



PUTUSAN
Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Esther Trisnawati, berkedudukan di Jl. Pasar Wage No.007 Rt.001 Rw.001 Kel.Purwokerto Lor Kec.Purwokerto Timur Kab.Banyumas, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada DEDI SUBEKTI, S.H beralamat di Desa Karangangka Rt.003 / Rw.004 Komplek Kolam Renang Dan Outbound Joglo Jembaran Kecamatan Kedungbanteng, Kabupaten Banyumas berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Maret 2023, sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

Daruwi, berkedudukan di Desa Bojongsari Rt.001 Rw.008 Kec.Kembaran Kab.Banyumas, Bojongsari, Kembaran, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aris Munadi SH beralamat di Perum Permata Harmoni Rt.5 Rw.12 Ds Ledug Kec. Kembaran Banyumas berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Juli 2023, sebagai **Tergugat I**;

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang /badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas, bertempat tinggal di Jl.Jenderal Sudirman No.356-358 Keranji Muntang Purwanegara Kecamatan Purwokerto Timur Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat I**

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 20 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Purwokerto pada tanggal 21 Juni 2023 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 9 Juni 2017 telah terjadi peristiwa hukum yaitu ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah beserta bangunan di atasnya antara Penggugat dan Tergugat, serta suami Tergugat yang bernama Mohamad Amir yang saat ini telah meninggal dunia. Jual beli tersebut atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00795 atas nama DARUWI seluas 623m2 Surat Ukur Nomor :00075/Bojongsari/2002 tanggal 05-09-2002 yang terletak di Bojongsari Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah, dengan batas- batas :

- Sebelah Timur : tanah bapak Simin
- Sebelah Selatan : tanah bapak Kamidin
- Sebelah Barat : tanah bapak Rohmad, tanah Kushana
- Sebelah Utara : Jalan Raya

Untuk selanjutnya mohon disebut Obyek sengketa.

2. Bahwa jual beli tersebut terjadi berdasarkan perikatan jual beli di bawah tangan, yang telah diwaarmerking oleh Notaris/PPAT PRIAN RISTIARTO, SH. Notaris diPurwokerto dengan surat Perikatan Jual Beli No.3770/L/2017 tanggal 09 Juni 2017;

3. Bahwa Tergugat adalah Penjual dan atau pemilik asli tanah Obyek Sengketa dimana Tergugat bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan dirinya sendiri berdasarkan surat kuasa menjual bermaterai cukup surat kuasa tanggal 09 Juni 2017 yang diberikan kepada Penggugat dengan Nomer 3771/L/2017 yang disaksikan juga oleh Notaris;

4. Bahwa jual beli tersebut meskipun hanya berupa pengesahan (waarmerking) oleh Notaris/PPAT PRIAN RISTIARTO, SH., akan tetapi telah dilakukan pembayaran secara tunai dan kontan pembayaran dihadapan Notaris, bahkan konsep Perikatan jual beli tersebut dibuatkan oleh Notaris;

5. Bahwa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00795 atas nama DARUWI tersebut dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dibayarkan dihadapan Notaris pada saat penandatanganan perikatan Jual Beli.

6. Bahwa Penggugat mempercayai jual beli tersebut oleh karena selain dilakukan dengan pembuatan perikatan jual beli dihadapan Notaris/PPAT,

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt



obyek sengketa tersebut milik Tergugat sendiri, bersih tidak dalam sengketa, tidak disewakan juga didukung dengan surat-surat keterangan diantaranya Surat Kuasa Menjual dan Surat Perjanjian Pengosongan dan Penyerahan Obyek Pengikatan Jual Beli.

7. Bahwa didalam Surat Perjanjian Pengosongan dan Penyerahan Objek Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh Tergugat, Penggugat dan para saksi tersebut Tergugat bermaksud untuk membeli kembali objek perikatan jual beli dalam kurun waktu 6 (enam) atau 12 (dua belas) bulan terhitung sejak Akta Perikatan Jual Beli ditandatangani dan pembelian kembali akan dilakukan dengan harga Rp. 1.000.000.000,-(satu miliar rupiah) dan dibayar kontan/ tunai;
8. Bahwa apabila telah jatuh tempo kurun waktu waktu 6 (enam) atau 12 (dua belas) bulan sesuai perjanjian ternyata Tergugat tidak dapat membeli kembali objek perjanjian perikatan jual beli, Tergugat berkewajiban mengosongkan dan menyerahkan objek perjanjian jual beli kepada Penggugat secara sukarela tanpa syarat dan pihak kedua berhak berhak melakukan balik nama objek perjanjian pengikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan jual beli sesuai yang telah dilengkapi surat kuasa menjual;
9. Bahwa setelah 1 (satu) tahun perjanjian tersebut ditandatangani Tergugat tidak juga melakukan pembelian kembali atas tanah objek aquo, sehingga Penggugat menanyakan kepada Penggugat perihal tanah tersebut namun Tergugat selalu mengelak dan tidak menanggapi dengan berbagai alasan;
10. Bahwa Penggugat bermaksud melakukan pendaftaran tanah yang telah dibelinya tersebut, Penggugat telah berusaha menanyakan kepada Kantor Pertanahan (Turut TERGUGAT) dan menurut Kantor Pertanahan (Turut TERGUGAT) sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak dari atas nama Daruwi (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat, namun belum bisa dilakukan proses balik nama apabila tidak terpenuhinya persyaratan dan lain-lain.
11. Bahwa pada sekitar tahun akhir 2020 PENGGUGAT berkeinginan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00795 seluas 623m2 Surat Ukur Nomor 00075/Bojongsari/2002 tanggal 05-09-2002 yang terletak di Desa Bojongsari Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah atas nama DARUWI menjadi atas nama PENGGUGAT sehingga



kemudian Penggugat berusaha untuk menghubungi Tergugat kembali guna membantu memenuhi persyaratan proses peralihan tanah tersebut, Tergugat bersikap cuek atau acuh tak acuh, tidak mau membantu Penggugat.

12. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau membantu Penggugat untuk melakukan proses Peralihan hak atas tanah yang telah dibeli jelas melanggar hak dari Penggugat selaku pembeli tanah yang beritikad baik sehingga perbuatan yang demikian merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
13. Bahwa Penggugat telah menawarkan akan mencarikan kediaman sementara untuk Tergugat tinggal dan meminta Tergugat meninggalkan tanah aquo tersebut namun Tergugat juga menolak.
14. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerima uang pembayaran akan tetapi tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengalihkan haknya sampai terbitnya sertifikat serta mempermainkan Penggugat jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
15. Bahwa Tergugat yang telah membeli obyek sengketa dengan jelas, terang dan telah dilakukan pembayaran diketahui baik oleh Tergugat dan dihadapan pejabat yang berwenang patutlah mendapatkan perlindungan hukum sebagai pembeli yang ber'itikad baik (kwade throw) dan jual beli tersebut haruslah dinyatakan sah;
16. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang mempermainkan dan telah menikmati uang hasil dari jual beli tanah obyek sengketa, akan tetapi sebaliknya Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah obyek sengketa tersebut sangatlah merugikan Penggugat oleh karenanya Tergugat haruslah dihukum membayar ganti rugi yang dialami Penggugat yaitu kerugian material sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) merupakan biaya sewa yang seharusnya didapatkan oleh Penggugat apabila obyek sengketa disewakan kepada pihak lain selama 4 (empat) tahun ini, biaya lawyer untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan kerugian immaterial berupa kerugian waktu dan pikiran serta hilangnya kepercayaan masyarakat kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
17. Bahwa sebelum Gugatan ini di ajukan, Penggugat telah melakukan teguran secara lisan kepada Tergugat untuk segera melaksanakan prestasinya akan tetapi Tergugat tetap tidak menunjukkan niat dan itikad



baiknya untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat. Penggugat juga telah melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Banyumas dengan perkara No. 7/Pdt.G/2020/PN Bms pada 13 Maret 2020, bahwa Gugatan tersebut memutuskan NO (Niet Ontvankelijke Verklaard) karena ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang memilih kediaman hukum di Pengadilan Negeri Purwokerto, bahwa berdasarkan putusan tersebut Penggugat kemudian mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Purwokerto;

18. Bahwa karena telah ditandatanganinya Surat Perjanjian Pengosongan dan Penyerahan Objek Pengikat Jual Beli dan telah memenuhinya unsur perjanjian tersebut Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto dan/atau Hakim pemeriksa perkara a quo, berkenan menghukum Tergugat untuk mengosongkan OBYEK SENGKETA dengan apa dan siapa saja yang berada di atasnya dan menyerahkan kepada PENGGUGAT, bila perlu Pengosongan dengan bantuan alat-alat Negara;
19. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua Gugatan ini, dan terpenuhinya Nilai Ganti rugi atas Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT, serta agar Gugatan PENGGUGAT tidak illusoir, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto dan/atau Hakim pemeriksa perkara a quo, berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bojongsari Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00795 berdasarkan Surat Ukur Nomor :00075/Bojongsari/2002 tanggal 05-09-2002 dengan luas 623m².
20. Bahwa untuk menjaga agar Tergugat segera melaksanakan putusan perkara ini dan tidak mengulur-ulur waktu untuk tidak segera melaksanakan kewajiban kepada Penggugat, maka wajar apabila Tergugat dibebani untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan putusan perkara ini;
21. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka beralasan hukum terhadap putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya verzet, Banding dan kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Jual beli antara Tergugat selaku pemilik tanah dengan Penggugat yaitu sebidang tanah beserta bangunan di atasnya atas nama pemegang hak Daruwi yang terletak di Desa Bojongsari Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00795 Surat Ukur Nomor :00075 / Bojongsari / 2002 tanggal 05-09-2002 seluas 623m² adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah yang berhak sebidang tanah beserta bangunan di atasnya atas nama pemegang hak Daruwi yang terletak di Bojongsari Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00795 Surat Ukur Nomor :00075/Bojongsari/2002 tanggal 05-09-2002 seluas 623m².
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat selaku pemilik tanah yang telah membiarkan serta bersikeras tidak mau membantu dengan berbagai alasan yang tidak jelas sehingga menghambat dalam proses pendaftaran peralihan hak menjadi atas nama Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
5. Memerintahkan kepada Turut TERGUGAT untuk mencatat / mendaftarkan perubahan nama atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya atas nama pemegang hak Daruwi yang terletak di Bojongsari Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00795 Surat Ukur Nomor :00075/ Bojongsari/ 2002 tanggal 05-09-2002 seluas 623m² menjadi atas nama Penggugat.
6. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat yaitu kerugian material sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) merupakan biaya sewa yang seharusnya didapatkan oleh Penggugat apabila obyek sengketa disewakan kepada pihak lain selama 4 (empat) tahun ini, biaya lawyer untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menempati obyek sengketa daripadanya untuk mengosongkan OBYEK SENKETA dengan apa dan

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt

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

- siapa saja yang berada di atasnya dan menyerahkan kepada PENGGUGAT, bila perlu Pengosongan dengan bantuan alat-alat Negara;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00795 Surat Ukur Nomor :00075/Bojongsari/2002 tanggal 05-09-2002 seluas 623m² atas nama Daruwi yang terletak di Bojongsari Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan dalam menyerahkan obyek sengketa;
 10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding dan kasasi.
 11. Membebaskan biaya perkara menurut hukum.

ATAU:

Apabila Pengadilan Negeri Purwokerto berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat hadir kuasanya dan Turut Tergugat hadir kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

- 1.1 Bahwa Gugatan PENGGUGAT harus di tolak setidaknya-tidaknya tidak dapat di terima ; karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tidak jelas adanya atau kabur dan kekurangan Pihak Orang yang bernama Bayu

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt



dan Notaris Prian Ristiartoi penerima Uang dan Pembuat Perjanjian tidak disertakan sebagai pihak dalam gugatan ini;

1.2 Bahwa pada Point 1..." serta suami Tergugat yang bernama Muhamad Amir yang telah meninggal dunia "; dalil ini memperjelas bahwa Ahli waris dari Muhamad Amir harus di masukkan dalkam Gugatan sebagai Pihak karena adanya kematian Muhamad Amir dan dalam hal ini mempunyai anak yang bernama

1.3 Bahwa dalam persidangan Mediasi terungkap fakta dan diakui PENGGUGAT secara langsung terdapat fakta-fakta :

1.PENGGUGAT sebelum dibuatkan Akta Notaris 377/L/2017 juga telah membuat kesepakatan yang dengan Sdr. Bayu di Notaris Prian Ristiarno;

2.PENGGUGAT menyerahkan uang kepada Tergugat hanya sebesar Rp. 130.000.000,- yang diperguynakan mengambil SHM di Bank BRI sedangkan sisa uang Rp. 370.000.000.- diserahkan kepada Bayu;

1.4 **GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (kekurangan Pihak);**

1. **GUGATAN KURANG PIHAK (*plurium litis consortiu*)**

Bahwa PENGGUGAT (Esther Trisnawati)secara jelas dan pasti mengakui bahwa ada Pihak yang bernama Bayu yang mempergunakan dan menerima uang secara langsung dari PENGGUGAT ;

2. Bahwa PENGGUGAT pada Point 1..." serta suami Tergugat yang bernama Muhamad Amir yang telah meninggal dunia "; dalil ini memperjelas bahwa Ahli waris dari Muhamad Amir harus di masukkan dalkam Gugatan sebagai Pihak karena adanya kematian Muhamad Amir dan dalam hal ini mempunyai anak yang bernama Muhamad Sutan Mirda;

Akibat Hukum Gugatan *Error in Persona*

Kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan ***error in persona***. Bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum :

1. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.
2. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.



Menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan:

Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO)

1.5. GUGATAN NE BIS IN IDEM

Adalah perkara dengan OBJEK, PARA PIHAK DAN MATERI POKOK PERKARA YANG SAMA, di putus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya;

Bahwa Perkara ini telah Putuskan di Pengadilan Negeri Banyumas dengan Register Perkara Nomor 7 /Pdt.G/2020 antara Esther Trisnawati lawan Daruwi Dkk putus pada tanggal 13 Maret 2020 dan sudah berkekuatan hukum tetap. Dengan Amar putusan :

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi tentang kewenangan mengadili Para Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Banyumas berwenang mengadili perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard/NO**);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 320.000,00 (tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard/NO**);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat menyampaikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

- I. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas terhadap hak-hak atas tanah tersebut terdapat catatan sebagai berikut :
 - Hak Milik No. 0795, kel. Bojongsari, Kecamatan Kembaran, Kabupaten Banyumas an. **DARUWI**, dengan Surat Ukur No. 00075/2002, seluas : 623 m², diterbitkan tanggal 7 Pebruari 2003;
- II. Bahwa proses-proses tersebut telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo.Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:



1. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;
2. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

Jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum. Namun, dampak yang diterima oleh pihak pembeli jika dalam melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli di hadapan PPAT adalah pembeli tanah akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya karena menurut PP tentang Pendaftaran Tanah peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.

Bahwa perlu diketahui bahwa akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT adalah akta otentik yang mana mempunyai kekuatan hukum yang sempurna tentang hal yang termuat di dalamnya sehingga mempunyai nilai pembuktian yang mutlak.

- III. Bahwa menurut ketentuan Pasal 37 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

Pasal 37 ayat (1)

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

Pasal 37 ayat (2)

Halaman 11 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt



Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

IV. Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas **Turut Tergugat** mohon dengan hormat agar Majelis Hakim berkenan memutuskan:

1. Dan **Turut Tergugat** menghormati putusan dan menindak lanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku,
2. Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat menyampaikan bukti surat berupa;

1. Fotokopi Surat Kematian Nomor:474.3/56/VI/2021, tertanggal 12-10-2022, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Waris, yang diketahui oleh Camat Purwokerto Selatan dan Lurah Karangpucung, tertanggal 21-11-2022, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Kematian Nomor:474.3/98/X/2008, tertanggal 10-0-2008, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 1984/Karangpucung, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli atas tanah dengan total luas 224 m² pada tahun 1984 yang diketahui oleh perangkat desa Karangpucung, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Ipeda Nomor: 2045, atas nama SUYATMI, tertanggal 06-11-1985, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, dengan NOP: 33.02.710.006.002-0124.0 atas nama Ny. SUYATMI S, diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-3 merupakan fotokopi dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah menyampaikan bukti berupa surat berupa;

1. Fotokopi Surat Kematian Muhamad Amir No. 3302-KM-06032023-0085 dari Kantor Catatan Sipil Kab. Banyumas Tertanggal 6 Maret 2022, diberi tanda T-1;



2. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran atas nama Muhamad Sutan Mirda yang merupakan anak dari perkawinan Tergugat dengan Muhamad Amir, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Bayu Aji Nordono dan fotokopi KTP Bayu Aji Nordono, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 7/Pdt.G / 2020/PN Bms, diberi tanda T-4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat telah menyampaikan bukti surat berupa;

1. Fotokopi Surat Buku Tanah Hak Milik No. 795/Bojongsari, diberi tanda TT-1

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dipersidangan disamping menyampaikan bukti surat Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah menurut agama dan atau kepercayaan masing-masing yaitu;

1. Saksi Sawon, dipersidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;
 - Bahwa saksi bekerja sebagai tukang parkir didepan toko milik Penggugat, dimana saksi setiap harinya berada disepan toko milik Penggugat dari tahun 1993 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan karena adanya permasalahan jual beli tanah antara Bu Daruwi (Tergugat) dengan Bu Ester (Penggugat);
 - Bahwa Saksi pernah melihat Tergugat datang ke tempat Penggugat, pada saat itu sekitar pukul 12.00 WIB Bu Daruwi datang ke toko Bu Esther;
 - Bahwa setahu Saksi Tergugat ke rumah atau toko Penggugat untuk jual beli tanah, saksi mengetahui hal tersebut karena diceritakan oleh Bu Ester;
 - Bahwa saksi pernah diperlihatkan bukti jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual;
 - Bahwa menurut cerita dari Penggugat, Penggugat membeli tanah milik Tergugat di Bojongsari dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta) yang dibayar 2 (dua) kali, yang pertama di bayar melalui Bank Panin sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dan yang kedua



sejumlah Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) di depan Notaris;

- Bahwa jual beli tanah tersebut terjadi pada tahun 2017;
 - Bahwa pada saat itu saksi melihat Tergugat datang ke tempat Penggugat bersama-sama dengan suaminya;
 - Bahwa seingat saksi Tergugat datang ketempat Penggugat kurang lebih 3 (tiga) kali;
 - Bahwa Tergugat tinggal di Bojongsari, Kecamatan Kembaran, Kabupaten Banyumas;
 - Bahwa setahu Saksi pembayaran tanah yang pertama dari Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) secara cash dan yang kedua sejumlah Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) di bayar di depan Notaris;
 - Bahwa saksi tidak melihat langsung pembayaran tanah tersebut, saksi hanya diceritakan oleh Penggugat dan diperlihatkan bukti pembayarannya berupa surat Perikatan jual beli, surat perjanjian pengosongan dan penyerahan objek pengikatan jual beli, Kuasa Menjual, Sertifikat Ham Milik No. 00795;
 - Bahwa setahu saksi tanah yang di jual kepada Penggugat sudah bersertifikat dan sertifikat tanah tersebut dipegang oleh Penggugat;
 - Bahwa setahu saksi tanah yang dijual kepada Penggugat ada bangunan berupa rumah, dimana rumah tersebut di tempati oleh Tergugat;
 - Bahwa menurut Penggugat tanah dan bangunan tersebut akan diserahkan dari Tergugat kepada Penggugat jika sudah 6 (enam) bulan atau 6 (enam) tahun saksi lupa pastinya;
 - Bahwa sampai dengan sekarang tanah dan bangunan tersebut belum diserahkan dari Tergugat kepada Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas dari tanah dan bangunan tersebut, setahu saksi rumah tersebut ada di pinggir jalan raya Bojongsari, Kecamatan Kembaran, Kabupaten Banyumas;
 - Bahwa setahu saksi jual beli tanah dan bangunan tersebut bukan karena hutang piutang;
 - Bahwa setahu Saksi antara Bu Esther dengan Bu Daruwi pernah ada mediasi dengan menemui Pak RT setempat atau Pak Lurah;
2. Saksi AMIN AZIZ B WASTAP, dipersidangan menerangkan pada pokoknya yaitu sebagai berikut;



- Bahwa awalnya Saksi menawarkan tanah ke Penggugat, namun Penggugat tidak mau membeli tanah yang saksi tawarkan dengan alasan bahwa uangnya dipinjem oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi adalah makelar tanah, Saksi sering menawarkan tanah kepada Penggugat dan ada beberapa tanah yang Saksi tawarkan, dibeli oleh Penggugat yang berlokasi di Teluk;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan Surat oleh Penggugat yaitu berupa Surat Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat, tetapi Saksi tidak mengetahui isi surat tersebut dan Saksi juga tidak tahu Tergugat itu siapa;
- Bahwa menurut cerita dari Penggugat, Tergugat beralamat di Desa Bojongsari;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga jual beli tanah antara Tergugat dengan Penggugat dan seingat Saksi Penggugat juga tidak cerita harganya, karena pada saat itu Saksi menawarkan tanah kemudian Penggugat menceritakan permasalahan dengan Tergugat;
- Bahwa seingat Saksi Penggugat pada saat itu hanya bercerita ada orang hutang tidak bayar-bayar, janjinya berapa tahun tapi sudah bertahun-tahun belum bayar-bayar sehingga tidak bisa beli tanah yang Saksi tawarkan;
- Bahwa menurut Penggugat nilai hutang yang belum dibayar sebesar Rp500.000.000,00(lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa disamping bukti berupa surat Tergugat juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu;

1. Saksi MOKHAMAD MA'TUF, dipersidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;
 - Bahwa awalnya Saksi sering main ke tempat Bu Daruwi dan Saksi mempunyai teman bernama Sdr. Bayu yang saat itu Sdr. Bayu membutuhkan dana dan meminta tolong Saksi untuk mencari sumber dana dan kemudian Saksi berkomunikasi dengan Bu Daruwi tentang hal tersebut, kemudian Bu Daruwi menjual mobilnyanya sebagai sumber dana yang pertama untuk Sdr. Bayu yang menurut keterangan Sdr. Bayu untuk pengurusan tanah di Jakarta, itu yang diketahui Saksi, selanjutnya yang kedua yang berkaitan dengan Bu Esther Saksi tidak mengetahui secara langsung tapi Saksi tahu, karena saat pertemuan antara Bu Daruwi dengan Bu Esther,
 - Bahwa Saksi dimintai tolong Bu Daruwi untuk menjaga rumah Bu Daruwi, pada saat sebelum berangkat Bu Daruwi sempat bercerita akan ada



pertemuan dengan Bu Esther dan teman-temannya di Purwokerto untuk pengurusan uang dan kemudian Bu Daruwi dan suaminya di jemput menggunakan mobil oleh Pak Roso sekitar pukul 09.00 WIB lalu pulang sekitar pukul 11.00 WIB, ada Pak Roso, Sdr. Bayu dan Sdr. Sohim kemudian Bu Daruwi bercerita tentang hasil dari proses peminjaman uang kepada Bu Esther dengan jaminan rumah Bu Daruwi;

- Bahwa uang yang dipinjam Tergugat kepada Bu Esther secara detail Saksi tidak tahu, Saksi hanya mengetahui saat proses saat Bu Daruwi akan berhutang kepada Bu Esther dan setelah pulang dari proses peminjaman uang;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Bayu sebagai teman Saksi dan Saksi yang mengenalkan Sdr. Bayu kepada Bu Daruwi;
- Bahwa Tergugat bercerita tentang ada kebutuhan uang lagi dari Sdr. Bayu untuk keperluan mengurus tanah di Jakarta dan sumber uangnya dari Bu Esther dan sertifikat rumah Bu Daruwi sebagai jaminan;
- Bahwa Saksi mengetahui jumlah pinjaman Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Tergugat meminjam uang kepada Penggugat dari bulan Juni tahun 2017 ;
- Bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat datang ke kantor notaris untuk membuat perjanjian;
- Bahwa sampai sekarang Tergugat belum membayar hutangnya kepada Penggugat, menurut Tergugat yang bertanggung jawab atas hutanya tersebut adalah sdr. Bayu;
- Bahwa hubungan antara Tergugat dengan Sdr. Bayu adalah Sdr. Bayu yang memakai sebagian uang yang dipinjam Tergugat dari Penggugat untuk keperluan Sdr. Bayu;
- Bahwa Penggugat mengetahui uang pinjaman yang diterima Tergugat sebagian di pakai oleh sdr. Bayu
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yang isinya berapa nilai pinjaman dan ada waktu pengembalian;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah atas nama Tergugat;
- Bahwa uang yang dipergunakan oleh sdr, Bayu katanya untuk mengurus tanah milik sdr. Bayu di Jakarta;
- Bahwa rumah yang dijaminan Tergugat kepada Penggugat ditempati oleh Tergugat dan keluarganya karena rumah itu milik Tergugat;

Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi rumah Tergugat di depan kantor Pertanian di Bojong, Kecamatan Kembaran dengan batas-batasnya yaitu:
 - Sebelah Depan/Utara : Jalan besar;
 - Sebelah kiri : Pengusaha Bakso;
 - Sebelah kanan : Dosen;
 - Sebelah belakang : Sawah;
 - Bahwa Luas tanah milik Tergugat sekitar 45 (empat puluh lima) ubin dan ada bangunannya yang luasnya kira-kira hampir separo lebih dari luas tanah;
 - Bahwa Saksi mengetahui tentang uang Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat dari Penggugat karena diceritakan oleh Tergugat;
 - Bahwa Sdr. Bayu adalah teman Saksi, dan setahu Saksi, Sdr. Bayu itu orang Tanjung Elok Purwokerto dan pekerjaannya adalah Wiraswasta dan Sdr. Bayu juga ada peminjaman uang kepada Saksi;
 - Bahwa Sdr. Bayu belum mengembalikan uang yang dipinjam kepada saksi;
 - Bahwa Saksi yang mengenalkan Sdr. Bayu kepada Bu Daruwi;
 - Bahwa Tergugat mau menjual mobilnya untuk keperluan Sdr. Bayu dan meminjam uang kepada Penggugat untuk membantu proses pengurusan tanah warisan Sdr. Bayu di Jakarta dan jika laku uang akan dikembalikan ditambah dengan uang jasa;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui secara detail isi surat perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat, menurut cerita Tergugat isi perjanjian isinya besarnya pinjaman dan Sdr. Bayu yang bertanggungjawab atas pengembalian dengan jangka waktu pengembalian adalah 1 (satu) tahun;
 - Bahwa Tergugat saat ini masih menempati rumahnya bersama 2 (dua) orang anaknya dan 3 (tiga) cucunya;
2. Saksi JULIANTO HERMAWAN, dipersidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang surat pernyataan Sdr. Bayu karena Saksi sebagai Saksi dalam surat pernyataan tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui pertemuan antara Tergugat dengan Penggugat, awal pertemuan Saksi bersama Tergugat dan Penggugat ke Bank Panin, kurang lebih ada 6 (enam) orang (Bu Daruwi, almarhum suami Bu Daruwi, Bu Esther, anak Bu Esther, Saksi dan Pak Roso) dengan 2 (dua) mobil, saat itu Bu Esther membawa uang sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt



puluh juta rupiah) ke Bank Panin dengan tujuan menutup pinjaman dari Bu Daruwi dan mengambil jaminan sertifikat tanah milik Bu Daruwi setelah selesai kemudian menuju Notaris Prian, akan tetapi Notaris Prian tidak bisa hari itu, lalu pulang ke rumah Bu Daruwi, selanjutnya kurang lebih 10 (sepuluh) hari kemudian ke Notaris Prian lagi dan Bu Esther membawa uang sejumlah Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dan membuat perjanjian antara Bu daruwi dengan Bu Esther akan tetapi Saksi tidak tahu tentang perjanjian tersebut karena Saksi tidak ikut masuk kedalam ruangan Notaris Prian, Saksi diluar bersama Sdr. Bayu dan Sdr. Sohim dan yang di dalam ruangan Notaris Prian ada Almarhum suami Bu Daruwi, Bu Daruwi, Bu Esther, anak Bu Esther, Pak Roso dan Pak Pranata;

- Bahwa perjanjian awal yang Saksi ketahui tersebut antara Tergugat dengan Sdr. Bayu;
- Bahwa awal mula Sdr. Bayu meminjam uang kepada Tergugat Saksi tidak tahu karena Sdr. Bayu dan Tergugat sudah saling kenal terlebih dahulu, sedangkan perkenalan antara Tergugat dengan Penggugat ada perantara yaitu Pak Pranata dan pada saat itu Tergugat mempunyai pinjaman di Bank Panin sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat rumah Tergugat yang kemudian pinjaman di Bank Panin di lunasi oleh Tergugat dan sertifikat rumah Tergugat menjadi jaminan hutang Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa untuk menyelamatkan aset Tergugat di Bank Panin kemudian pinjaman Tergugat di Bank Panin di lunasi oleh Penggugat dan kemudian di tambah uang oleh Bu Esther sebesar Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) sehingga total Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pinjaman Tergugat kepada Penggugat dan sertifikat rumah Tergugat menjadi jaminan hutang Tergugat kepada Penggugat yang akan di bayar oleh Sdr. Bayu jika tanah Sdr. Bayu di Jakarta laku terjual;
- Bahwa setahu Saksi yang memakai uang pinjaman dari Penggugat adalah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dipakai oleh Tergugat untuk membayar pinjaman di Bank Panin, Rp320.000.000,00 tiga ratus dua puluh juta rupiah) dipakai oleh Sdr. Bayu dan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) potongan jasa di muka sebesar 10%, saat serah terima uang di depan Notaris Prian sebesar Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) yang menerima uang tersebut adalah Pak Roso, jadi yang tahu ada atau tidaknya potongan potongan jasa di muka sebesar 10% itu Pak Roso yang tahu;

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt



- Bahwa yang ikut ke Notaris Prian adalah suami Tergugat (almarhum), Tergugat, Penggugat, anak Penggugat, Pak Roso, Saksi, Sdr. Bayu, Pak Pranata dan Sdr. Sohim, pada saat di Notaris Prian, Saksi, Sdr. Bayu dan Sdr. Sohim berada di luar tidak ikut masuk ke ruangan Notaris dan yang masuk ke ruang Notaris ada 6 (enam) orang dan yang memegang uang sisa peminjaman dari Bu Esther adalah Pak Roso yang merupakan orang kepercayaan Pak Pranata;
 - Bahwa setahu saksi belum ada pengembalian peminjaman kepada Bu Esther dari Bu Daruwi;
 - Bahwa Saksi tidak tahu detailnya perjanjian di Notaris Prian karena Saksi pada waktu itu di luar, cuma tahunya ada perjanjian jual beli gantung antara Bu Daruwi dengan Bu Esther;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Bayu sebagai teman;
3. Saksi ARDI SAROSO, dipersidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;
- Bahwa Saksi masih ingat pertemuan antara Tergugat dengan Penggugat pada tahun 2017 akan tetapi tanggal dan bulan lupa, dimana Saksi menjemput Tergugat (Bu Daruwi) dan suaminya bersama Sdr. Bayu dan Sdr. Tomi, dalam rangka transaksi, pada awalnya Sdr. Bayu sedang membutuhkan uang, kemudian Saksi berkonsultasi dengan almarhum Pak Pranata untuk dicarikan uang dengan jaminan rumah Tergugat lalu almarhum Pak Pranata memberikan arahan untuk ke Penggugat dan pada saat itu sempat ke lokasi dan Penggugat setuju, dan setahu Saksi saat itu adalah hutang piutang dengan jaminan rumah Tergugat dan semua difasilitasi oleh almarhum Pak Pranata, dari surat perjanjian dan sebagainya;
 - Bahwa Saksi tidak tahu posisi Pak Pranata pada waktu itu sebagai apa, setahu Saksi Pak Pranata adalah yang dekat dengan Penggugat;
 - Bahwa yang pertama ke Bank Panin untuk mengambil Sertifikat rumah Tergugat kemudian yang kedua adalah pelunasan karena angkanya deal pada waktu itu kalau tidak salah adalah sebesar Rp500.000.000,00(lima ratus juta rupiah), untuk sisa pelunasannya seingat Saksi, Penggugat mengambil uang di Bank UOB;
 - Bahwa saksi mendengar sekitar Rp130.000,00(seratus tiga puluhjuta) untuk mengambil sertifikat rumah Tergugat yang ada di Bank Panin;
 - Bahwa kemudian sisa uang kekurangan diserahkan di pelataran Bank UOB oleh Penggugat kepada Sdr. Bayu setelah itu pulang ke rumah Tergugat dan



dari nilai pinjaman Pak Pranata minta 10% dan sisanya di pegang Sdr. Bayu dan setelah itu Saksi tidak tahu;

- Bahwa awalnya Sdr. Bayu sering bolak balik ke rumah Tergugat dan Saksi sebagai sopir dari Sdr. Bayu dan saat itu Sdr. Bayu bercerita kepada Tergugat bahwa sedang membutuhkan uang dan Tergugat mempersilahkan sertifikat rumah Tergugat untuk dijaminkan dengan perjanjian antara Tergugat dengan Sdr. Bayu tentang pengembalian dan Saksi tidak tahu tentang perjanjian tersebut;
- Bahwa Sdr. Pranata menerima Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai fee perantara;
- Bahwa saksi mengetahui pertemuan antara Tergugat dengan Penggugat di Notaris Prian, di Notaris Prian dilakukan perjanjian jual beli antara Tergugat dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat milik Tergugat saat di Bank Panin;
- Bahwa setahu Saksi, Sdr. Bayu meminjam uang dan berjanji akan mengembalikan 1 milyar kepada Penggugat sedangkan Sdr. Bayu kepada Tergugat Saksi tidak tahu karena ada perjanjian antara Tergugat dengan Sdr. Bayu;
- Bahwa Saksi tidak tahu pekerjaan Sdr. Bayu karena kebanyakan di rumah dan setahu Saksi, Sdr. Bayu sedang butuh biaya untuk mengurus harta warisan bapaknya yang ada di Jakarta dan Saksi pernah ke lokasi di Jakarta;
- Bahwa saat membuat perjanjian di Notaris yang datang ke notaris untuk membuat perjanjian adalah Bu Daruwi, Sdr. Bayu, suami Bu Daruwi, Bu Esther, Pak Pranata dan Saksi tidak tahu perjanjian yang dibuat;
- Bahwa setahu Saksi hubungan Sdr. Bayu dengan Bu Esther adalah Sdr. Bayu meminjam uang kepada Bu Esther dengan jaminan sertifikat rumah Bu Daruwi;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat mau memberikan jaminan sertifikat rumahnya untuk hutang Sdr. Bayu kepada Penggugat karena Sdr. Bayu akan mengembalikan lebih banyak dari nilai pinjaman Sdr. Bayu yaitu akan membayar ke Penggugat 1 milyar dan akan memberi Tergugat 1 milyar;
- Bahwa sertifikat rumah Bu Daruwi sekarang ada di Bu Esther;
- Bahwa rumah Bu Daruwi sekarang ditempati oleh Bu Daruwi;
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang Sdr. Bayu di mana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 30 Oktober 2023, dengan hasil pemeriksaan sebagaimana tertuang dalam berita acara pemeriksaan setempat;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat kurang pihak dan gugatan Penggugat kabur

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tidak jelas adanya atau kabur dan kekurangan Pihak Orang yang bernama Bayu dan Ahli waris dari Muhamad Amir harus di masukkan dalkam Gugatan sebagai Pihak karena adanya kematian Muhamad Amir;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menyampaikan tanggapan pada pokoknya bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah adanya permasalahan Jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, orang yang Tergugat sebutkan merupakan orang atau para pihak yang didalam perkara tidak menguasai objek sengketa, tidak melakukan tindakan yang melanggar hukum dan/atau merugikan bagi Penggugat atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu;

Terhadap dalil Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Ahli waris dari Muhammad Amir sebagai pihak dalam perkara ini pada poin 1.2 adalah dalil-dalil yang berlebihan karena saudari Daruwi sendiri merupakan Ahliwaris dari Muhammad Amir dan mengetahui secara langsung dalam Jual beli tanah dan bila dikaitkan dengan **Yurisprudensi MA No. 305 K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971** bahwa masuknya pihak ke dalam perkara ditentukan oleh Penggugat, sehingga berdasarkan Yurisprudensi tersebut jelas adanya bahwa Penggugat-lah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya. Menurut M.Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", penerbit Sinar grafika , halaman 114 menyatakan :

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt



“Yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian. Pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang Tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau kekeliruan orang yang digugat.”

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tentang gugatan kurang pihak dan gugatan kabur dan tanggapan dari Penggugat atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim sependapat dengan tanggapan Penggugat dimana untuk menentukan pihak yang akan digugat merupakan hak dari Penggugat untuk menarik siapa Tergugat, dimana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.305K/Sip/1971 yang menyebutkan “Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang harus digugatnya” sebagaimana pula Yurisprudensi Mahkamah Agung No.3909K/Pdt/1994, tanggal 11 April 1997 yaitu “Hak Penggugat untuk menarik siapa tergugat” sehingga Majelis Hakim menilai adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara, dengan demikian terhadap eksepsi ini tidak berasalan hukum dan harus ditolak;

2. Bahwa dalam persidangan Mediasi terungkap fakta dan diakui PENGGUGAT secara langsung terdapat fakta-fakta :

- 1.PENGGUGAT sebelum dibuatkan Akta Notaris 377/L/2017 juga telah membuat kesepakatan yang dengan Sdr. Bayu di Notaris Prian Ristiarno;
- 2.PENGGUGAT menyerahkan uang kepada Tergugat hanya sebesar Rp. 130.000.000,- yang dipergunakan mengambil SHM di Bank BRI sedangkan sisa uang Rp. 370.000.000.- diserahkan kepada Bayu

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat dalam repliknya menyampaikan tanggapan bahwa mengenai fakta –fakta dalam sidang Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma No.1 tahun 2018 mengenai pasal 19 ayat (1) Jika Para pihak gagal mencapai kesepakatan, pernyataan dan pengakuan para pihak dalam proses mediasi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses persidangan perkara yang bersangkutan atau perkara lain;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang hasil mediasi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 35 angka 3 menyebutkan ‘Jika Para Pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan, pernyataan dan pengakuan Para Pihak dalam proses Mediasi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses persidangan perkara’.

Menimbang, bahwa dengan demikian apa yang disampaikan oleh Tergugat dalam eksepsinya tentang fakta-fakta selama mediasi haruslah ditolak;

3. Dalam Gugatan Penggugat nebis in idem;



Bahwa Perkara ini telah Putuskan di Pengadilan Negeri Banyumas dengan Register Perkara Nomor 7 /Pdt.G/2020 antara Esther Trisnawati lawan Daruwi Dkk putus pada tanggal 13 Maret 2020;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang *nebis in idem*, Penggugat dalam dalam repliknya menanggapi bahwa putus di Pengadilan Negeri Banyumas dengan nomer perkara 7/Pdt.g/2020/PN.Bms bahwa Putusan tersebut dinyatakan NO (*niet ontvankelijke verklaard*) dikarenakan Pengadilan Negeri Banyumas tidak berwenang mengadili akibat adanya kesepakatan pada Perjanjian Perikatan Jual Beli ter tanggal 09 Juni 2017 antara Penggugat dan Tergugat pada Pasal 10 menjadikan Pengadilan Negeri Purwokerto sebagai pilihan penyelesaian apabila terjadi sengketa diantara dua belah pihak, atau Putusan Pengadilan Negeri Banyumas Perkara Nomor 7/Pdt.g/2020/PN.Bms memerintahkan agar sengketa antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara Jual beli tanah Sertifikat Hak Milik No.0795 yang terletak di Desa Bojongsari Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah disidangkan di Pengadilan Negeri Purwokerto, Penggugat justru melanjutkan atau melaksanakan Putusan tersebut dengan mendaftarkan Gugatan baru di pengadilan Negeri Purwokerto;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim memberikan pendapat bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi tentang *nebis in idem* dimana dalam amar putusan perkara Nomor 7/Pdt.G / 2020/PN.Bms, dimanan dalam putusan tersebut belum mempertimbangkan pokok perkara dan Pengadilan Negeri Banyumas menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa perkara tersebut sebagaimana bukti P-7 dan bukti T-4 berupa salinan putusan perkara perdata Nomor 7/Pdt.G /2020/PN.Bms ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tentang *nebis in idem* haruslah ditolak;

II. DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai ;

- Bahwa telah terjadi perikatan jual beli di bawah tangan, yang telah diwaarmerking oleh Notaris/PPAT PRIAN RISTIARTO, SH. Notaris diPurwokerto dengan surat Perikatan Jual Beli No.3770/L/2017 tanggal 09 Juni 2017;
- Bahwa Tergugat adalah Penjual dan atau pemilik asli tanah Obyek Sengketa dimana Tergugat bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan dirinya sendiri berdasarkan surat kuasa menjual bermaterai

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt



cukup surat kuasa tanggal 09 Juni 2017 yang diberikan kepada Penggugat dengan Nomer 3771/L/2017 yang disaksikan juga oleh Notaris;

- Bahwa jual beli tersebut meskipun hanya berupa pengesahan (waarmerking) oleh Notaris/PPAT PRIAN RISTIARTO, SH., telah dilakukan pembayaran secara tunai dan kontan pembayaran dihadapan Notaris, bahkan konsep Perikatan jual beli tersebut dibuatkan oleh Notaris;
- Bahwa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00795 atas nama DARUWI tersebut dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dibayarkan dihadapan Notaris pada saat penandatanganan perikatan Jual Beli.
- Bahwa didalam Surat Perjanjian Pengosongan dan Penyerahan Objek Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh Tergugat, Penggugat dan para saksi tersebut Tergugat bermaksud untuk membeli kembali objek perikatan jual beli dalam kurun waktu 6 (enam) atau 12 (dua belas) bulan terhitung sejak Akta Perikatan Jual Beli ditandatangani dan pembelian kembali akan dilakukan dengan harga Rp. 1.000.000.000,-(satu miliar rupiah) dan dibayar kontan/ tunai;
- Bahwa apabila telah jatuh tempo kurun waktu waktu 6 (enam) atau 12 (dua belas) bulan sesuai perjanjian ternyata Tergugat tidak dapat membeli kembali objek perjanjian perikatan jual beli, Tergugat berkewajiban mengosongkan dan menyerahkan objek perajjian jual beli kepada Penggugat secara sukarela tanpa syarat dan pihak kedua berhak berhak melakukan balik nama objek perjanjian pengikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan jual beli sesuai yang telah dilengkapi surat kuasa menjual;
- Bahwa setelah 1 (satu) tahun perjanjian tersebut ditandatangani Tergugat tidak juga melakukan pembelian kembali atas tanah objek aquo, sehingga Penggugat menanyakan kepada Penggugat perihal tanah tersebut namun Tergugat selalu mengelak dan tidak menanggapi dengan berbagai alasan;
- Bahwa pada sekitar tahun akhir 2020 PENGGUGAT berkeinginan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00795 seluas 623m2 Surat Ukur Nomor 00075/Bojongsari/2002 tanggal 05-09-2002 yang terletak di Desa Bojongsari Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah atas nama Tergugat menjadi atas nama PENGGUGAT sehingga kemudian Penggugat berusaha untuk menghubungi Tergugat kembali guna membantu memenuhi persyaratan proses peralihan tanah tersebut, namun Tergugat tidak mau membantu Penggugat;

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau membantu Penggugat untuk melakukan proses Peralihan hak atas tanah yang telah dibeli jelas melanggar hak dari Penggugat selaku pembeli tanah yang beritikad baik sehingga perbuatan yang demikian merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
- Bahwa Penggugat telah menawarkan akan mencarikan kediaman sementara untuk Tergugat tinggal dan meminta Tergugat meninggalkan tanah aquo tersebut namun Tergugat juga menolak.
- Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerima uang pembayaran akan tetapi tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengalihkan haknya sampai terbitnya sertifikat serta mempermaikan Penggugat jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal;

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat pernah sama- sama datang ke Notaris Prian Ristiarto;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai;

- Bahwa Penggugat telah membeli obyek sengketa milik Tergugat, dimana jual beli tersebut disangkal oleh Tergugat;
- Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat tidak mau menyerahkan dan memproses balik nama atas obyek sengketa kepada Penggugat dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Penggugat telah membeli obyek sengketa milik Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat menyampaikan bukti P-1 berupa KTP atas nama Penggugat, P-2 berupa Perikatan jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual, P-4 berupa Surat Perjanjian Pengosongan dan Penyerahan Objek Pengikatan Jual Beli, bukti P-5 berupa Kuasa untuk menjual dan P-6 berupa sertifikat hak milik atas nama DARUWI serta saksi Sawon yang pada pokoknya saksi mendengar cerita dari Penggugat jika Penggugat telah membeli tanah dan bangunan milik Tergugat, dimana saksi juga pernah melihat beberapa kali pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat di toko atau rumah Penggugat;

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan yang menyatakan bahwa jual beli atas obyek sengketa dan Tergugat menyangkalnya dengan alasan antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan hutang piutang, dengan melibatkan pihak lain yaitu sdr. Bayu, sebagaimana bukti T-3 berupa surat pernyataan yang dibuat pada tanggal 20 September 2023, serta keterangan saksi Mokhamad Ma'Tuf, saksi Julianto Hermawan, saksi Ardi Saroso yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat serta bukti yang diajukan oleh Tergugat, Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat (P-2), yang dibuat pada tanggal 09 Juni 2017, membuktikan adanya perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, dimana perikatan jual beli tersebut diperkuat dengan adanya surat perjanjian pengosongan dan penyerahan obyek pengikatan jual beli, apabila Tergugat tidak dapat membeli kembali obyek jual beli tersebut (P-4) disamping bukti surat Perikatan, serta surat kuasa untuk menjual dari Tergugat kepada Penggugat, dimana bukti-bukti surat tersebut kesemuanya telah dilegalisasi dan dibuat pada tanggal 09 Juni 2017, oleh Notaris Prian Ristiano,;

Menimbang, bahwa pada saat bukti surat berupa P-2, P-4 dan P-5 dibuat, Mohamad Amir masih hidup serta ikut menandatangani bukti-bukti surat tersebut, yang kemudian sebagaimana bukti T-1 Mohamad Amir meninggal dunia pada tanggal 17 Mei 2020, hal tersebut membuktikan jika jual beli atas obyek tanah sengketa terjadi pada saat Mohamad Amir yang merupakan suami Tergugat masih hidup;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-3 berupa surat pernyataan yang dibuat oleh Bayu Aji Nordono yang berisi pengajuan Pinjaman uang kepada Penggugat dengan jaminan sertifikat milik Tergugat dimana dana pinjaman tersebut diterima oleh Tergugat dan Bayu Aji Nordono, setelah diteliti bukti surat tersebut dibuat pada tanggal 20 September 2023 sedangkan uang yang diterima oleh Tergugat dari Penggugat sebagaimana bukti P-2, P-4 dan P-5 diterima pada bulan Juni 2017, disamping itu surat pernyataan tersebut dibuat setelah gugatan diajukan dan surat pernyataan tersebut tanpa ditandatangani oleh Bayu Aji Nugroho sebagai orang yang membuat pernyataan, sehingga terhadap bukti tersebut (T-3) Majelis Hakim menilai tidak mempunyai kekuatan pembuktian dan hanya mengada-ngada sehingga bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt



Menimbang, bahwa menurut Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
1. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
2. Hal tertentu;
3. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa apabila syarat dari Pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-4 dan P-5, serta keterangan saksi Sawon yang melihat kedatangan Tergugat bersama dengan suami Tergugat menemui Penggugat terkait dengan jual beli tanah milik Tergugat kepada Penggugat, disamping itu keterangan saksi Mokhamad Ma'Tuf, saksi Julianto Hermawan, saksi Ardi Saroso dan saksi Amir Aziz B Wastap yang pada pokoknya menerangkan jika Tergugat menerima uang dari Penggugat untuk menebus sertifikat tanah obyek sengketa yang dijaminakan pada Bank Panin, selanjutnya sertifikat tanah tersebut menjadi jaminan hutang Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00(lima ratus juta rupiah) yang sampai sekarang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti berupa surat sebagaimana tersebut diatas serta keterangan saksi baik dari Penggugat maupun Tergugat membuktikan adanya penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat dengan jaminan tanah obyek sengketa yang selanjutnya dituangkan dalam bukti P-2,P-4 dan P-5 jika dihubungkan dengan bunyi Pasal 1320 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 2 dan angka 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 KUHPerdara “setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.



Menimbang, bahwa Pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas dengan adanya keputusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindebaum lawan Cohen. Hoge Raad telah memberikan pertimbangan yaitu : “bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, baik pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian”;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Mokhammad Ma'tuf, saksi Ardi Saroso dan saksi Sawon yang menerangkan bahwa sampai dengan sekarang obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya masih ditempati oleh Tergugat bersama-sama dengan anaknya;

Menimbang, bahwa dengan masih dikuasainya obyek sengketa (tanah dan bangunan) yang berdasarkan bukti P-2, P-4 dan P-5 merupakan milik dari Penggugat, maka Tergugat mempunyai kewajiban untuk membantu Penggugat dalam proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah sengketa sebagaimana bukti P-6, dengan tidak melaksanakan kewajiban hukum dari Tergugat terhadap Penggugat maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak Penggugat, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 4 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5 yang memohon agar Turut Tergugat mencatat/mendaftarkan perubahan nama atas sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa atas nama Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa menurut Pasal 37 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, menyebutkan bahwa;

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

Menimbang, bahwa menurut Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, menyebutkan bahwa;

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar



kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan pemerintah tersebut diatas, maka Turut Tergugat akan memproses perubahan nama pemegang hak jika telah dipenuhi syarat berupa akta jual beli yang dibuat melalui PPAT, selama belum ada akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, maka Turut Tergugat tidak mempunyai kewenangan untuk mencatat/mendaftarkan balik nama tersebut, dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat angka 5 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat angka 6, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya maka petitum gugatan Penggugat angka 6 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2,P-3 dan P-4, Penggugat pemilik yang sah atas obyek sengketa, maka Tergugat atau siapa saja yang menempati obyek sengketa untuk mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat, dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat angka 7 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat angka 8 oleh karena selama persidangan Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan tentang sita dan Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan sita dengan memenuhi syarat administrasi maupun syarat lainnya sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang, maka petitum angka 8 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan pembayaran uang paksa, oleh karena permohonan tersebut tidak berdasarkan hukum, maka petitum gugatan Penggugat angka 9 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 10 yaitu "Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi, Majelis Hakim berpendapat berkaitan dengan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit vorbaar bij voraad*) berdasarkan Pasal180 HIR, mensyaratkan adanya:

1. Surat otentik atau tulisan tangan (*handschrift*) yang menurut Undang-Undang mempunyai kekuatan bukti;



2. Ada keputusan yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) sebelumnya yang menguntungkan pihak Penggugat dan ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
3. Gugatan provisionil yang dikabulkan;
4. Dalam sengketa mengenai *bezitsrecht*;

Menimbang, bahwa menurut SEMA nomor 3 Tahun 2000, dalam hal adanya permohonan Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dilaksanakan, maka permohonan tersebut beserta berkas perkara selengkapnyanya dikirim ke Pengadilan Tinggi disertai pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan serta adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang jaminan;

Menimbang, bahwa oleh karena syarat untuk dilakukan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu tidak terpenuhi, maka petitum gugatan Penggugat angka 10 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

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

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Jual beli antara Tergugat selaku pemilik tanah dengan Penggugat atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya atas nama pemegang hak Daruwi yang terletak di Desa Bojongsari Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00795 Surat Ukur Nomor :00075 / Bojongsari / 2002 tanggal 05-09-2002 seluas 623m2 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah yang berhak sebidang tanah beserta bangunan diatasnya atas nama pemegang hak Daruwi yang terletak di Bojongsari Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM)

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 00795 Surat Ukur Nomor :00075/Bojongsari/2002 tanggal 05-09-2002 seluas 623m2;

4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menempati obyek sengketa daripadanya untuk mengosongkan OBYEK SENGKETA dengan apa dan siapa saja yang berada di atasnya dan menyerahkan kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.466.000,00(satu juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto, pada hari Rabu, 22 November 2023, oleh kami, Veronica Sekar Widuri, S.H., sebagai Hakim Ketua, Kopsah, S.H., M.H. dan Riana Kusumawati, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt tanggal 21 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 30 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Iwan Kurniawan, S.T., S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kopsah, S.H., M.H.

Veronica Sekar Widuri, S.H.

Riana Kusumawati, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Iwan Kurniawan, S.T., S.H.

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Pwt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	: Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses/ATK.....	: Rp 231.000,00;
3. Biaya Panggilan.....	: Rp 70.000,00;
4. PNBP	: Rp 30.000,00;
5. Biaya PS.....	: Rp1.241.000,00;
6. Biaya Materai.....	: Rp 10.000,00;
7. Biaya Redaksi.....	: Rp 10.000,00
Jumlah	: Rp1.466.000,00;

(satu juta empat ratus enam puluh enam 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)