



PUTUSAN
Nomor 151/Pdt.G/2021/PN.Kln.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Lilik Subagyo, bertempat tinggal di Dukuh Kalirejo, RT 02, RW 01, Desa Ngawen, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten, memberikan kuasa kepada Sutaryana, S.H., advokat, berkantor di Jalan Cakraningrat, Dukuh Jetis, Desa Jetis, Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Oktober 2021, sebagai Penggugat

lawan:

- 1. Hartono**, bertempat tinggal di Belang Kulon RT 04 RW 05, Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, sebagai Tergugat I;
- 2. Sumarni**, tempat tinggal Belang Kulon RT 04 RW 05, Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, sebagai Tergugat II;
- 3. Galih Anggita Sari Putri**, tempat tinggal Belang Kulon RT 04 RW 05, Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, memberikan kuasa kepada Sumarni, tempat tinggal di Belang Kulon RT 04 RW 05, Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, berdasarkan surat kuasa insidentil Nomor: W.12.U9/3522/HK.04.01/12/2021 tanggal 10 Desember 2021, sebagai Tergugat III;
- 4. Untung**, tempat tinggal Belang Kulon RT 04 RW 05, Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, memberikan kuasa kepada Sumarni, tempat tinggal di Belang Kulon RT 04 RW 05, Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, berdasarkan surat kuasa insidentil Nomor: W.12.U9/3522/HK.04.01/12/2021 tanggal 10 Desember 2021, sebagai Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara serta surat – surat dalam perkara ini;

Setelah mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Kln



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 November 2021, yang diterima dan didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten tertanggal 29 November 2021, dalam register Nomor 151/Pdt.G/2021/PN.Kln telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki Tanah Pekarangan seluas :410 m2 dengan Bukti SHM:1890 beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Belangkulon, Rt.04, Rw.05, Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten atas dasar Jual beli dengan ANTON NUGROHO yang dilakukan didepan dan atau dihadapan PPAT di Klaten bernama DIAN IKA KUSUMA PUMAMASARI,SH,Mkn dengan Akta Jual Beli No:157/2021 pada tanggal 26 Agustus 2021;
2. Bahwa semula Tanah Milik Penggugat seluas: 410 m2 dengan SHM:1890 merupakan Hak milik HARTONO yang mana pada tahun 2007 dijaminakan pada PT Bank NISP Cabang Klaten dengan Hak Tanggungan No: 2058/2007 Peringkat 1 (pertama) yang dibuat oleh PPAT Klaten bernama SALEH HARTANTO,SH dengan APHT No:359/25 K.UT/2007 tertanggal 03-09-2007 ;
3. Bahwa selanjutnya setelah Hutangnya Lunas oleh HARTONO SHM:1890 atas Tanah Pekarangan beserta bangunan yang berdiri di atasnya Seluas: 410 m2 telah Diroya dengan Dasar Surat Roya No: 124/BR/III/2012 Tanggal 27-03-2021 dari PT Bank OCBC NISP ,Tbk Hak tanggungan No: 2058/2007 sehingga Hak tanggungan No: 2058 tahun 2007 telah Dihapus ,kemudian pada tanggal 28-03-2012 Tanah Pekarangan seluas: 410 m2 beserta Bangunan Rumah yang berdiri di atasnya dengan SHM: 1890 oleh HARTONO Dijual kepada JOKO DARYANTO atas dasar Akta Jual beli No: 72/KLT.UTARA/JB/III/2012 Tanggal 28-03-2012 yang dibuat oleh PPAT Klaten bernama PRIMASTUTI RAHAYUNINGSIH ,SH ;
4. Bahwa selanjutnya beberapa bulan kemudian Tanah Pekarangan seluas:410 m2 dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan SHM:1890 Oleh JOKO DARYANTO pada tanggal 14-05-2012 Dijaminakan pada PT Bank DANAMON Indonesia TBK Cabang Klaten dengan Hak Tanggungan No:3019/2012 Peringkat Pertama dengan APHT yang dibuat oleh PPAT Klaten bernama PRIMASTUTI RAHAYUNINGSIH,SH No:143/KLT.UTARA/HT/VI/2012 SENILAI Rp 112.500.000,- (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 2 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa setelah Lunas Sertifikat Hak Milik: 1890 atas Tanah Pekarangan Seluas: 410 m2 beserta Bangunan yang berdiri diatasnya oleh JOKO DARYANTO dilakukan ROYA atas dasar Surat Roya No: 001/ROYA/3727/0113 tanggal 17-01-2013 dari PT Bank DANAMON Indonesia TBK Cabang Klaten Hak tanggungan No:3019/2012 telah Dihapus;
6. Bahwa pada tanggal 30-03-2013 Tanah Seluas: 410 m2 beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan SHM: 1890 Oleh JOKO DARYANTO Dijual kepada ANTON NUGROHO Atas Dasar Akta Jual Beli No:042/AHP/III/2013 Tanggal 30-03-2013 yang dibuat oleh PPAT Klaten bernama ADI HENDRO PRASETYO,SH,Mkn yang mana secara kebetulan antara ANTON NUGROHO dengan HARTONO hubungannya adalah Anak dengan Menantu;
7. Bahwa oleh karena ANTON NUGROHO Merupakan Menantu dari HARTONO,maka semenjak Tanah seluas: 410 m2 dengan SHM: 1890 telah menjadi atas nama ANTON NUGROHO , HARTONO Bersama Isterinya bernama SUMARNI Dan Anaknya bernama GALIH ANGGITA PUTRI serta Menantunya bernama UNTUNG Hingga sekarang masih menempati Rumah yang berdiri diatas Tanah Seluas :410 m2 yang terletak di Dk Belangkulon, Rt.04, Rw.05,Kelurahan Jongrangan,Kec.Klaten Utara,Kab.Klaten ,Selanjutnya Dalam perkara ini :
 - **HARTONO** ,Dalam perkara ini berkedudukan sebagai ----- **Tergugat I**
 - **SUMARNI** ,Dalam perkara ini berkedudukan sebagai ----- **Tergugat II**
 - **GALIH ANGGITA SARI PUTRI**,Dalam perkara ini berkedudukan sebagai --**Tergugat III**
 - **UNTUNG** ,Dalam perkara ini berkedudukan sebagai ----- **Tergugat IV**
8. Bahwa sebelum ANTON NUGROHO menjual kepada Penggugat LILIK SUBAGYO pada tanggal 27-02-2021 antara ANTON NUGROHO dengan Mertuanya HARTONO Tergugat I telah membuat kesepatan bersama dengan disaksikan oleh 3 Orang Saksi masing-masing bernama: (1). Bp NUR.R. (2). Bp JOKO WIDODO dan (3). Bp JONO,SH Isinya adalah bahwa HARTONO Tergugat I telah diberi kesempatan oleh ANTON NUGROHO apabila akan membeli lagi Tanah seluas: 410 m2 dengan SHM: 1890 dengan harga Rp 560.000.000,- dalam waktu 1 bulan sejak Surat kesepakatan bersama ditandatangani ,selanjutnya apabila HARTONO Tergugat I tidak menepati isi surat tersebut ,ANTON NUGROHO berhak Mengosongkan dan menjual kepada Orang lain;

Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa atas dasar surat kesepakatan bersama tetanggal 27-02-2021 sebagaimana tersebut pada Posita-8 di atas ,Selanjutnya pada tanggal 26-08-2021 tanah seluas: 410 m2 beserta bangunan Rumah yang berdiri di atasnya dengan SHM: 1890 Oleh ANTON NUGROHO yang terletak di Belangkulon, Rt.04, Rw.05, Kel. Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, Kab.Klaten dijual kepada Penggugat LILIK SUBAGYO Atas dasar Akta Jual Beli No: 157/2021 yang dibuat oleh PPAT Klaten bernama DIAN IKA KUSUMA PUMAMASARI,SH.Mkn ,namun HARTONO Tergugat I beserta Isterinya bernama SUMARNI Tergugat II ,Tanah Pengerangan mana dengan batas-batas adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kartotiyoso;

Sebelah Selatan : Jl Kampung;

Sebelah Timur : Sumarno;

Sebelah Barat : Jl Kampung;

Selanjutnya atas Barang sebagaimana tersebut pada Posita-9 di atas mohon disebut sebagai

-----BARANG SENGKETA

10. Bahwa setelah Barang Sengketa dijual kepada Penggugat Tergugat I HARTONO,TERGUGAT 11 SUMARNI,TERGUGAT III GALIH ANGGITA SARI PUTRI Serta TERGUGAT IV UNTUNG Tidak bersedia untuk mengosongkan Rumah dan bahkan telah dibicarakan dengan secara baik-baik namun Para Tergugat tetap tidak bersedia meninggalkan Barang Sengketa dan Perbuatan yang demikian dapat dikwalifikasikan suatu Perbuatan Melawan Hukum Karena tidak didukung dengan Alas Hak yang Benar;

11. Bahwa berhubung Penggugat telah mencoba menawarkan kepada Para Tergugat guna menyelesaikan dengan secara baik-baik namun tidak pernah berhasil ,maka tidak ada jalan lain kecuali Penggugat mengajukan perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten ;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Klaten berkenan untuk menerima dan memeriksa Gugatan Penggugat, selanjutnya berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai Hukum bahwa Akta Jual Beli No:157/2021 tanggal 26 Agustus 2021 yang dibuat oleh dan atau dihadapan PPAT Klaten bernama

Halaman 4 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Kln



DIAN IKA KUSUMA PUMA MASARI,SH adalah Syah sehingga mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat;

3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No:151890 atas Tanah Pekarangan seluas:410 m2 serta Bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan atas nama Penggugat (LILIK SUBAGYO) yang terletak di Dk Belangkulon,Rt.04,Rw.05,Kel.Jonggrangan, Kec.Klaten Utara ,Kab.Klaten adalah Syah sehingga mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penguasaan atas Barang Sengketa oleh Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan Hukum sehingga Tidak Sah ,Pekarangan mana dengan batas-batas adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara : Jl Kampung;
Sebelah Selatan: Rumah Agus Sunaryo;
Sebelah Timur : Rumah Haswin;
Sebelah Barat : Rumah Jumiman;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Obyek Sengketa atau siapa saja yang menguasai dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat dan apabila mengalami kesulitan dalam pelaksanaannya maka dapat dilakukan dengan bantuan aparat Kepolisian atas dasar kekuasaan Kehakiman ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala Biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

SUBSIDAIR:

Akan tetapi apabila Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Klaten berpendapat lain, Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat menghadap Kuasanya sedangkan Tergugat I dan Tergugat II masing-masing menghadap sendiri sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing menghadap Kuasa Insidentilnya di persidangan;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Desember 2021, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak para Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

Tergugat I:

1. Bahwa dalam gugatan ini yang digugat seharusnya bukan hanya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV saja tetapi mestinya juga nama yang tertulis di Sertipikat tanah hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, seluas: 410 m² sebelum atas nama Lilik Subagyo (Penggugat) yaitu Anton Nugroho, karena dalam hal ini tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan, seluas 410 m² yang diatasnya ada bangunan rumah yang ditempati Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dijual kepada pihak lain dalam keadaan tidak kosong kepada Lilik Subagyo, dan mestinya Anton Nugroho turut diminta mengosongkan rumah yang ditempati Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 1 tidak benar karena Tergugat I (Hartono) selaku pemilik awal pada seperti yang tertera di Sertipikat tanah Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara seluas: 410 m² pada dasarnya belum pernah menjual tanah kepada siapapun. Memang benar karena Tergugat I pada waktu itu pernah kesulitan meminjam uang kepada bank, karena nama Tergugat I sudah di black list bank karena sering menunggak membayar angsuran, maka pada waktu itu Tergugat I dikenalkan teman kepada seseorang yang bernama Joko Daryanto yang beralamat di Dukuh Pilangan, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar menurut informasi dari teman, orang tersebut sudah biasa diminta membantu meminjam bank dan bisa cair, maka dengan bantuan tekan Tergugat I tersebut Tergugat I meminjam nama Joko Daryanto untuk meminjamkan uang di PT Bank Danamon Pengging Boyolali, pada waktu itu syarat dari PT Bank Danamon Pengging Boyolali bisa mencairkan kredit jika sertipikat sudah atas nama peminjam (Joko Daryanto), karena pada waktu itu Tergugat I sangat membutuhkan uang



maka Tergugat I tidak ada jalan lain kecuali menyetujui aturan bank tersebut yaitu Sertipikat tanah Hak Milik No 1890 Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten yang atas nama Tergugat I (Hartono) seolah-olah dialihkan kepada Joko Daryanto dan seolah-olah peralihannya dengan jalan jual beli di hadapan PPAT Klaten Primastuti Rahayuningsih, SH dengan Akta Jual Beli No. 72/KLT.UTARA/JB/III/2012 tertanggal 28-03-2012, karena kenyataannya bukan jual beli yang sebenarnya tapi cuma pinjam nama Joko Daryanto supaya dapat pinjam ke PT Bank Danamon Pengging Boyolali tersebut dapat cair. Setelah Sertipikat tanah Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara menjadi atas nama Joko Daryanto, maka oleh Joko Daryanto atas persetujuan Tergugat I dijamin ke PT Bank Danamon Pengging Boyolali yaitu dengan Hak Tanggungan No. 3019/2012 Peringkat Pertama, dengan APHT yang dibuat dihadapan PPAT Klaten Primastuti Rahayuningsih, SH No.143/KLT.UTARA/HT/VI/2012 tertanggal 14-06-2012, dengan pinjaman senilai 112.500.000,00(seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) tapi cairnya yang diterima Tergugat I cuma sebesar Rp80.500.000,00(delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah), dan setelah pinjaman itu lunas oleh Joko Daryanto diminta Roya, maka atas dasar Roya No. 001/ROYA/3727/0113 tertanggal 17-01-2013 dari PT Bank Danamon Pengging, Boyolali maka Hak Tanggungan No. 3019/2012 telah dihapus, dan setelah itu Joko Daryanto tidak pernah menjual Sertipikat Hak Milik No 1890 Kelurahan Jonggrangan kepada Anton Nugroho, kalau didalam Sertipikat tanah Hak Milik No 1890 Kelurahan Jonggrangan beralih kepemilikan dari Joko Daryanto ke Anton Nugroho, itu karena kelicikan Anton Nugroho yang merekayasa seolah-olah Joko Daryanto telah menjual tanah tersebut kepada Anton Nugroho padahal Joko Daryanto tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli di Kantor PPAT Klaten Adi Hendro Prasetyo, SH, M.Kn karena Joko Daryanto menyadari walaupun di Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan itu sudah atas namanya tetapi kenyataannya nama tersebut hanya dipinjam Tergugat I (Hartono) selaku pemilik yang sebenarnya maka Joko Daryanto tidak akan mengalihkan tanah tersebut kepada siapapun tanpa persetujuan pemilik yang sebenarnya yaitu Hartono (Tergugat I), maka peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan dari Joko Daryanto ke Anton Nugroho didasari alas hak tidak benar dan dengan cara melawan hukum, maka peralihan dari Anton Nugroho ke Lilik Subagyo (Penggugat) mestinya tidak sah dan harus batal demi hukum. Memang sewaktu terjadi

Halaman 7 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit macet dari Joko Daryanto yang sebenarnya cuma atas nama dari Tergugat I yang menutup atau yang melunasi PT Bank Danamon Pengging Boyolali itu Anton Nugroho yaitu menantu dari Tergugat I tapi setelah melunasi kredit macet tersebut dan sertifikat Hak tanah Milik No. 1890 dikembalikan dan yang mengambil sertifikat pada waktu itu adalah Anton Nugroho, dan atas ijin Tergugat I sertifikat tersebut disimpan oleh Anton Nugroho, tapi ternyata oleh Anton Nugroho tidak hanya disimpan tetapi dengan cara yang melawan hukum merekayasa seolah-olah oleh Joko Daryanto tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan tersebut dengan jalan jual beli dialihkan menjadi atas Anton Nugroho;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 2 benar;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 3 akan Tergugat I tanggap sebagai berikut: sebenarnya hal sudah dijawab Tergugat I di jawaban angka 2 diatas, bahwa sebenarnya kalau di Sertipikat tanah Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan telah beralih dari Hartono ke Joko Daryanto sebenarnya Tergugat I hanya pinjam nama saja karena berhubung Tergugat I sudah tidak bisa pinjam ke bank karena nama Tergugat I sudah diblack list maka pinjam nama Joko Daryanto, dan untuk pinjam nama supaya dapat pinjam ke bank nama di sertifikat harus atas nama peminjam (Joko Daryanto) maka karena tidak ada jalan lain dan berhubung Tergugat I sangat membutuhkan uang pinjaman bank tersebut maka pada tanggal 28 Maret 2012 sertifikat tanah tersebut dibalik nama Joko Daryanto dihadapan PPAT Klaten Primastuti Rahayuningsih, SH dengan Akta Jual Beli No. 72/KLT.UTARA/JB/III/2012, sebenarnya balik nama tersebut cuma pinjam nama Joko Daryanto saja dan bukan balik nama yang sebenarnya supaya Tergugat I bisa dapat pinjaman uang di bank Danamon tersebut;
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 4 akan Tergugat I tanggap sebagai berikut: walaupun benar sertifikat tanah Hak Milik No. 1890 oleh Joko Daryanto dijaminkan kepada PT Bank Danamon Pengging Boyolali dengan Hak Tanggungan No. 3019/2012 Peringkat Pertama dengan APHT yang dibuat PPAT Klaten Primastuti Rahayuningsih, SH No. 143/KLT.UTARA/HT/VI/2021 senilai Rp 112.500.000,00 (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah), namun Joko Daryanto menjaminkan Sertipikat Hak tanah Milik No. 1890 itu sebenarnya atas permintaan Tergugat I dan uang pinjaman dari PT Bank Danamon yang cair sebesar Rp 80.500.000,00(delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah) tersebut sebenarnya yang menerima Tergugat I dan bukan Joko Daryanto;

Halaman 8 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 5 benar;
7. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 6 tidak benar, sebenarnya Tergugat I telah menjelaskan pada jawaban pada angka 2 tetapi akan Tergugat I pertegas bahwa tidak benar Joko Daryanto menjual tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 beserta bangunan yang ada diatasnya kepada Anton Nugroho karena Joko Daryanto menyadari bahwa walaupun Sertipikat tanah Milik No 1890 tersebut tertulis atas nama Joko Daryanto tapi sebenarnya itu cuma pinjam nama saja supaya dapat pinjam ke bank, sedang pemilik yang sebenarnya adalah hartono (Tergugat I), sehingga Joko Daryanto tidak akan mengalihkan kepada siapapun tanpa persetujuan Hartono (Tergugat I), dan dalam hal ini Joko Daryanto tidak pernah menjual kepada Anton Nugroho dan Joko Daryanto tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 042/AHP/III/2013 tertanggal 30-03-2013 di hadapan PPAT Klaten Adi Hendro Prasetyo, SH, M.Kn, jadi Akta Jual Beli tersebut adalah aspal atau asli tapi palsu;
8. Bahwa untuk dalil gugatan Penggugat pada angka 7 tidak benar karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menempati rumah yang terletak diatas tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan tersebut sejak rumah tersebut telah selesai dibangun Tergugat I bukan sejak Sertipikat tanah Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan tersebut menjadi atas nama Anton Nugroho;
9. Bahwa untuk dalil gugatan Penggugat pada angka 8 benar, tetapi harus diketahui bahwa Tergugat I terpaksa mau menandatangani kesepakatan bersama karena Tergugat I dibawah tekanan psikologis yaitu ketakutan karena pada waktu itu Anton Nugroho membawa 2 orang anggota polisi yang bernama Prapto dan Jono, SH;
10. Bahwa untuk dalil gugatan Penggugat pada angka 9 Tergugat I sangat keberatan, karena Jual Beli tersebut dilakukan dengan didahului perbuat hukum yang tidak benar yaitu peralihan tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan dari Joko Daryanto ke Anton Nugroho adalah penuh rekayasa dan cacat hukum maka peralihan dari Anton Nugroho ke Lilik Subagyo mestinya batal demi hukum;
11. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 10 Tergugat I sangat keberatan, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mau mengosongkan rumah yang berdiri di tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan karena Tergugat I belum pernah menjual tanah dan

Halaman 9 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/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)



bangunan tersebut kepada siapapun sehingga Tergugat I dan keluarga berhak menempati rumah tersebut;

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana terurai diatas maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak diterima;

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Tergugat II, III dan IV:

1. Bahwa dalam gugatan ini yang digugat seharusnya bukan hanya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV saja tetapi mestinya juga nama yang tertulis di Sertipikat tanah hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, seluas: 410 m² sebelum atas nama Lilik Subagyo (Penggugat) yaitu Anton Nugroho, karena dalam hal ini tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan, seluas 410 m² yang diatasnya ada bangunan rumah yang ditempati Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dijual kepada pihak lain dalam keadaan tidak kosong kepada Lilik Subagyo, dan mestinya Anton Nugroho turut diminta mengosongkan rumah yang ditempati Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 1 tidak benar karena Tergugat I (Hartono) selaku pemilik awal pada seperti yang tertera di Sertipikat tanah Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara seluas: 410 m² pada dasarnya belum pernah menjual tanah kepada siapapun. Memang benar karena Tergugat I pada waktu itu pernah kesulitan meminjam uang kepada bank, karena nama Tergugat I sudah di black list bank karena sering menunggak membayar angsuran, maka pada waktu itu Tergugat I dikenalkan teman kepada seseorang yang bernama Joko Daryanto yang beralamat di Dukuh Pilangan, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar menurut informasi dari teman, orang tersebut sudah biasa diminta membantu meminjam bank dan bisa cair, maka dengan bantuan tekan Tergugat I tersebut Tergugat I meminjam nama Joko Daryanto untuk meminjamkan uang di PT Bank Danamon Pengging Boyolali, pada waktu itu syarat dari PT Bank Danamon Pengging Boyolali bisa mencairkan kredit jika sertipikat sudah atas nama peminjam (Joko

Halaman 10 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daryanto), karena pada waktu itu Tergugat I sangat membutuhkan uang maka Tergugat I tidak ada jalan lain kecuali menyetujui aturan bank tersebut yaitu Sertipikat tanah Hak Milik No 1890 Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten yang atas nama Tergugat I (Hartono) seolah-olah dialihkan kepada Joko Daryanto dan seolah-olah peralihannya dengan jalan jual beli di hadapan PPAT Klaten Primastuti Rahayuningsih, SH dengan Akta Jual Beli No. 72/KLT.UTARA/JB/III/2012 tertanggal 28-03-2012, karena kenyataannya bukan jual beli yang sebenarnya tapi cuma pinjam nama Joko Daryanto supaya dapat pinjam ke PT Bank Danamon Pengging Boyolali tersebut dapat cair. Setelah Sertipikat tanah Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara menjadi atas nama Joko Daryanto, maka oleh Joko Daryanto atas persetujuan Tergugat I dijamin ke PT Bank Danamon Pengging Boyolali yaitu dengan Hak Tanggungan No. 3019/2012 Peringkat Pertama, dengan APHT yang dibuat dihadapan PPAT Klaten Primastuti Rahayuningsih, SH No.143/KLT.UTARA/HT/VI/2012 tertanggal 14-06-2012, dengan pinjaman senilai 112.500.000,00(seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) tapi cairnya yang diterima Tergugat I cuma sebesar Rp80.500.000,00(delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah), dan setelah pinjaman itu lunas oleh Joko Daryanto diminta Roya, maka atas dasar Roya No. 001/ROYA/3727/0113 tertanggal 17-01-2013 dari PT Bank Danamon Pengging, Boyolali maka Hak Tanggungan No. 3019/2012 telah dihapus, dan setelah itu Joko Daryanto tidak pernah menjual Sertipikat Hak Milik No 1890 Kelurahan Jonggrangan kepada Anton Nugroho, kalau didalam Sertipikat tanah Hak Milik No 1890 Kelurahan Jonggrangan beralih kepemilikan dari Joko Daryanto ke Anton Nugroho, itu karena kelicikan Anton Nugroho yang merekayasa seolah-olah Joko Daryanto telah menjual tanah tersebut kepada Anton Nugroho padahal Joko Daryanto tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli di Kantor PPAT Klaten Adi Hendro Prasetyo, SH, M.Kn karena Joko Daryanto menyadari walaupun di Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan itu sudah atas namanya tetapi kenyataannya nama tersebut hanya dipinjam Tergugat I (Hartono) selaku pemilik yang sebenarnya maka Joko Daryanto tidak akan mengalihkan tanah tersebut kepada siapapun tanpa persetujuan pemilik yang sebenarnya yaitu Hartono (Tergugat I), maka peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan dari Joko Daryanto ke Anton Nugroho didasari alas hak tidak benar dan dengan cara melawan hukum, maka peralihan dari Anton Nugroho ke Lilik Subagyo (Penggugat)

Halaman 11 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/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)



mestinya tidak sah dan harus batal demi hukum. Memang sewaktu terjadi kredit macet dari Joko Daryanto yang sebenarnya cuma atas nama dari Tergugat I yang menutup atau yang melunasi PT Bank Danamon Pengging Boyolali itu Anton Nugroho yaitu menantu dari Tergugat I tapi setelah melunasi kredit macet tersebut dan sertifikat Hak tanah Milik No. 1890 dikembalikan dan yang mengambil sertifikat pada waktu itu adalah Anton Nugroho, dan atas izin Tergugat I sertifikat tersebut disimpan oleh Anton Nugroho, tapi ternyata oleh Anton Nugroho tidak hanya disimpan tetapi dengan cara yang melawan hukum merekayasa seolah-olah oleh Joko Daryanto tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan tersebut dengan jalan jual beli dialihkan menjadi atas Anton Nugroho;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 2 benar;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 3 akan Tergugat II tanggap sebagai berikut: sebenarnya hal sudah dijawab Tergugat II di jawaban angka 2 diatas, bahwa sebenarnya kalau di Sertipikat tanah Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan telah beralih dari Hartono ke Joko Daryanto sebenarnya Tergugat I hanya pinjam nama saja karena berhubung Tergugat I sudah tidak bisa pinjam ke bank karena nama Tergugat I sudah di black list maka pinjam nama Joko Daryanto, dan untuk pinjam nama supaya dapat pinjam ke bank nama di sertifikat harus atas nama peminjam (Joko Daryanto) maka karena tidak ada jalan lain dan berhubung Tergugat I sangat membutuhkan uang pinjaman bank tersebut maka pada tanggal 28 Maret 2012 sertifikat tanah tersebut dibalik nama Joko Daryanto dihadapan PPAT Klaten Primastuti Rahayuningsih, SH dengan Akta Jual Beli No. 72/KLT.UTARA/JB/III/2012, sebenarnya balik nama tersebut cuma pinjam nama Joko Daryanto saja dan bukan balik nama yang sebenarnya supaya Tergugat I bisa dapat pinjaman uang di bank Danamon tersebut;
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 4 akan Tergugat II tanggap sebagai berikut: walaupun benar sertifikat tanah Hak Milik No. 1890 oleh Joko Daryanto dijamin kepada PT Bank Danamon Pengging Boyolali dengan Hak Tanggungan No. 3019/2012 Peringkat Pertama dengan APHT yang dibuat PPAT Klaten Primastuti Rahayuningsih, SH No. 143/KLT.UTARA/HT/VI/2021 senilai Rp 112.500.000,00 (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah), namun Joko Daryanto menjaminkan Sertipikat Hak tanah Milik No. 1890 itu sebenarnya atas permintaan Tergugat I dan uang pinjaman dari PT Bank Danamon yang cair sebesar Rp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

80.500.000,00(delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah) tersebut sebenarnya yang menerima Tergugat I dan bukan Joko Daryanto;

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 5 benar;
7. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 6 tidak benar, sebenarnya Tergugat II telah menjelaskan pada jawaban pada angka 2 tetapi akan Tergugat II pertegas bahwa tidak benar Joko Daryanto menjual tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 beserta bangunan yang ada diatasnya kepada Anton Nugroho karena Joko Daryanto menyadari bahwa walaupun Sertipikat tanah Milik No 1890 tersebut tertulis atas nama Joko Daryanto tapi sebenarnya itu cuma pinjam nama saja supaya dapat pinjam ke bank, sedang pemilik yang sebenarnya adalah Hartono (Tergugat I), sehingga Joko Daryanto tidak akan mengalihkan kepada siapapun tanpa persetujuan Hartono (Tergugat I), dan dalam hal ini Joko Daryanto tidak pernah menjual kepada Anton Nugroho dan Joko Daryanto tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 042/AHP/III/2013 tertanggal 30-03-2013 di hadapan PPAT Klaten Adi Hendro Prasetyo, SH, M.Kn, jadi Akta Jual Beli tersebut adalah aspal atau asli tapi palsu;
8. Bahwa untuk dalil gugatan Penggugat pada angka 7 tidak benar karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menempati rumah yang terletak diatas tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan tersebut sejak rumah tersebut telah selesai dibangun Tergugat I bukan sejak Sertipikat tanah Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan tersebut menjadi atas nama Anton Nugroho;
9. Bahwa untuk dalil gugatan Penggugat pada angka 8 benar, tetapi harus diketahui bahwa Tergugat I terpaksa mau menandatangani kesepakatan bersama karena Tergugat I dibawah tekanan psikologis yaitu ketakutan karena pada waktu itu Anton Nugroho membawa 2 orang anggota polisi yang bernama Prapto dan Jono, SH;
10. Bahwa untuk dalil gugatan Penggugat pada angka 9 Tergugat II sangat keberatan, karena Jual Beli tersebut dilakukan dengan didahului perbuat hukum yang tidak benar yaitu peralihan tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan dari Joko Daryanto ke Anton Nugroho adalah penuh rekayasa dan cacat hukum maka peralihan dari Anton Nugroho ke Lilik Subagyo mestinya batal demi hukum;
11. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 10 Tergugat II sangat keberatan, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mau mengosongkan rumah yang berdiri di tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890

Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/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)



Kelurahan Jonggrangan karena Tergugat I belum pernah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada siapapun sehingga Tergugat I dan keluarga berhak menempati rumah tersebut;

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana terurai diatas maka Tergugat II mohon agar Majelis Hakim memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak diterima;

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 24 Januari 2022 dan para Tergugat mengajukan duplik masing-masing pada tanggal 7 Februari 2022 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Salinan Akta Jual Beli Nomor : 157/2021 tertanggal 26 Agustus 2021 yang di Buat PPAT Klaten Dian Ika Kusuma Purnamasari, SH.,M.Kn., selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 1890 atas nama Lilik Subagyo, selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Fotocopy surat pernyataan bersama antara Anton Nugroho dan Hartono tertanggal 27 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda P.3;

Bukti surat tersebut di atas, sudah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan dengan aslinya sesuai dengan aslinya;

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

1. Imam Solihin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi sebagai saksi dalam jual beli tanah;
 - Bahwa yang menjual tanah Anton dan sebagai pembeli adalah Penggugat;
 - Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris Dian Ika Kusuma Purnamasari, SH.Mkn.;
 - Bahwa alamat kantor notaris di Gayampit, Klaten;
 - Bahwa saksi bekerja di kantor notaris tersebut sejak tahun 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli tanah tersebut terjadi tahun 2021 dan saksi lupa tanggal dan bulannya;
- Bahwa lokasi tanah yang dijual berada di Desa Jonggrangan;
- Bahwa saksi tidak tahu letak lokasi tanah yang dijual, saksi hanya menyaksikan tanda tangannya saja;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah yang dijual tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah dijual dengan harga berapa;
- Bahwa peralihan tanah dari Anton kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu saat tanah tersebut dijual ada yang menguasai atau tidak;
- Bahwa saksi hanya tahu ada jual beli tanah di kantor notaris;
- Bahwa saksi hanya menyaksikan penandatanganannya jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu isi akta jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak membaca akta jual beli tersebut;
- Bahwa Sertipikat SHM 1890 atas nama Anton;
- Bahwa saksi tidak mengikuti proses jual beli dari awal hanya menyaksikan saat tanda tangan saja;
- Bahwa pembayaran awal di DP dulu, untuk total pelunasannya saksi tidak tahu berapa jumlahnya;
- Bahwa saksi tidak tahu pelunasannya kapan dan berapa jumlah nominalnya;
- Bahwa sertipikat diserahkan setelah ada pelunasan;
- Bahwa sertipikat sekarang dikuasai oleh Lilik Subagyo;

Terhadap keterangan saksi, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Maya Adzanti, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris Dian Ika Kusuma Purnamasari, SH.Mkn.sejak September 2019;
- Bahwa saksi tidak tahu letak lokasi tanah yang di sengkatakan tersebut;
- Bahwa tanah dijual dari Anton kepada Penggugat sebagai pembeli;
- Bahwa Jual beli tersebut terjadi pada tahun 2021, saksi lupa tanggal dan bulannya;
- Bahwa yang dijual Anton berupa tanah pekarangan;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut;

Halaman 15 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Anton ada bangunan diatas tanah tersebut dan saksi juga baca di sertifikat jika ada bangunan di atasnya;
- Bahwa saksi tidak tahu bangunan itu ada penghuninya atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah itu di jual dengan harga berapa;
- Bahwa Akta jual beli tersebut di baca Dian Ika Kusuma Purnamasari, SH.Mkn. dihadapan Anton dan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi letak tanah ada dimana;
- Bahwa dari cek secara online tanah tersebut tidak ada masalah;
- Bahwa sertifikat terakhir atas nama Anton;
- Bahwa saksi tidak tahu Anton memperoleh tanah tersebut dari siapa;
- Bahwa pembayaran tanah tersebut ada 2 (dua) tahap, pembayaran secara transfer semuanya;
- Bahwa saksi tidak tahu total harga yang dibayarkan berapa
- Bahwa saat akta jual beli itu dibaca saksi ada di dalam sedangkan Imam Solihin ada diluar;
- Bahwa Sertipikat sekarang ada dikuasai Penggugat, karena telah dillunasi pembayarannya;

Terhadap keterangan saksi, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa

1. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan Bersama antara Anton Nugroho dan Hartono, diberi tanda bukti TI -1;

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

1. Sriwati, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa sekitar bulan Maret tahun 2012 Tergugat II minta tolong kepada saksi untuk mencarikan pinjaman uang di bank;
 - Bahwa Tergugat I dan Tergugat II rencananya akan pinjam uang di Bank Danamon di Kec. Pengging, Kab. Boyolali;
 - Bahwa pinjam atas nama orang lain karena nama Tergugat I dan Tergugat II di bank sudah jelek dan di blacklist;
 - Bahwa sertifikat atas nama Hartono (Tergugat I);
 - Bahwa yang mengajukan pinjaman di Bank Danamon di Kec. Pengging, Kab. Boyolali atas Daryanto;

Halaman 16 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/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

- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah uang yang dipinjam oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Daryanto hanya dipinjam nama oleh Tergugat II;
- Bahwa saksi ikut menemani saat Tergugat II rembugan dengan Daryanto untuk pinjam nama di bank;

Terhadap keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Daryanto, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi diperkenalkan kepada Tergugat I dan Tergugat II melalui ibu Nurhayati yang kemudian mengenalkan kepada ibu Sriwati;
- Bahwa saksi bertemu Tergugat I dan Tergugat II sekitar tanggal 28 Januari 2012 di Notaris Primastuti;
- Bahwa saksi menolong Tergugat I dan Tergugat II untuk pinjam uang di Bank Danamon di Kec. Pengging, Kab. Boyolali;
- Bahwa saksi bertemu Tergugat I dan Tergugat II di kantor Notaris Primastuti dan akan dilakukan AJB agar uang bisa dicairkan;
- Bahwa uang yang dipinjam cair Rp112.000.000,00 (seratus dua belas juta rupiah);
- Bahwa jumlah cicilan Rp3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah) yang diangsur selama 3 (tiga) tahun;
- Bahwa pinjaman cair pada tanggal 28 Maret 2012;
- Bahwa yang membayar angsuran di bank Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa pembayaran angsuran dilakukan secara transfer ke pihak Bank Danamon;
- Bahwa datang ke notaris Primastuti diarahkan oleh petugas dari bank Danamon;
- Bahwa menurut petugas dari Bank Danamon untuk pinjaman sebesar yang diinginkan Tergugat I dan Tergugat II harus AJB dulu sertipikat tersebut;
- Bahwa sertipikat atas nama Tergugat I dibalik nama atas nama saksi;
- Bahwa setelah hutang Tergugat I dan Tergugat II lunas sertipikat dibalik nama lagi ke Tergugat I;
- Bahwa pinjaman tidak lunas dan macet pada tahun 2013;
- Bahwa karena macet angsurannya, pihak Bank Danamon menagih kepada saksi, lalu saksi ceritakan kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa menurut keterangan Tergugat II pinjaman yang macet akan dilunasi anaknya yang bernama Anton Nugroho;

Halaman 17 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/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)

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada bulan April 2013, saksi dipanggil dan diberitahu pihak Bank Danamon jika pinjaman Tergugat I dan Tergugat II akan dilunasi;
- Bahwa pelunasan sebesar Rp98.000.000,00(Sembilan puluh delapan juta rupiah) dilakukan oleh Anton Nugroho dengan transfer;
- Bahwa saksi tanda tangan untuk pelunasan;
- Bahwa sertifikat diambil oleh Anton Nugroho;
- Bahwa saksi tahu sertifikat berubah menjadi nama Anton Nugroho dan digadaikan oleh Anton Nugroho pada tahun 2021;
- Bahwa saksi sempat ditanya oleh Tergugat II jika sertifikat berubah nama dan saksi katakan jika saksi hanya tanda tangan pelunasan saja sebanyak 1(satu) kali;
- Bahwa saat pelunasan dikantor notaris, yang hadir saksi, Notaris Dian Ika dan Fauzan dari pihak Bank Danamon;
- Bahwa kantor Notaris Dian Ika terletak di dekat GOR Trikoyo Kab. Klaten;
- Bahwa yang menyuruh saksi ke kantor Notaris Dian Ika adalah pihak Bank Danamon, karena Anton Nugroho sudah Kerjasama dengan Fauzan petugas dari bank Danamon;

Terhadap keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Suwarni, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sekitar 4 atau 5 bulan yang lalu, saksi melihat ada mobil polisi di depan rumah Tergugat I dan Tergugat II dan banyak orang di rumah tersebut;
- Bahwa saksi lalu mendekat ke rumah Tergugat I dan mendengar Anton Nugroho mengatakan datang untuk mengambil rumah itu;
- Bahwa Anton Nugroho mengatakan jika butuh uang Rp400.000.000,00(empat ratus juta rupiah) untuk anaknya;
- Bahwa saat mendengar ucapan Anton Nugroho tersebut saksi lalu memotong pembicaraan mereka jika Anton Nugroho tidak membeli rumah tersebut, karena Anton hanya melunasi hutang Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Anton Nugroho mengatakan jika telah terlanjur hutang Rp400.000.000,00(empat ratus juta rupiah) dengan bunga 40 %;
- Bahwa oleh petugas dari kepolisian yang ikut datang lalu ditengahi dengan jumlah Rp460.000.000,00(empat ratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa saat itu Tergugat I mengatakan jika disuruh pergi dari rumahnya tidak tahu akan kemana dan mohon waktu karena tidak merasa menjual rumahnya;

Halaman 18 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/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

- Bahwa Anton Nugroho mengatakan jika dapat uang sebesar Rp460.000.000,00(empat ratus enam puluh juta rupiah) maka Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu keluar dari rumah tersebut;
- Bahwa ada surat kesepakatan yang dibuat Anton Nugroho dan ditandatangani oleh Tergugat I, Anton Nugroho, Joko, Jono dan pak Nur;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menulis surat kesepakatan tersebut;
- Bahwa saksi melihat saat Tergugat I dan Anton Nugroho menandatangani surat kesepakatan tersebut;

Terhadap keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 14 Februari 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 13 April 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa para Tergugat dalam jawabannya angka 1 telah mengajukan eksepsi meskipun tanpa diberi judul eksepsi;

Menimbang bahwa dalam jawabannya angka 1 tersebut, para Tergugat mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam gugatan ini yang digugat seharusnya bukan hanya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV saja tetapi mestinya juga nama yang tertulis di Sertipikat tanah hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, seluas: 410 m² sebelum atas nama Lilik Subagyo (Penggugat) yaitu Anton Nugroho, karena dalam hal ini tanah Sertipikat Hak Milik No. 1890 Kelurahan Jonggrangan, seluas 410 m² yang diatasnya ada bangunan rumah yang ditempati Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dijual kepada pihak lain dalam keadaan tidak kosong kepada Lilik Subagyo, dan mestinya Anton Nugroho turut diminta mengosongkan rumah yang ditempati Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Halaman 19 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Kln



Menimbang bahwa dari hal tersebut di atas, para Tergugat pada pokoknya telah mengajukan eksepsi mengenai kurang pihak;

Menimbang bahwa Penggugat tidak sependapat dengan para Tergugat. Menurut Penggugat dalam repliknya, Penggugat tidak perlu menarik Anton Nugroho sebagai pihak terkait dengan pengosongan atas barang sengketa dikarenakan pada saat barang sengketa dijual kepada Penggugat sudah menjadi atas nama Anton Nugroho yang mana semula berasal dari hasil pembelian dari Joko Daryanto. Selanjutnya setelah menjadi atas nama Penggugat, Anton Nugroho hingga sekarang sudah tidak lagi menguasai barang sengketa dan bukti mana akan kami buktikan dalam agenda pembuktian sidang yang akan datang, untuk oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beretikat baik maka wajib dilindungi;

Menimbang bahwa dengan adanya perbedaan pendapat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa ia telah memiliki tanah pekarangan seluas 410 m² dengan bukti SHM: 1890 beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Belangkulon, Rt 04, Rw 05, Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten atas dasar jual beli dengan Anton Nugroho yang dilakukan didepan dan atau dihadapan PPAT di Klaten bernama Dian Ika Kusuma Pumamasari, S.H., M.Kn dengan Akta Jual Beli Nomor: 157/2021 pada tanggal 26 Agustus 2021. Anton Nugroho sebelumnya telah membeli tanah tersebut dari Joko Daryanto pada tanggal 30 Maret 2013 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 042/AHP/III/2013 yang dibuat oleh PPAT Klaten bernama Adi Hendro Prasetyo, S.H., M.Kn. Joko Daryanto sebelumnya telah membeli dari Hartono (Tergugat I) pada tanggal 28 Maret 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 72/KLT.UTARA/JB/III/2012. Anton Nugroho juga merupakan menantu dari Hartono (Tergugat I);

Menimbang bahwa dalam jawabannya, para Tergugat telah membantah dalil gugatan Penggugat tersebut dalam angka 2 yang pada pokoknya Tergugat I tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Joko Daryanto sedangkan peralihan tanah tersebut dari Tergugat I kepada Joko Daryanto hanya seolah-olah dilaksanakan untuk memenuhi persyaratan dari Bank Danamon Pengging Boyolali dimana sebelumnya Tergugat I telah meminta tolong kepada Joko Daryanto untuk meminjamkan uang di Bank Danamon Pengging Boyolali dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 1890 atas nama Tergugat I. Pinjaman di bank Danamon Pengging Boyolali tersebut kemudian dilunasi oleh

Halaman 20 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anton Nugroho namun Joko Daryanto tidak pernah menjualnya kepada Anton Nugroho;

Menimbang bahwa dari jawab jinawab tersebut, Penggugat memperoleh hak atas tanah dari Anton Nugroho selaku penjual namun Penggugat tidak pernah memastikan siapakah yang menguasai tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dan apakah benar Anton Nugroho adalah pemilik yang berhak menjual tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut meskipun ada kesepakatan bersama antara Anton Nugroho dan Tergugat I pada tanggal 27 Februari 2021;

Menimbang bahwa kesepakatan bersama antara Anton Nugroho dan Tergugat I itu berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara hanyalah mengikat bagi Anton Nugroho maupun Tergugat I saja, apalagi kesepakatan bersama itu dibuat secara bawah tangan yang mana kesepakatan itu bisa saja diingkari oleh Tergugat I seperti yang dilakukan baik oleh Tergugat I maupun para Tergugat yang lain dalam jawabannya di atas;

Menimbang bahwa selain itu seharusnya sebelum Penggugat membeli tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut, Penggugat telah meneliti apakah tanah berikut bangunan yang akan dibelinya itu benar dalam penguasaan penjual yaitu Anton Nugroho ataukah dalam penguasaan orang lain selain mengecek mengenai sertifikatnya di Badan Pertanahan Nasional. Apabila dalam penguasaan orang lain, Penggugat juga harus menanyakan hal tersebut kepada penjual dalam hal ini adalah Anton Nugroho;

Menimbang bahwa oleh karena itu, dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah seharusnya Penggugat meminta pertanggungjawaban dari Anton Nugroho selaku penjual dengan cara menjadikan Anton Nugroho sebagai pihak dalam perkara ini agar Anton Nugroho dapat juga membuktikan bahwa ia adalah benar-benar pemilik yang berhak untuk menjual tanah berikut bangunannya tersebut kepada Penggugat dan bukan hanya semata-mata para Tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak. Oleh karena itu, eksepsi para Tergugat beralasan hukum untuk diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat telah membeli tanah pekarangan berikut

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunannya yang terletak di Belangkulon, Rt 04, Rw 05, Kelurahan Jonggrangan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1890 dari Anton Nugoroho berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 157/2021 pada tanggal 26 Agustus 2021 namun tanah beserta bangunan di atasnya tersebut masih dikuasai oleh para Tergugat, sehingga Penggugat mohon agar tanah beserta bangunannya itu dikosongkan;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa sebagaimana pertimbangan di atas, Majelis Hakim telah menerima eksepsi para Tergugat oleh karena itu beralasan hukum untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*nietontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1338 KUHPdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima eksepsi para Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Nietontvankelijik Verklaard*)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.085.000,00(dua juta delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten, pada hari Rabu, tanggal 13 April 2022, oleh kami, Elizabeth Prasasti Asmarani, S.H., sebagai Hakim Ketua, Eulis Nur Komariah, S.H., M.H. dan Fransisca Widiastuti, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 20 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut Sigid Indarto, S.H., sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II serta Kuasa Insidentil Tergugat III dan Tergugat IV.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Elizabeth Prasasti Asmarani, S.H.,

Francisca Widiastuti, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Sigid Indarto, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Proses/administrasi/penggandaan	Rp 80.000,00
3. PNBP Panggilan	Rp 50.000,00
4. Panggilan	Rp 910.000,00
5. Pemeriksaan setempat	Rp 985.000,00
6. PNBP Pemeriksaan setempat	Rp 10.000,00
8. Materai	Rp 10.000,00
9. Redaksi	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp2.085.000,00(dua juta delapan puluh lima ribu rupiah)