 (satu)** Penggugat menghendaki Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk menentukan dikabulkan atau tidaknya **Petitum ke-1 (satu)** Penggugat ini, maka harus terlebih dahulu mempertimbangkan Petitum-Petitum lainnya, sehingga Majelis Hakim akan mengesampikan **Petitum ke-1 (satu)** ini dengan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum selanjutnya sampai petitum terakhir dari gugatan Penggugat;

Tentang petitum kedua

Menimbang, bahwa dalam **Petitum ke-2 (dua)** Penggugat menghendaki Majelis Hakim Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tanah dan bangunan yang terletak di Wonochrisan Wonorejo, Blok Ruko RT. 003 RW. 014, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 6876 seluas kurang lebih 153 m2 atas nama NANIK SRI LESTARI (Tergugat I) atau disebut objek sengketa dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kavling Nomor 05148 atas nama CHRISTIAN HERMAWAN.
- Sebelah Timur : Jalan setapak.
- Sebelah Selatan : Jalan.
- Sebelah Barat : Jalan.

Mohon disebut sebagai Objek Sengketa.

Menimbang, bahwa dalam proses persidangan Majelis Hakim tidak mengeluarkan penetapan sita jaminan atas objek sengketa, sehingga dengan demikian terhadap **Petitum ke-2 (dua)** Majelis Hakim berpendapat harus ditolak;

Tentang petitum ketiga

Menimbang, bahwa dalam **Petitum ke-3 (tiga)** Penggugat menghendaki Majelis Hakim menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 4 Agustus 2015 Nomor 3 yang dibuat dihadapan BAMBANG PRIHANDOKO, SH Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surakarta;

Halaman 15 dari 23 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut diatas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan akta otentik adalah, "Suatu akta otentik, adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya". Lebih lanjut menurut rumusan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya". Dengan adanya rumusan itu, maka akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa: Akta Perikatan Jual Beli tanggal 4 Agustus 2015 Nomor 3 dari Notaris Bambang Prihandoko SH. (P-1), yang merupakan akta otentik yang di buat oleh Pejabat Umum Notaris Bambang Prihandoko, S.H. yang juga merupakan Tergugat III yang mana ia tidak menyangkal bukti tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bukti P-1 berupa Akta Perikatan Jual Beli tanggal 4 Agustus 2015 Nomor 3 dari Notaris Bambang Prihandoko SH., merupakan akta otentik yang kekuatan pembuktiannya sempurna dan harus dinyatakan benar secara formal maupun material;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim harus menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 4 Agustus 2015 Nomor 3 yang dibuat dihadapan BAMBANG PRIHANDOKO, SH Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surakarta, sehingga **Petitum ke-3 (tiga)** gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan;

Tentang petitum keempat

Menimbang, bahwa dalam **Petitum ke-4 (empat)** Penggugat menghendaki Majelis Hakim menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa Wanprestasi berasal dari adanya kesepakatan/perjanjian suatu perikatan hukum menyangkut suatu transaksi yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak. Jadi jika ada salah satu pihak yang gagal memenuhi janjinya untuk menunaikan prestasi baik sengaja ataupun kelalaian, maka hal itu dapat dikatakan telah terjadi cedera janji (wanprestasi). Perjanjian sebagai akibat perikatan diatur pada Pasal 1233 KUHPerdata, yang

Halaman 16 dari 23 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg

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

berbunyi: “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”. Pasal 1234 KUHPerdara: “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Pengertian perjanjian, Pasal 1313 KUHPerdara: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Untuk sahnya suatu persetujuan/perjanjian menurut hukum diatur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdara”). Agar terjadi suatu persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: 1. Adanya kesepakatan para pihak; 2. Adanya kecakapan pihak yang membuat perikatan; 3. Adanya suatu pokok (obyek) tertentu; 4. Suatu sebab yang tidak terlarang. Sebagaimana Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdara”) berbunyi: “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. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pasal 1339 KUHPerdara: “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang”. Jadi menurut hukum perjanjian jika salah satu pihak lalai atau dengan sengaja tidak menunaikan prestasi maka dapat dikatakan telah terjadi ingkar janji (wanprestasi). Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara, debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Bentuk-bentuk wanprestasi : a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali; b. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat); c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Akibat hukum wanprestasi dalam suatu perjanjian adalah Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (pasal 1234 KUHPerdara). Apabila perikatan itu timbal balik. Kreditur dapat menuntut pembatalan/dapat dibatalkan perikatannya melalui hakim (pasal 1266 KUHPerdara). Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara). Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUHPerdara). Pasal 1243 KUHPerdara, berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian

Halaman 17 dari 23 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg

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)



dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyebutkan: Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 3, tanggal 4 Agustus 2015 yang dibuat oleh BAMBANG PRIHANDOKO, S.H. (Tergugat III)., Notaris dan PPAT di Surakarta, dalam Pasal 3 disebutkan “Peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut di atas ke atas nama Pihak Kedua akan dilakukan paling lama 1 (satu) bulan sejak ditandatanganinya akta ini”. Sesuai waktu yang telah disepakati tersebut, peralihan hak tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat I maupun Tergugat II telah pergi meninggalkan tempat tinggalnya tanpa memberitahu dan sampai sekarang (hampir 7 (tujuh) tahun) tidak diketahui keberadaannya (Posita 5-8);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan tidak hadir sehingga tidak menyampaikan bantahan dan dianggap membenarkan dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas yang tidak memenuhi Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 3, tanggal 4 Agustus 2015 yang dibuat oleh BAMBANG PRIHANDOKO, S.H. (Tergugat III)., Notaris dan PPAT di Surakarta, Majelis Hakim berpendapat merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, sehingga **Petitum ke-4 (empat)** dinyatakan dikabulkan, dan Majelis Hakim selanjutnya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi ;

Tentang petitum Kelima

Menimbang, bahwa dalam **Petitum ke-5 (lima)** Penggugat menghendaki Majelis Hakim Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memenuhi kewajibannya menandatangani Akta Jual Beli dan / atau Surat Pelepasan Hak atas obyek sengketa atas sebidang tanah yang berdiri bangunan diatasnya tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 6876 seluas kurang lebih 153 m2 atas nama : NANIK SRI LESTARI (TERGUGAT I) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh PENGUGAT, dan apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mau secara sukarela melaksanakan, maka putusan ini berlaku sebagai pengganti surat kuasa mutlak untuk melakukan peralihan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat untuk dialihkan hak kepemilikannya menjadi atas nama L. SUGIANTO WIBOWO (PENGGUGAT);

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum ke-5 (lima)** Penggugat ini, Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan adanya frasa “maka putusan ini berlaku sebagai pengganti surat kuasa mutlak”, dengan mendasarkan pada pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata, dikatakan bahwa: “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, pada diktum pertama menyebutkan “Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah”, selanjutnya dalam diktum ketiga juga menyebutkan “Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah”. Namun meskipun sudah tidak berlaku lagi, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 masih dijadikan sebagai acuan dikarenakan larangan penggunaan kuasa mutlak juga ditemui dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan “PPAT menolak untuk membuat akta jika: (d). salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”. Hal ini juga dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung No: 119 K/TUN/2000 tanggal 17 Oktober 2002 dan Putusan MA No: 316 PK/Pdt/2000 tanggal 29 Juni 2004. Jadi, Surat kuasa mutlak tidak dapat digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah dan Akta Surat Kuasa Mutlak tersebut pun batal demi hukum karena tidak terpenuhi syarat objektif sesuai Pasal 1320 KUHPerdata.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas yang didasarkan pada peraturan hukum yang berlaku, maka Majelis Hakim tidak mungkin mengabulkan petitum gugatan yang mengandung larangan, sehingga terhadap **Petitum ke-5 (lima)** gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat haruslah di tolak;

Tentang petitum keenam

Menimbang, bahwa dalam **Petitum ke-6 (enam)** Penggugat menghendaki Majelis Hakim Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk

Halaman 19 dari 23 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg



membayar ganti kerugian materiil dan kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam persidangan petitum gugatan Penggugat ini tidak pernah dibuktikan oleh Penggugat, karena Penggugat hanya mengajukan bukti surat dan dalam bukti suratnya tidak ada satu pun bukti yang menunjukkan adanya kerugian pada Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial, sehingga Majelis Hakim berpendapat **Petitum ke-6 (enam)** Penggugat tersebut tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Tentang petitum ketujuh

Menimbang, bahwa dalam **Petitum ke-7 (tujuh)** Penggugat menghendaki Majelis Hakim Menghukum Tergugat III untuk membantu proses Jual Beli tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya tercatat sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 6876 seluas kurang lebih 153 m² atas nama NANIK SRI LESTARI, antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dan tidak secara sukarela melaksanakan, maka putusan ini berlaku sebagai pengganti surat kuasa mutlak untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat (L. SUGIANTO WIBOWO);

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum ke-7 (tujuh)** ini, Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan pada Petitum ke-5, yang pada pokoknya menolak petitum Penggugat yang memuat frasa “maka putusan ini berlaku sebagai pengganti surat kuasa mutlak”, karena merupakan larangan dalam peralihan hak atas tanah, sehingga Majelis Hakim berpendapat **Petitum ke-7 (tujuh)** Penggugat tersebut tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Tentang petitum kedelapan

Menimbang, bahwa dalam **Petitum ke-8 (delapan)** Penggugat menghendaki Majelis Hakim menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya *Verzet, Banding dan Kasasi (Uit Voerbar Bij Voerraad)*.;

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini Penggugat hanya mengajukan bukti surat yang kesemuanya tidak bisa mendukung dalil untuk dikabulkannya **Petitum ke-8 (delapan)** ini dan tidak terdapat adanya alasan yang sangat penting yang mendasar sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 180 Ayat (1) HIR untuk dijatuhkan putusan yang bersifat *uitvoerbaar bij voorraad*, sehingga tidak cukup beralasan untuk Majelis Hakim mengabulkan



Petitem ke-8 (delapan) gugatan Penggugat ini, maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Tentang petitem kesembilan

Menimbang, bahwa dalam **Petitem ke-9 (sembilan)** Penggugat menghendaki Majelis Hakim menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitem ini Majelis Hakim mendasarkan pada ketentuan dalam Pasal 181 H.I.R yang menyatakan pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara, sehingga dengan demikian oleh karena ada sebagian gugatan pokok Penggugat dinyatakan di kabulkan, maka posisi Penggugat adalah sebagai pihak yang menang, sedangkan Para Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, sehingga **Petitem ke-9 (sembilan)** harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas, jelas terlihat tidak semua petitem gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan. Dengan demikian terhadap **Petitem ke-1 (satu)** gugatan Penggugat, Majelis Hakim tidak dapat menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, melainkan harus menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan pada bagian akhir amar putusan Majelis Hakim juga harus menyatakan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh para pihak dalam perkara a quo yang tidak dipertimbangkan sebagaimana dalam pertimbangan hukum seperti tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut irrelevansi atau tidak ada hubungannya dengan perkara a quo, maka terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan;

Mengingat, Ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, HIR dan Rv serta pasal-pasal dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;



2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 4 Agustus 2015 Nomor 3 yang dibuat dihadapan BAMBANG PRIHANDOKO, SH Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surakarta;
3. menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.847.000,00 (satu juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);
5. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar, pada hari Senin, tanggal 12 Desember 2022, oleh kami, Dili Timora Andi Gunawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Nyoman Ary Mudjana, S.H., M.H. dan Ika Yustikasari, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 28/Pdt.G/2022/PN Krg tanggal 20 April 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 15 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Agus Muladi, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Karanganyar, dengan dihadiri Kuasa Penggugat, dan Tergugat III, tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Nyoman Ary Mudjana, S.H., M.H.

Dilli Timora Andi Gunawan, S.H., M.H.

Ika Yustikasari S.H.

Panitera Pengganti,

Agus Muladi, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	.....	Rp	30.000,00
2. Biaya Pemberkasan	.....	Rp	80.000,00
3. Biaya Panggilan	.....	Rp	1.314.000,00
4. PNBP Panggilan	.....	Rp	70.000,00
5. Pemberitahuan Putusan sela	.....	Rp	133.000,00
6. Pemberitahuan Putusan	.....	Rp	200.000,00
7. Redaksi	.....	Rp	10.000,00
8. Materei	.....	Rp	10.000,00

Jumlah Rp 1.847.000,00

(Satu Juta Delapan Ratus
Empat Puluh Tujuh Ribu
Rupiah)