



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PUTUSAN**

**Nomor 8/Pdt.G/2019/PN.Mjy**

## **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

**YUNITA HARIYANI**, Tempat & tanggal lahir : Madiun, 05 Januari 1973,  
Alamat : Jl. Raya Solo Nomor: 89 RT. 29 RW. 08 Desa Jiwan Kec. Jiwan Kab.  
Madiun, Pekerjaan : Wiraswasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **NURYANTO, SH,MM** Advokat dan Konsultan Hukum pada **Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “Nuryanto & Partners”**, beralamat kantor di Jalan Punden No.39 Desa Jiwan, Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun dengan register Nomor 08/Daf/Pdt/2019/PN.MJY tanggal 19 Maret 2019;

**Selanjutnya disebut sebagai..... Penggugat;**

### **Lawan**

1. Nama : **HARTAMI**, Tempat/ Tgl Lahir : Pacitan, 27 Maret 1945, Alamat : Jl. Agus Salim No. 386 RT. 23 RW. 04 Ds. Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga  
**Selanjutnya disebut sebagai..... Tergugat;**

2. Nama : **SJARIF CHOMARUDIN**, Tempat/Tgl Lahir : Magetan, 12 September 1970, Alamat : Jl. Haji Agus Salim Dusun II RT. 24RW. 05 Ds. Kincang Wetan Kec. JiwanKab. Madiun, Pekerjaan: Tentara Nasional Indonesia (TNI)  
**Selanjutnya disebut sebagai.....Turut Tergugat I;**

3. Nama : **SIDIK SETIAWAN**, Tempat/Tgl Lahir : Madiun, 10 Oktober 1972, Alamat : Jl. Agus Salim No. 386 RT. 23RWa.04 Ds. Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun, Pekerjaan : Wiraswasta ;  
**Selanjutnya disebut sebagai.....Turut Tergugat II;**

Halaman 1 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **MOHSAN FUJAR HIDAYAT**, Tempat/Tgl Lahir : Madiun, 23 Juni

1982, Alamat : Jl. Agus Salim No. 386 RT.23RW.04 Ds. Kincang  
Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun, Pekerjaan : Swasta ;  
Selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat III;**

5. Nama : **IMRAN ROSYIDI**, Tempat/Tgl Lahir : Pacitan, 06 Oktober  
1966, Alamat : Jl. DR. Soetomo 38 Lingkungan Pengkol Rukun RT.01  
RW.01 Ds. Warujayeng Kec. Tanjunganom Kab. Nganjuk, Pekerjaan :  
Kepolisian RI (POLRI);

Selanjutnya disebut sebagai .....**Turut Tergugat IV;**

**Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV selanjutnya  
disebut sebagai Para Turut Tergugat;**

Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam hal ini memberi kuasa kepada **HERI  
SETIAWAN, S.H, M.Kn dan NUR AFIF, S.H Para** Advokat yang beralamat  
kantor di Jalan Diponegoro No 1 Kota Madiun, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tertanggal 8 April 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun dengan register Nomor  
11/Daf/Pdt/2019/PN.MJY tanggal 11 April 2019;

**Selanjutnya disebut sebagai .....Tergugat dan Para Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Maret  
2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Kabupaten Madiun pada tanggal 19 Maret 2019 dalam Register Nomor  
8/Pdt.G/2019/PN.Mjy, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan persetujuan PARA  
TURUT TERGUGAT telah sepakat untuk melakukan jual beli yaitu  
berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak  
Milik (SHM) Nomor 1188 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab.  
Madiun atas nama HARTAMI/TERGUGAT, diuraikan dalam Surat Ukur  
Tanggal 02 Agustus 1999 Nomor 00408/1999 seluas 435 M2, Nomor

Halaman 2 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Tanah (NIB) 12.03.09.06.00416 , yang diatasnya

berdiri 2 buah bangunan rumah ;

**Selanjutnya disebut sebagai obyek a quo;**

2. Bahwa jual beli obyek a quo tersebut dilakukan dengan harga Rp. 300.000.000,- (*Tigatus juta rupiah*). Namun jual beli obyek a quo tersebut belum dapat direalisasikan, dikarenakan sedang dalam proses permohonan roya hak tanggungan. Agar supaya dikemudian hari PARA PIHAK tidak memungkiri kesepakatan jual beli obyek a quo tersebut sambil menunggu proses permohonan roya hak tanggungan, dengan ketentuan dan kesepakatan PENGGUGAT membayar kepada TERGUGAT sebesar Rp.225.000.000,- ( *duaratus duapuluh lima juta rupiah* ) terlebih dahulu yang digunakan untuk membayar pinjaman TURUT TERGUGAT II di Bank Danamon , dan sisanya sebesar Rp. 75.000.000,- ( *tujuh puluh lima juta rupiah* ) setelah proses roya selesai hingga ditandatanganinya Akta Jual Beli. Untuk itu PARA PIHAK mengikatkan diri pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 Tanggal 30 September 2013, serta Akta Kuasa Menjual No. 05 Tanggal 30 September 2013;
3. Bahwa setelah proses permohonan roya hak tanggungan telah terselesaikan, kesepakatan jual beli dan pembayaran pelunasan obyek a quo telah direalisasikan, sehingga PARA PIHAK dapat menuangkan jual beli tersebut dalam Akta Jual Beli No. 1160/2013 Tanggal 23 Oktober 2013. Untuk itu obyek a quo telah sah dan berdasar menjadi hak milik PENGGUGAT. Dan oleh karenanya PENGGUGAT lah yang berhak menempati, dan menguasai obyek a quo yang telah dibelinya dari TERGUGAT yang telah disetujui oleh PARA TERGUGAT;
4. Bahwa setelah PENGGUGAT membeli obyek a quo, PENGGUGAT memecah obyek a quo menjadi 3 (tiga) bagian yaitu:
  - a. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02335 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00386/Kincang Wetan/2017 seluas 265 M2 (*dua ratus enam puluh lima meter persegi*), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01927, yang diatasnya berdiri 1 buah bangunan yang ditempati oleh TERGUGAT;

Halaman 3 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

b. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02336 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00387/Kincang Wetan/2017 seluas 64 M2 (*enam puluh empat meter persegi*), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01928, yang di atasnya telah dibangun 1 buah bangunan oleh PENGGUGAT ;

- c. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02337 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00388/Kincang Wetan/2017 seluas 106 m2 (*seratus enam meter persegi*), Nomer Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01929, yang di atasnya berdiri bangunan yang dahulu di tempati oleh TURUT TERGUGAT II;
5. Bahwa namun demikian, hingga saat ini PENGGUGAT masih belum dapat menikmati seluruh obyek a quo yang sudah dibelinya dari TERGUGAT dengan persetujuan PARA TERGUGAT. Hal ini dikarenakan TERGUGAT masih menempati sebagian dari obyek a quo yaitu obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02335 (**poin 4a**), dan TERGUGAT tidak mau menyerahkan kepada PENGGUGAT secara sukarela. Padahal obyek a quo telah dibeli PENGGUGAT dari TERGUGAT dengan persetujuan PARA TERGUGAT sebagaimana jual beli yang benar dan berdasar sesuai aturan yang berlaku;
6. Bahwa PENGGUGAT telah memperingatkan TERGUGAT dan PARA TERGUGAT secara lisan, jika TERGUGAT dan PARA TERGUGAT masih memerlukan waktu untuk pindah dari obyek a quo yaitu obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02335(poin 4a)PENGGUGAT memberikan waktu hingga 3 (tiga) Tahun dengan cara menyewakan obyek tersebut sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) tiap tahunnya. Namun jika TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT ingin membelinya kembali, PENGGUGAT pun bersedia dengan menjualnya kembali kepada TERGUGAT dengan harga pada tahun pertama ( 2014) sebesar Rp. 250.000.000,- ( *duaratus limapuluh juta rupiah* ) , pada tahun kedua ( 2015) sebesar Rp. 300.000.000,- ( *tigaratus juta rupiah* ) serta pada tahun ketiga ( 2016) sebesar Rp. 350.000.000,- ( *tigaratus limapuluh juta rupiah* ) . Atas peringatan PENGGUGAT tersebut TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT pun menyanggupinya;
7. Bahwa namun pada batas waktu yang telah ditentukan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT yang telah

Halaman 4 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id secara lisan belum juga meninggalkan obyek a quo yaitu obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02335 (poin 4a) secara sukarela dan tidak pula membayar sewa atau membelinya kembali;

8. Bahwa oleh sebab itu PENGUGAT telah dirugikan oleh TERGUGAT, karena TERGUGAT telah wanprestasi (ingkar janji) terhadap PENGUGAT (Vide: Pasal 1238 KUH Perdata). Sebagaimana yang telah PARA PIHAK sepakati dan dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 Tanggal 30 September 2013, Akta Kuasa Menjual No. 05 Tanggal 30 September 2013 dan Akta Jual Beli No. 1160/2013 Tanggal 23 Oktober 2013;
9. Bahwa PENGUGAT telah mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 300.000.000 (*tigatus juta rupiah*), karena TERGUGAT tidak mau menyerahkan keseluruhan obyek a quo yaitu obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02335 (poin 4a) secara sepenuhnya dan sukarela kepada PENGUGAT;
10. Bahwa selain kerugian materiil, PENGUGAT juga telah mengalami kerugian immateril yaitu seharusnya PENGUGAT dapat menikmati uang sewa obyek a quo pada tiap tahunnya dan atau PENGUGAT dapat menjual kembali kepada para peminat obyek a quo. Oleh karena hilangnya keuntungan akibat harapan PENGUGAT untuk memanfaatkan obyek a quo yang telah dibelinya kepada TERGUGAT dengan persetujuan PARA TURUT TERGUGAT secara sah dan berdasar menjadi tertunda (Vide: Pasal 1243 dan 1244 KUH Perdata). Akibatnya kerugian immateril yang diderita oleh PENGUGAT tersebut hingga saat ini dinilai sebesar Rp. 470.000.000,- (*empat ratus tujuh puluh juta rupiah*) dengan rincian sebagai berikut :
  - Biaya sewa per tahun Rp. 4.000.000,- (*empat juta rupiah*) selama 5 Tahun dari Tahun 2014 hingga Tahun 2019;  
 $\text{Rp. 4.000.000,-} \times 5 = \text{Rp. 20.000.000,-}$  (*duapuluh juta rupiah*)
  - Harga Jual Tahun 2019 = Rp. 450.000.000,- (*empat ratus limapuluh juta rupiah*);
11. Bahwa, sangat dikhawatirkan TERGUGAT akan menghindar dari kewajibannya untuk memenuhi putusan dalam perkara ini, oleh karena itu PENGUGAT memohon agar Pengadilan Negeri Kab. Madiun berkenan menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan obyek a quo secara keseluruhan kepada PENGUGAT yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1188 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun atas nama

Halaman 5 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN.Mjy

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 02 Agustus 1999 Nomor 00408/1999 seluas 435 M2, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.03.09.06.00416, sebagaimana yang telah dipecah menjadi 3 bagian oleh PENGGUGAT yaitu :

- a. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02335 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00386/Kincang Wetan/2017 seluas 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01927, yang diatasnya berdiri 1 buah bangunan yang ditempati oleh TERGUGAT ;
  - b. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02336 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00387/Kincang Wetan/2017 seluas 64 M2 (enam puluh empat meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01928, yang diatasnya telah dibangun 1 buah bangunan oleh PENGGUGAT ;
  - c. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02337 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00388/Kincang Wetan/2017 seluas 106 m2 (seratus enam meter persegi), Nomer Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01929, yang diatasnya berdiri bangunan yang dahulu di tempati oleh TURUT TERGUGAT II ;
12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini, maka adalah wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kab. Madiun untuk menetapkan Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-/hari (*satu juta rupiah per hari*) yang harus dibayar oleh TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT apabila lalai untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Bahwa PENGGUGAT mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);
14. Bahwa PENGGUGAT juga mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

Halaman 6 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berdasarkan hukum apabila TERGUGAT dan PARA

TURUT TERGUGAT dihukum untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Yth Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini di Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 Tanggal 30 September 2013, Akta Kuasa Menjual No. 05 Tanggal 30 September 2013 dan Akta Jual Beli No. 1160/2013 Tanggal 23 Oktober 2013 adalah sah dan berlaku sebagai hukum bagi PENGGUGAT, TERGUGAT dan PARA TERGUGAT;
3. Menyatakan PENGGUGAT adalah sebagai pembeli yang benar dan berdasar, sehingga saat ini PENGGUGAT menjadi pemilik sah keseluruhan obyek a quo yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1188 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun atas nama HARTAMI/TERGUGAT, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 02 Agustus 1999 Nomor 00408/1999 seluas 435 M2, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.03.09.06.00416, sebagaimana yang telah dipecah menjadi 3 bagian oleh PENGGUGAT yaitu :
  - a. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02335 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00386/Kincang Wetan/2017 seluas 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01927, yang diatasnya berdiri 1 buah bangunan yang ditempati oleh TERGUGAT ;
  - b. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02336 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00387/Kincang Wetan/2017 seluas 64 M2 (enam puluh empat meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01928, yang diatasnya telah dibangun 1 buah bangunan oleh PENGGUGAT ;
  - c. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02337 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00388/Kincang Wetan/2017 seluas 106 m2 (seratus enam meter persegi), Nomer Identifikasi Bidang Tanah

Halaman 7 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/12200906.01929, yang diatasnya berdiri bangunan yang dahulu di tempati oleh TURUT TERGUGAT II ;

4. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi (inkar janji) kepada PENGUGAT;
5. Melanjutkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 Tanggal 30 September 2013, Akta Kuasa Menjual No. 05 Tanggal 30 September 2013 dan Akta Jual Beli No. 1160/2013 Tanggal 23 Oktober 2013 yang telah disepakati oleh PENGUGAT, TERGUGAT dan PARA TERGUGAT;
6. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan obyek a quo secara keseluruhan kepada PENGUGAT yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1188 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun atas nama HARTAMI/TERGUGAT, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 02 Agustus 1999 Nomor 00408/1999 seluas 435 M<sup>2</sup>, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.03.09.06.00416, sebagaimana yang telah dipecah menjadi 3 bagian oleh PENGUGAT yaitu:
  - a. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02335 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00386/Kincang Wetan/2017 seluas 265 M<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh lima meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01927, yang diatasnya berdiri 1 buah bangunan yang ditempati oleh TERGUGAT ;
  - b. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02336 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00387/Kincang Wetan/2017 seluas 64 M<sup>2</sup> (enam puluh empat meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01928, yang diatasnya telah dibangun 1 buah bangunan oleh PENGUGAT ;
  - c. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02337 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00388/Kincang Wetan/2017 seluas 106 m<sup>2</sup> (seratus enam meter persegi), Nomer Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01929, yang diatasnya berdiri bangunan yang dahulu di tempati oleh TURUT TERGUGAT II ;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian immateril yang diderita oleh PENGUGAT tersebut hingga saat ini dinilai sebesar Rp. 470.000.000,- ( empat ratus tujuh puluh juta rupiah );

Halaman 8 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. 8. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-/hari (satu juta rupiah per hari) yang harus dibayar oleh TERGUGAT dan PARA TERGUGAT secara tanggung renteng kepada PENGUGAT apabila lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);

10. Menghukum TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau apabila Pengadilan Negeri Kab. Madiun berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing datang menghadap kuasanya tersebut diatas,;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk MUHAMAD IQBAL, S.H Hakim pada Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 April 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, kemudian Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan Jawaban sekaligus Gugatan Rekonsensi sebagai berikut :

### I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa setelah Tergugat dan Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat IV mempelajari gugatan Penggugat secara seksama gugatan tersebut tidak jelas karena dalam uraian penggugat terdapat dua dalil yang saling bertentangan yakni Penggugat mendalilkan tentang jual beli dan disisi lain Penggugat juga mendalilkan tentang Sewa menyewa hal ini diuraikan Penggugat dalam gugatannya tentang ganti kerugian yang didasarkan pada sewa-menyewa selama 3 tahun, maka dasar gugatan Penggugat tidak jelas apakah Jual beli atau sewa menyewa ;

Halaman 9 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan, bahwa dalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa baik secara formal maupun secara materiil letak obyek sengketa, seharusnya Penggugat menyebutkan letak obyek sengketa yang disertai batas-batas obyek sengketa secara pasti dan jelas ;
3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut secara formal tidak jelas (obscuur libel), maka Mohon kepada Yth Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet on vankelijk verklaard).

### II. DALAM KONPENSI:

1. Bahwa apa yang dikemukakan atau yang tertulis dalam eksepsi dianggap dicantumkan kembali secara mutatis mutandis dalam jawaban ini ;
2. Bahwa Tergugat dan Turut I s/d Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini ;
3. Bahwa Tergugat pada saat diajak di Notaris tidak tahu maksud dan tujuannya dan sesungguhnya tidak ada kesepakatan jual beli sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, pada saat menghadap di Notaris/PPAT Tergugat juga tidak ada pembayaran/ penyerahan uang secara riil dan nyata (tunai) dihadapan notaris tersebut dan Akta tersebut juga tidak pernah dibaca/dijelaskan oleh Notaris/PPAT sehingga sampai saat inipun Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah mengetahui isi Akta Tersebut ;
4. Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak gugatan angka 1, 2, 3 dan 4 karena Tergugat dan Turut Tergugat I s/d IV tidak mempunyai niat untuk menjual sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 desa Kincang Wetan, Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun atas nama HARTAMI luas 435m<sup>2</sup> tersebut tidak ada kesepakatan yang jelas dan terlebih lagi Tergugat sama sekali tidak ada niat untuk menjual tanah dan bangunan tersebut karena rumah tersebut merupakan rumah tempat tinggal Tergugat dan keluarganya ;
5. Bahwa perlu kami sampaikan pada saat di Notaris/PPAT, yang hadir dihadapan Notaris tersebut adalah Tergugat dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat I datang dikantor Notaris/PPAT hanya disuruh untuk tandatangan di kertas kosong dan tidak berhadapan dengan Notaris/PPAT tersebut sedangkan Turut Tergugat IV berada/bertempat tinggal di wilayah Kabupaten Nganjuk bertanda tangan di Nganjuk tidak berhadapan dengan Notaris/PPAT tersebut. Pada saat itu juga tidak ada penyerahan uang dan tidak ada kwitansi tanda terima uangnya secara nyata (riil) dari Penggugat kepada Tergugat;

Halaman 10 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan, bahwa Tergugat tidak sependapat dengan gugatan Penggugat angka 5, yang benar adalah Tergugat dengan itikad baik sudah memperbolehkan Penggugat untuk menikmati uang sewa dari rumah yang dahulu ditempati oleh Turut Tergugat II dengan asumsi bahwa uang tersebut digunakan semacam untuk membayar bunga dari hutang Turut Tergugat II kepada Penggugat selama Turut Tergugat belum dapat melunasi hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
7. Bahwa Tergugat tidak mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 desa Kincang Wetan, Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun atas nama HARTAMI luas 435m2 yang dibawa oleh Penggugat tersebut sudah di Pecah menjadi tiga sertifikat baru sebagaimana yang disampaikan Penggugat dalam surat gugatannya ;
  8. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat angka 6 dan 7 karena rumah yang ditempati oleh Tergugat adalah rumah milik dari Tergugat, bila dicermati dengan seksama dalam gugatan penggugat tersebut semakin mencerminkan bahwa Penggugat mempunyai itikad tidak baik terhadap Tergugat karena pengembalian uang tersebut sangat tidak wajar dan berlebihan melebihi hutang Turut Tergugat kepada Bank Danamon yang hanya sebesar Rp 225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) ;
  9. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat angka 8, sekali lagi kami sampaikan bahwa Tergugat dan Penggugat tidak ada kesepakatan yang jelas dan Tergugat tidak pernah mempunyai niat untuk menjual rumahnya, Tergugat yang awalnya menyelamatkan anaknya ( Turut Tergugat Ilyang terlilit hutang di Bank Danamon ) untuk meminjam uang/hutang kepada Penggugat dengan jaminan Sertifikat Hak milik ternyata Sertifikat hak Milik tersebut malah dikuasai/dibalik nama oleh Penggugat ;
  10. Bahwa Tergugat menolak gugatan angka 9 dan 10 karena Penggugat sudah untuk menikmati uang sewa dari rumah yang dahulu ditempati oleh Turut Tergugat II dan sesungguhnya tanah dan rumah yang dahulu ditempati oleh Turut Tergugat II seandainya diberikan kepada Penggugat hutang Rp 300.000.000 ( tiga ratus juta rupiah) sudah dapat melunasi pinjamannya tersebut ;
  11. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat IV menolak untuk selain dan selebihnya

### III. DALAM REKONPENSI

Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat IV dalam rekonpensi ini selanjutnya disebut Para Penggugat Rekonpensi akan mengajukan Gugat rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi sebagai berikut:

Halaman 11 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan, bahwa apa yang terdilis pada eksepsi dan Jawaban mohon dianggap terulang kembali dalam gugat rekonsensi ini ;
2. Bahwa sesungguhnya Para penggugat rekonsensi tidak sepakat dengan dengan Tergugat rekonsensi dan Para Penggugat Rekonsensi tidak pernah mempunyai niat untuk menjual tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 desa Kincang Wetan, Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun atas nama HARTAMI, diuraikan dalam surat ukur tanggal 02 Agustus 1999 nomor 00408/1999 luas 435m2, nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.03.09.06.00416 yang diatasnya berdiri 2(dua) bangunan rumah dengan batas-batas sebagai berikut:
    - sebelah utara : jalan desa
    - sebelah timur : jalan desa
    - sebelah selatan : rumah Bp. Samsuri Alm / bu. Samsuri
    - sebelah barat : rumah kel. Bp Rusdi
  3. Bahwa pada saat di kantor Notaris/PPAT, yang hadir dihadapan Notaris/PPAT tersebut adalah Tergugat dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat I datang dikantor Notaris/PPAT hanya disuruh untuk tandatangan di kertas kosong dan tidak berhadapan langsung dengan Notaris/PPAT tersebut sedangkan Turut Tergugat IV berada/bertempat tinggal di wilayah Kabupaten Nganjuk bertanda tangan di Nganjuk tidak berhadapan dengan Notaris/PPAT tersebut, seharusnya apabila terjadi penandatanganan diluar wilayah PPAT tersebut maka PPAT yang bersangkutan harus meminta bantuan pada PPAT mempunyai wilayah kerja di Kabupaten Nganjuk. Pada saat itu juga tidak ada penyerahan uang dan tidak ada kwitansi tanda terima uangnya secara nyata (riil) dari Penggugat kepada Tergugat dan Akta tersebut juga tidak dibacakan atau dijelaskan oleh Notaris/PPAT, jadi perbuatan hukum pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tanggal 30 September 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 05 tanggal 30 September 2013 serta jual beli No. 1160/2013 tanggal 23 Oktober 2013 tersebut tidak dilakukan berdasarkan aturan yang sah dan benar tentang prosedur pembuatan akta otentik oleh Notaris/PPAT, wajar kiranya apabila Akta-akta tersebut dinyatakan tidak memenuhi sifat keautentikan dari akta tersebut dan terdegradasi hanya menjadi akta dibawah tangan sehingga Para Penggugat Rekonsensi mohon kepada Yth Majelis Pemeriksa Perkara ini untuk menyatakan Akta-Akta tersebut diatas dinyatakan tidak mempunyai hukum ;
  4. Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tanggal 30 September 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 05 tanggal 30 September 2013 serta jual beli No. 1160/2013 tanggal 23 Oktober 2013 bukan

Halaman 12 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tidak sebagaimana yang dimaksud dalam PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, maka akta jual beli tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak atas tanah maka perbuatan hukum selanjutnya yakni :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomer ; 002335 Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun, Propinsi Jawa Timur atas nama YUNITA HARIYANI, surat ukur tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00386? Kincang Wetan/2017 luas 265m2(dua ratus enam puluh lima meter persegi) Nomer Identifikasi Bidang (NIB) 12200906.01927;
- b. Sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomer ; 002336 Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun, Propinsi Jawa Timur atas nama YUNITA HARIYANI, surat ukur tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00387/Kincang Wetan/2017 luas 64m2 ( enam puluh empat meter persegi) Nomer Identifikasi Bidang (NIB) 12200906.01926;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomer ; 002337 Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun, Propinsi Jawa Timur atas nama YUNITA HARIYANI, surat ukur tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00388/Kincang Wetan/2017 luas 106m2(seratus enam meter persegi) Nomer Identifikasi Bidang (NIB) 12200906.01929 ;

maka mohon kepada Yth Majelis Hakim Pemerika perkara ini untuk menyatakan Tidak mempunyai kekuatan Hukum ;

5. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonpensi yang memecah Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 desa Kincang Wetan, Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun atas nama HARTAMI, diuraikan dalam surat ukur tanggal 02 Agustus 1999 nomor 00408/1999 luas 435m2, nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.03.09.06.00416 menjadi 3 Sertifikat baru ( poin 4 a,b dan c) tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat Rekonpensi merupakan Perbuatan melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonpensi ;
6. Bahwa akibat perbuatan hukum Tergugat Rekonpensi tersebut Para Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian materill maupun immaterill kepada Penggugat Rekonpensi apabila diperinci sebagai berikut:
  - Kerugian Materiil uang sewa rumah yang dahulu ditempati oleh Turut Tergugat II yang sekarang diakuasi oleh Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 5.000.000,- x 4 tahun : Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
  - Kerugian immateriil berupa tekanan psikologis yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi dengan adanya permasalahan ini sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian –uraian tersebut diatas Tergugat dan Turut Tergugat I s/dturut Tergugat IV/ Para Penggugat Rekonsensi mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memutuskan :

### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat IV
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( niet on van Verklaard)

### DALAM REKONPENSI :

1. Menolak gugatan untuk seluruhnya
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat

### DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para PenggugatRekonsensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tanggal 30 September 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 05 tanggal 30 September 2013 serta jual beli No. 1160/2013 tanggal 23 Oktober 2013 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
3. Menyatakan Sertifikat :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomer ; 002335 Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun, Propinsi Jawa Timur atas nama YUNITA HARIYANI, surat ukur tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00386? Kincang Wetan/2017 luas 265m2(dua ratus enam puluh lima meter persegi) Nomer Identifikasi Bidang (NIB) 12200906.01927 ;
  - b. Sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomer ; 002336 Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun, Propinsi Jawa Timur atas nama YUNITA HARIYANI, surat ukur tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00387/Kincang Wetan/2017 luas 64m2 ( enam puluh empat meter persegi) Nomer Identifikasi Bidang (NIB) 12200906.01926;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomer ; 002337 Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun, Propinsi Jawa Timur atas nama YUNITA HARIYANI, surat ukur tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00388/Kincang Wetan/2017 luas 106m2 (seratus enam meter persegi) Nomer Identifikasi Bidang (NIB) 12200906.01929 ;Tidak mempunyai kekuatan Hukum ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonsensi ;

Halaman 14 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id rekonsensi untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp

6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Replik dan selanjutnya Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan Duplik, yang kesemuanya baik replik maupun duplik tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini dan untuk menyingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh pihak Tergugat, maka kepada Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat di persidangan yang selanjutnya diberi tanda P-1 sampai dengan P-12 sebagai berikut:

1. Foto copy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No 04 tanggal 30 September 2013. ( Diberi tanda P.1 ) ;
2. Foto copy Salinan Akta Kuasa Menjual No : 05 tanggal 30 September 2013 (Diberi tanda P.2 ) ;
3. Foto copy Salinan Akta Jual Beli No : 1160/2003 tanggal 23 -10-2013 ( Diberi tanda P.3 ) ;
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik No : 02335 Desa Kincang Wetan Kec Jiwan Kab Madiun ( Diberi tanda P.4 ) ;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik No : 02336 Desa Kincang Wetan Kec Jiwan Kab Madiun ( Diberi tanda P.5 ) ;
6. Foto copy Sertifikat Hak Milik No : 02337 Desa Kincang Wetan Kec Jiwan Kab Madiun ( P.6 ) ;
7. Foto copy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018. NOP : 35.19.150.006.005.0275.0 atas nama Yunita Hariyani . luas bumi 265 m2 dan bangunan 60 m2 ( Diberi tanda P.7 ) ;
8. Foto copy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018. NOP : 35.19.150.006.005.0133.0 atas nama Yunita Hariyani luas bumi 64 m2 dan bangunan 40 m2 ( Diberi tanda P.8 )
9. Foto copy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018. NOP : 35.19.150.006.005.0274.0 atas nama Yunita Hariyani luas bumi 106 m2 dan bangunan 42 m2 ( Diberi tanda P.9 ) ;

Halaman 15 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019. NOP :

35.19.150.006.005.0275.0 atas nama Yunita Hariyani . luas bumi 265 m2 dan bangunan 60 m2 ( Diberi tanda P.10 )

11.Foto copy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019. NOP : 35.19.150.006.005.0133.0 atas nama Yunita Hariyani luas bumi 64 m2 dan bangunan 40 m2 ( Diberi tanda P.11 ) ;

12.Foto copy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019. NOP : 35.19.150.006.005.0274.0 atas nama Yunita Hariyani luas bumi 106 m2 dan bangunan 42 m2 ( Diberi tanda P.12 )

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas di persidangan telah dimaterai cukup dengan demikian sah secara formal menjadi alat bukti;

Menimbang, bahwa di persidangan untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat juga mengajukan dua orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi PARNI dan SRI HAYATINI, keterangan selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat di persidangan yang selanjutnya diberi tanda T-1 sampai dengan T-6 sebagai berikut:

1. Foto copy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No 04 tanggal 30 September 2013.dibuat oleh Notaris Abbaba Rinda Yeskharis,SH.M.Kn di Kabupaten Madiun ( Diberi tanda T.1 ) ;
2. Foto copy Salinan Akta Kuasa Menjual No : 05 tanggal 30 September 2013 dibuat oleh Notaris Abbaba Rinda Yeskharis,SH.M.Kn di Kabupaten Madiun (Diberi tanda T.2 ) ;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) an IMRAN ROSYIDI (Diberi tanda T.3) ;
4. Fotokopi Surat Perintah Nomor : Sprin /000/IX/2013yang dikeluarkan pada tanggal 29 September 2013 (Diberi tanda T.4) ;
5. Fotokopi Personil yang terlibat PAM Jaranan Samboyo Putro di dsn/Ds Banjarnayar Kec Tanjung Anom kab Nganjuk pada tanggal 30 September 2013 (Diberi tanda T.5);
6. Fotokopi sertifikat Hak Milik Nomer 1188 desa Kincang Wetan, Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun atas nama HARTAMI, diuraikan dalam surat ukur tanggal 02 Agustus 1999 nomor 00408/1999 luas 435m2, nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.03.09.06.00416 (Diberi tanda T.6) ;

Halaman 16 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maimimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas di persidangan

telah dimaterai cukup dengan demikian sah secara formal menjadi alat bukti ;

Menimbang, bahwa di persidangan untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat dan Para Turut Tergugat juga mengajukan dua orang saksi yaitu saksi ANTUNG SANJAYA dan saksi AGUS dan satu orang ahli yaitu Prof.Dr.ABDUL RACHMAD BUDIONO, S.H, M.H yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang keterangan selengkapanya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa setelah pemeriksaan perkara dinyatakan selesai baik kuasa Penggugat maupun kuasa Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi selanjutnya Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada persidangan tanggal 12 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang sepanjang belum termuat dalam putusan ini untuk singkatnya harus dipandang telah tercakup, telah dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing melalui kuasanya, mohon putusan pengadilan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONPENSI

#### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijk verklaard) oleh karena gugatan Penggugat tersebut secara formal tidak jelas (obscur libel) karena :

- Gugatan tidak jelas karena dalam uraian penggugat terdapat dua dalil yang saling bertentangan yakni Penggugat mendalilkan tentang jual beli dan di sisi lain Penggugat juga mendalilkan tentang Sewa menyewa hal ini diuraikan Penggugat dalam gugatannya tentang ganti kerugian yang didasarkan pada sewa-menyewa selama tiga tahun, maka dasar gugatan Penggugat tidak jelas apakah Jual beli atau sewa menyewa;
- Gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas- batas obyek sengketa baik secara formal maupun secara materiil letak obyek sengketa,

Halaman 17 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### 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 menyebutkan letak obyek sengketa yang disertai batas-batas obyek sengketa secara pasti dan jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah jelas maksud, isi dan tujuan gugatan tersebut yaitu adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan persetujuan Para Turut Tergugat berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1188 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun atas nama HARTAMI, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 02 Agustus 1999 Nomor 00408/1999 seluas 435 M2, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.03.09.06.00416, yang di atasnya berdiri dua buah bangunan rumah. Perhitungan sewa menyewa sebagaimana dalil Penggugat merupakan kerugian yang Penggugat hitung akibat tidak dilaksanakannya kesepakatan jual beli oleh Tergugat tersebut, dengan demikian eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak jelas haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang eksepsi tentang gugatan tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa baik secara formal maupun secara materiil, Majelis berpendapat bahwa dalam perkara a quo adalah gugatan wanprestasi atas tidak dilaksanakannya perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah, dan bukan mengenai adanya perbuatan melawan hukum atas sengketa kepemilikan tanah, sehingga dalam pemeriksaan selama di persidangan pun Majelis tidak melakukan Pemeriksaan Setempat, karena dalam perkara wanprestasi yang menjadi obyeknya adalah perjanjian, yang dalam gugatan ini berupa perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1188 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun atas nama HARTAMI, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 02 Agustus 1999 Nomor 00408/1999 seluas 435 M2, yang di atasnya berdiri dua buah bangunan rumah. Majelis juga berpendapat bahwa penyebutan nomor sertifikat secara inklusif telah meliputi penjelasan secara terang dan jelas tentang letak dan luas tanah, dengan demikian eksepsi tentang obyek tidak jelas haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat dengan persetujuan Para Turut Tergugat telah sepakat untuk melakukan jual beli yaitu berupa sebidang tanah dan

Halaman 18 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### Disclaimer

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





putusan Mahkamah Agung No. 1188/2019/SK/PT.3/S/2019 tentang pemberian sertifikat hak milik (SHM) Nomor 1188 Desa

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan maupun jawaban tersebut maka yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah apakah

Halaman 19 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN.Miv



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat dengan Tergugat sah dan apakah Tergugat telah Ingkar Janji/ Wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat selain dari gugatan pokok diatas, merupakan akibat dari pokok gugatan Penggugat tersebut yang akan dipertimbangkan setelah pokok gugatan Penggugat telah terjawab ;

Menimbang, bahwa mengacu pasal 163 HIR atau pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa *setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;*

Menimbang, bahwa pihak Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis, bukti-bukti yang telah diajukan tersebut akan menjadi dasar pertimbangan sepanjang ada relevansinya dengan pokok permasalahan dalam gugatan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-12 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-6 dan 2 (dua) orang saksi serta 1 (orang) ahli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan menjawab pokok permasalahan di atas dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-3;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 30 September 2013 yang dibuat oleh PPAT ABBABA RINDA YESKHARIA, S.H, M.Kn yang isinya pada pokoknya bahwa pada tanggal 30 September 2013 antara HARTAMI (Tergugat) dengan persetujuan dari anak-anaknya yaitu SJARIF CHOMARUDIN (Turut Tergugat I), SIDIK SETIAWAN (Turut Tergugat II), ICHSAN FAJAR HIDAYAT (Turut Tergugat III) dan IMRAN ROSYIDI (Turut Tergugat IV) dengan YUNITA HARIYANI (Penggugat) telah mengikatkan diri untuk mengadakan jual beli sebidang tanah hak milik No. 1188 seluas 435 M2 yang terletak di Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun, yaitu Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), bahwa oleh karena terhadap obyek jual beli sedang dalam proses roya hak tanggungan, maka Tergugat berjanji dan mengikat diri untuk menjual dan menyerahkan kepada Penggugat, dan Penggugat berjanji akan membeli dan menerima penyerahan dari Tergugat, dan setelah sertifikat atas

Halaman 20 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung indonesia proses permohonan royanya oleh Kantor Pertanahan

maka segera dibuatkan Akta Jual Belinya di hadapan PPAT;

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 berupa Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 30 September 2013 yang dibuat oleh PPAT ABBABA RINDA YESKHARIA, S.H, M.Kn, menerangkan bahwa pada tanggal 30 September 2013 HARTAMI (Tergugat) dengan persetujuan dari anak-anaknya yaitu SJARIF CHOMARUDIN (Turut Tergugat I), SIDIK SETIAWAN (Turut Tergugat II), ICHSAN FAJAR HIDAYAT (Turut Tergugat III) dan IMRAN ROSYIDI (Turut Tergugat IV) memberikan kuasa penuh kepada YUNITA HARIYANI (Penggugat) untuk melepaskan hak atas sebidang tanah hak milik No. 1188 seluas 435 M2 yang terletak di Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun;

Menimbang, bahwa bukti P-3 berupa Akta Jual Beli Nomor 1160/2013 tanggal 23 Oktober 2013 yang dibuat oleh PPAT MUHAMMAD ALI FAUZI, S.H yang isinya pada pokoknya bahwa YUNITA HARIYANI berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 30 September 2013 yang dibuat dihadapan PPAT ABBABA RINDA YESKHARIA, S.H, M.Kn, bertindak atas nama HARTAMI (Tergugat) dengan persetujuan dari anak-anaknya yaitu SJARIF CHOMARUDIN (Turut Tergugat I), SIDIK SETIAWAN (Turut Tergugat II), ICHSAN FAJAR HIDAYAT (Turut Tergugat III) dan IMRAN ROSYIDI (Turut Tergugat IV) selaku Penjual, telah menjual kepada YUNITA HARIYANI selaku pembeli berupa sebidang tanah hak milik No. 1188 seluas 435 M2 yang terletak di Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun dengan harga Rp.177.050.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta lima puluh ribu rupiah) dan pihak penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas dasar bukti P-3 berupa Akta Jual Beli Nomor 1160/2013 tanggal 23 Oktober 2013 tersebut kemudian terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1188 seluas 435 M2 yang terletak di Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun yang semula atas nama HARTAMI kemudian dibalik nama menjadi YUNITA HARIYANI pada Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 02335 (bukti P-4), Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 02336 (bukti P-5) dan Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 02337 (bukti P-6);

Menimbang, bahwa dari bukti P-7 sampai dengan P-12 yang berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dan Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan (SSPD PBB) tahun 2018 dan 2019 terhadap obyek tanah atas nama wajib pajak YUNITA HARIYANI (Penggugat) yang bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi PARNI yang menerangkan bahwa Penggugat pernah

Halaman 21 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung untuk perubahan nama di SPPT PBB menjadi nama

YUNITA HARIYANI;

Menimbang, bahwa apakah perikatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat telah sah, akan Majelis pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 sampai dengan P-3 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 30 September 2013 yang dibuat oleh PPAT ABBABA RINDA YESKHARIA, S.H, M.Kn, Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 30 September 2013 yang dibuat oleh PPAT ABBABA RINDA YESKHARIA, S.H, M.Kn, dan Akta Jual Beli Nomor 1160/2013 tanggal 23 Oktober 2013 yang dibuat oleh PPAT MUHAMMAD ALI FAUZI, S.H menunjukkan bahwa akta-akta tersebut merupakan Akta Notaris;

Menimbang, bahwa suatu Akta Notaris merupakan suatu keterangan Notaris dalam kedudukannya sebagai Pejabat Umum untuk menjamin telah terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Cakap untuk membuat suatu perjanjian, Suatu hal tertentu dan Suatu sebab yang halal. Di samping itu Akta Notaris memberikan jaminan atas :

- Kehadiran para penghadap;
- Pada tempat tertentu;
- Pada tanggal tertentu;
- Benar para penghadap memberikan keterangan sebagaimana tercantum dalam akta atau benar terjadi keadaan sebagaimana disebutkan dalam akta;
- Benar ditandatangani oleh para penghadap untuk akta pihak (*akta partij*);

Menimbang, bahwa dengan demikian Akta Notaris merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak. Jadi, apabila antara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam Akta Otentik itu merupakan bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat bukti yang lain;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 30 September 2013 yang dibuat oleh PPAT ABBABA RINDA YESKHARIA, S.H, M.Kn, Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 30 September 2013 yang dibuat oleh PPAT ABBABA RINDA YESKHARIA, S.H, M.Kn, dan Akta Jual Beli Nomor 1160/2013 tanggal 23 Oktober 2013 yang dibuat oleh PPAT MUHAMMAD ALI FAUZI, S.H merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga terhadap dalil Tergugat yang menerangkan bahwa Tergugat tidak ada niat untuk menjual tanah beserta bangunan kepada Penggugat dan bahwa tidak ada pembayaran terhadap jual beli tersebut merupakan dalil yang mengada-ada, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung indonesia dibuat dengan tidak dipenuhinya unsur-unsur dalam

Akta Otentik;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat juga menerangkan bahwa yang hadir dihadapan Notaris adalah Tergugat dan Turut Tergugat II saja. Turut Tergugat I datang dikantor Notaris/PPAT hanya disuruh untuk tandatangan di kertas kosong dan tidak berhadapan dengan Notaris/PPAT sedangkan Turut Tergugat IV berada/ bertempat tinggal di wilayah Kabupaten Nganjuk, bertanda tangan di Nganjuk tidak berhadapan dengan Notaris/PPAT tersebut. Selanjutnya Tergugat dalam Kesimpulannya menyatakan bahwa obyek perjanjian tersebut masih dalam jaminan suatu hutang dengan hak tanggungan dengan demikian bertentangan dengan Pasal 2 dan 7 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 30 September 2013 dan tidak memenuhi kausa halal sebagai suatu syarat sahnya perjanjian sehingga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 30 September 2013 tersebut menjadi tidak sah. Oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 30 September 2013, maka Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 30 September 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 1160/2013 tanggal 23 Oktober 2013 menjadi tidak sah;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat yang menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 30 September 2013, maka Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 30 September 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 1160/2013 tanggal 23 Oktober 2013 tidak sah, akan Majelis pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1868 KUH Perdata tersebut diatas, sebuah akta dapat dikatakan otentik apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut, yaitu:

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud pembuatan akta tersebut (Notaris);
- c. Dibuat di wilayah notaris berwenang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, ada dua macam Akta Notaris yaitu

1. Akta yang dibuat oleh Notaris yaitu uraian secara otentik dari notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang disaksikan. Misalnya akta berita acara/ risalah rapat RUPS dan lain-lain;
2. Akta yang dibuat di hadapan Notaris yaitu akta yang dibuat di hadapan Notaris memuat uraian dari apa yang diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada Notaris. Misalnya perjanjian kredit, perjanjian jual beli, dan lain-lain;

Halaman 23 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk sahnya perjanjian jual beli dalam perkara ini maka akta harus dibuat di hadapan Notaris;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan bukti surat T-3 berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) an IMRAN ROSYIDI yang menerangkan bahwa IMRAN ROSYIDI bertempat tinggal di Nganjuk, bukti surat T-4 berupa Surat Perintah Nomor: Sprin /000/IX/2013 yang dikeluarkan pada tanggal 29 September 2013 dan bukti surat T-5 berupa Personil yang terlibat PAM Jaranan Samboyo Putro di Dsn/Ds Banjaranyar Kec Tanjung Anom kab Nganjuk pada tanggal 30 September 2013 yang menerangkan bahwa pada tanggal 30 September 2013 IMRAN ROSYIDI merupakan Personil yang terlibat PAM Jaranan Samboyo Putro di Dsn/Ds Banjaranyar Kec Tanjung Anom kab Nganjuk. Selain itu saksi Tergugat yaitu ANTUNG SANJAYA yang menerangkan di persidangan bahwa IMRAN ROSYIDI bekerja di Polres Nganjuk dan bertempat tinggal di Nganjuk;

Menimbang, bahwa dilihat dari bukti P-1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 30 September 2013, P-2 Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 30 September 2013 dan P-3 Akta Jual Beli Nomor 1160/2013 tanggal 23 Oktober 2013 tidak sah, kesemuanya telah dibuat para pihak dihadapan Notaris;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, dari bukti T-3 sampai dengan T-6 tersebut masih tidak cukup membuktikan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 Tanggal 30 September 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 05 Tanggal 30 September 2013 tersebut untuk Turut Tergugat IV IMRAN ROSYIDI dibuat tidak di hadapan Notaris ABBABA RINDA YESKHARIA, S.H, M.Kn. Mengingat jarak kota Nganjuk ke wilayah Notaris ABBABA RINDA YESKHARIA, S.H, M.Kn di Kabupaten Madiun kurang lebih sekitar 60 km sehingga dapat ditempuh dalam masa jam kerja pada hari yang sama;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat bahwa Turut Tergugat I hanya tanda tangan di kertas kosong, dalil tersebut tidak didukung dengan bukti tertulis maupun saksi sehingga akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat mengajukan bukti T-6 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomer 1188 desa Kincang Wetan, Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun yang menerangkan pada halaman Lembar Tambahan untuk buku tanah/Sertifikat tertulis sertifikat tersebut menjadi Jaminan Hutang/ dibebani Hak Tanggungan di Bank Danamon (PT. Bank Danamon Indonesia, tbk) yang kemudian di Roya pada tanggal 07-10-2013 berdasarkan permohonan berdasarkan surat dari PT Bank Danamon Indonesia tbk tanggal 30-09-2013 sehingga pada saat Akta pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 30 September 2013, Sertifikat tersebut masih menjadi jaminan suatu hutang;

Halaman 24 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, menurut Majelis Hakim bahwa memang betul pada saat pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 30 September 2013, tersebut Sertifikat Hak Milik Nomer 1188 desa Kincang Wetan, Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun masih menjadi jaminan suatu hutang, hal ini juga telah tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 Tanggal 30 September 2013 yang menerangkan terhadap obyek jual beli sedang dalam proses permohonan roya hak tanggungan, untuk itulah maka dibuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 agar Tergugat berjanji dan mengikat diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak Penggugat, dan pihak Penggugat berjanji akan membeli dan menerima penyerahan dari pihak Tergugat, dan setelah sertifikat atas tanah tersebut selesai diproses permohonan royanya oleh Kantor Pertanahan maka segera dibuatkan Akta Jual Belinya di hadapan PPAT. Bahwa menurut Majelis Hakim, yang tidak boleh dilakukan apabila saat pembuatan Akta Jual Beli, terhadap obyek jual belinya masih menjadi jaminan suatu hutang, karena hal tersebut telah melanggar Undang-undang, hal mana telah sejalan dengan keterangan dari Ahli yang dihadirkan oleh Tergugat yaitu Prof Dr ABDUL RACHMAD BUDIONO, S.H, M.H bahwa jual beli tidak boleh dilakukan ketika obyek jual belinya masih menjadi jaminan suatu hutang. Fungsi Akta Pengikatan Jual Beli sendiri hanya agar para pihak mengikatkan diri untuk mengadakan jual beli pada waktu yang telah ditentukan. Bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti P-2 berupa Akta Kuasa Menjual No : 05 tanggal 30 September 2013 dan bukti P-3 berupa Akta Jual Beli No : 1160/2003 tanggal 23 Oktober 2013 maka perjanjian jual beli dilakukan setelah proses permohonan Roya Hak Tanggungannya selesai. Permohonan Roya Hak Tanggungannya selesai pada tanggal 30 September 2013 sedangkan jual belinya baru dilakukan tanggal 23 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas telah ternyata bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 Tanggal 30 September 2013, Akta Kuasa Menjual No. 05 Tanggal 30 September 2013 dan Akta Jual Beli No. 1160/2013 Tanggal 23 Oktober 2013 tidak memenuhi unsur ketidak otentikan suatu akta, dengan demikian Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 Tanggal 30 September 2013, Akta Kuasa Menjual No. 05 Tanggal 30 September 2013 dan Akta Jual Beli No. 1160/2013 Tanggal 23 Oktober 2013 adalah sah menurut hukum, berlaku sebagai hukum bagi Penggugat, Tergugat Dan Para Tergugat, dengan demikian petitum kedua Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 1160/2013 Tanggal 23 Oktober 2013 sah dengan demikian Penggugat adalah sebagai pembeli yang benar dan berdasar, sehingga saat ini Penggugat menjadi pemilik sah

Halaman 25 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan reserahan objek sengketa yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1188 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun atas nama HARTAMI, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 02 Agustus 1999 Nomor 00408/1999 seluas 435 M2, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.03.09.06.00416, sebagaimana yang telah dipecah menjadi 3 bagian oleh PENGUGAT yaitu :

- Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02335 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00386/Kincang Wetan/2017 seluas 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01927, yang diatasnya berdiri 1 buah bangunan yang ditempati oleh TERGUGAT;
- Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02336 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00387/Kincang Wetan/2017 seluas 64 M2 (enam puluh empat meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01928, yang diatasnya telah dibangun 1 buah bangunan oleh PENGUGAT;
- Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02337 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00388/Kincang Wetan/2017 seluas 106 m2 (seratus enam meter persegi), Nomer Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01929, yang diatasnya berdiri bangunan yang dahulu di tempati oleh TURUT TERGUGAT II;

Dengan demikian petitum ketiga Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Wanprestasi (inkar janji) kepada Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Prof. Subekti, S.H, di dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, wanprestasi dapat berupa:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menimbang, bahwa dalil Penggugat menyebutkan bahwa terhadap obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02335 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00386/Kincang Wetan/2017

Halaman 26 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 8/Pdt.G/2019/PN.Mjy (luas tanah 435 M2 atau enam puluh lima meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01927, yang diatasnya berdiri satu buah bangunan saat ini ditempati oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dari jawaban Tergugat yang tidak membantah bahwa Tergugat menempati obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomer: 02335 dan dari saksi-saksi yang diajukan Tergugat yaitu saksi ANTUNG SANJAYA dan saksi AGUS IRWAN, menerangkan bahwa terhadap obyek tanah tersebut sejak dahulu sampai dengan sekarang ditempati oleh Tergugat dan anaknya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat sebagai pemilik yang sah atas keseluruhan obyek a quo yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1188 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun atas nama HARTAMI, seluas 435 M2 yaitu atas dasar adanya Akta Jual Beli No. 1160/2013 Tanggal 23 Oktober 2013 dengan demikian tindakan Tergugat menguasai atau menempati tanah obyek jual beli merupakan perbuatan Wanprestasi (inkar janji) kepada Penggugat, dengan demikian Petitum keempat Penggugat patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum kelima agar Melanjutkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 Tanggal 30 September 2013, Akta Kuasa Menjual No. 05 Tanggal 30 September 2013 dan Akta Jual Beli No. 1160/2013 Tanggal 23 Oktober 2013 yang telah disepakati oleh Penggugat, Tergugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dari rangkaian fakta hukum yang telah dipertimbangkan diatas, ternyata semua kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat telah dibuat secara sah dan sebagaimana mestinya dengan demikian petitum kelima patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam yaitu Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek a quo secara keseluruhan kepada Penggugat yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1188 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun atas nama HARTAMI/TERGUGAT, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 02 Agustus 1999 Nomor 00408/1999 seluas 435 M2, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.03.09.06.00416, sebagaimana yang telah dipecah menjadi 3 bagian oleh Penggugat, oleh karena telah dinyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah dan perbuatan Tergugat menguasai tanah merupakan perbuatan wanprestasi, maka sudah sepantasnya petitum keenam tersebut dikabulkan, dan Majelis Hakim secara ex officio menambahkan bunyi redaksinya sebagaimana dalam amar putusan ini;

Halaman 27 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN.Mjy



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh supaya Tergugat dihukum untuk membayar kerugian immateril sebesar Rp. 470.000.000,- (*empat ratus tujuh puluh juta rupiah*) akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tentang kerugian Immateriil ini memang tidaklah dapat diukur dan dinilai secara nyata dan terang mengenai berapa besarnya, namun oleh karena Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi tidak terperinci dan tidak disertai bukti, maka terhadap petitum ketujuh haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke delapan agar menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-/hari (satu juta rupiah per hari), Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan ini tidak berkaitan dengan pembayaran sejumlah uang tertentu melainkan permintaan pengosongan tanah yang dapat dilaksanakan melalui eksekusi riil, oleh karena itu petitum ke delapan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke sembilan yaitu Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan keseluruhan syarat dan ketentuan yang mengatur tuntutan tersebut (Pasal 180 ayat (1) HIR) termasuk pedoman sebagaimana dimuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000), dihubungkan dengan pokok permasalahan perkara *a quo*, ternyata tidak dapat dibuktikan adanya urgensi dan atau kepentingan khusus yang bersifat mendesak dan penting untuk dapat dikabulkannya tuntutan tersebut, maka petitum ke sembilan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

### **DALAM REKONPENS**

Menimbang, bahwa dalam surat jawaban tertanggal 13 Mei 2019 Tergugat mengajukan gugatan Rekonpensi pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sesungguhnya Para penggugat Rekonpensi tidak sepakat dengan dengan Tergugat rekonpensi dan Para Penggugat Rekonpensi tidak pernah mempunyai niat untuk menjual tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 desa Kincang Wetan, Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun atas nama HARTAMI;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- di kantor Notaris/PPAT, yang hadir dihadapan Notaris/PPAT tersebut adalah Tergugat dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat I datang dikantor Notaris/PPAT hanya disuruh untuk tandatangan di kertas kosong dan tidak berhadapan langsung dengan Notaris/PPAT tersebut sedangkan Turut Tergugat IV berada/bertempat tinggal di wilayah Kabupaten Nganjuk bertanda tangan di Nganjuk tidak berhadapan dengan Notaris/PPAT tersebut, seharusnya apabila terjadi penandatanganan diluar wilayah PPAT tersebut maka PPAT yang bersangkutan harus meminta bantuan pada PPAT mempunyai wilayah kerja di Kabupaten Nganjuk. Pada saat itu juga tidak ada penyerahan uang dan tidak ada kwitansi tanda terima uangnya secara nyata (riil) dari Penggugat kepada Tergugat dan Akta tersebut juga tidak dibaca atau dijelaskan oleh Notaris/PPAT, jadi perbuatan hukum pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tanggal 30 September 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 05 tanggal 30 September 2013 serta jual beli No. 1160/2013 tanggal 23 Oktober 2013 tersebut tidak dilakukan berdasarkan aturan yang sah dan benar tentang prosedur pembuatan akta otentik oleh Notaris/PPAT, wajar kiranya apabila Akta-akta tersebut dinyatakan tidak memenuhi sifat keautentikan dari akta tersebut dan terdegradasi hanya menjadi akta dibawah tangan sehingga Para Penggugat Rekonsensi mohon kepada Yth Majelis Pemeriksa Perkara ini untuk menyatakan Akta-Akta tersebut diatas dinyatakan tidak mempunyai hukum;
- Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04 tanggal 30 September 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 05 tanggal 30 September 2013 serta jual beli No. 1160/2013 tanggal 23 Oktober 2013 bukan merupakan akta autentik sebagaimana yang dimaksud dalam PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, maka akta jual beli tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak atas tanah maka perbuatan hukum selanjutnya yakni Sertifikat Hak Milik Nomer 002335, Sertifikat Hak Milik Nomer 002336, Sertifikat Hak Milik Nomer 002337 Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan, Kabupaten Madiun tidak mempunyai kekuatan Hukum;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan rekonsensi ini maka hal-hal yang sudah dipertimbangkan pada pertimbangan Konpensasi dianggap pula sebagai pertimbangan Rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada pertimbangan Konpensasi, bahwa Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonsensi adalah pembeli yang beritikad baik dan tanah obyek jual beli dinyatakan adalah milik sah dari Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonsensi;

Halaman 29 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa tanah obyek jual beli adalah milik Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi, Majelis berpendapat Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi tidak berhasil mempertahankan dalil-dalil gugatannya dan gugatan Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi dipandang tidak beralasan, oleh karenanya harus ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi dikabulkan sebagian sedangkan pihak Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR kepada Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

## **M E N G A D I L I :**

### **DALAM KONPENSASI**

#### **I. DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya;

#### **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 Tanggal 30 September 2013, Akta Kuasa Menjual No. 05 Tanggal 30 September 2013 dan Akta Jual Beli No. 1160/2013 Tanggal 23 Oktober 2013 adalah sah dan berlaku sebagai hukum bagi Penggugat, Tergugat dan Para Turut Tergugat;
3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pembeli yang benar dan berdasar, sehingga saat ini Penggugat menjadi pemilik sah keseluruhan obyek a quo yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1188 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun atas nama HARTAMI, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 02 Agustus 1999 Nomor 00408/1999 seluas 435 M2, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.03.09.06.00416, sebagaimana yang telah dipecah menjadi 3 bagian oleh Penggugat yaitu
  - a. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02335 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas

Halaman 30 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017

Nomer 00386/Kincang Wetan/2017 seluas 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01927;

- b. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02336 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00387/Kincang Wetan/2017 seluas 64 M2 (enam puluh empat meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01928, yang diatasnya berdiri satu buah bangunan;
- c. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02337 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00388/Kincang Wetan/2017 seluas 106 m2 (seratus enam meter persegi), Nomer Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01929, yang diatasnya berdiri bangunan;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi (inkar janji) kepada Penggugat;
5. Melanjutkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 Tanggal 30 September 2013, Akta Kuasa Menjual No. 05 Tanggal 30 September 2013 dan Akta Jual Beli No. 1160/2013 Tanggal 23 Oktober 2013 yang telah disepakati oleh Penggugat, Tergugat dan Para Turut Tergugat;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek a quo dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun secara keseluruhan kepada Penggugat yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1188 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun atas nama HARTAMI, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 02 Agustus 1999 Nomor 00408/1999 seluas 435 M2, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.03.09.06.00416, sebagaimana yang telah dipecah menjadi 3 bagian oleh Penggugat yaitu :
  - a. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02335 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00386/Kincang Wetan/2017 seluas 265 M2 (dua ratus enam puluh lima meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01927;
  - b. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02336 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas

Halaman 31 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama GUNTA HARIYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00387/Kincang Wetan/2017 seluas 64 M2 (enam puluh empat meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01928, yang diatasnya berdiri satu buah bangunan;

- c. Obyek sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomer: 02337 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun Prop. Jawa Timur atas Nama YUNITA HARYANI, Surat Ukur Tanggal 11 Desember 2017 Nomer 00388/Kincang Wetan/2017 seluas 106 m2 (seratus enam meter persegi), Nomer Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12200906.01929, yang diatasnya berdiri bangunan;

7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

### DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.872.000,- (delapan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun pada hari **SELASA**, tanggal **20 AGUSTUS 2019** oleh kami : **ACHMAD SOBERI, S.H, M.H.** sebagai Hakim Ketua, **DYAH RATNA PARAMITA, S.H, M.H** dan **BUNGA MELUNI HAPSARI, S.H, M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN**, tanggal **26 AGUSTUS 2019** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **YAYUK SRI RAHAYU, S.H** sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**DYAH RATNA PARAMITA, S.H, M.H**

**ACHMAD SOBERI, S.H, M.H**

**BUNGA MELUNI HAPSARI, S.H, M.H**

Panitera Pengganti :

Halaman 32 dari 33 Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN .Mjy

#### Disclaimer

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



**YAYUK SRI RAHAYU, S.H**

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 50.000,-
3. Relas Panggilan	Rp. 551.000,-
4. PNBP Penyeraha Akta	Rp. 25.000,-
5. Biaya Sumpah	Rp. 200.000,-
6. Materai	Rp. 6.000,-
7. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 872.000,-

(delapan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)

**Disclaimer**

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