



PUTUSAN

Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Karanganyar yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

NOVIANTO KARNO NUGROHO, bertempat tinggal di Purwonegaran RT.05, RW.06, Sriwedari, Laweyan, Surakarta, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Prio Hary Subekti, S.H., Wiranto Tri Setiawan, SH., dan Wahyu Dwi Setyawan, S.H.**, yang berkantor pada kantor “ **PRIMALEGAL LAW OFFICE** ” beralamat di Jalan Kelud Gg Habibie RT, 01 RW, 13 Gambirejo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 April tanggal 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 23 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

LAWAN :

1. **PT. SUBASBO BRAVO LAND INDONESIA**, yang beralamat di Ruko Perum, Griya Citra Sari Blok A-4, Blembem, Kelurahan Plesungan, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah 57188. Dalam hal ini sebagai Tergugat I;
2. **PT. BPRS HIKMAH KHAZANAH**, yang beralamat di Jalan Jl. Brigjen Sudiarto No. 200, Kelurahan Joyotakan, Kecamatan Serengan, Surakarta, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Widodo, S.Fil.,S.H.,M.H., Abdus Salam, S.H., M.H., dan An Nur Halimah, S.H., M.H. yang merupakan Advokat dan Konsultan Hukum pada Satriawan Edo & Co, yang beralamat di Wisma Hartono Lt.3 Suite 301, Jl. Jend. Sudirman No. 59, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Surakarta berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 7 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Halaman 1 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) / ATR**, yang beralamat di Jalan Lawu No. 202, Tegalgede, Bejen. Karanganyar, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nur Sholikin, S.P. M.M., Wisnu Untoro, S.H., Iswahyudi, S.H., Mauval Novarahmah Satria, S.H., Muhamad Agung Mahdi, S.H., dan Rolhih Iswhne yang kesemuanya pegawai pada Kantor Pertanahan Karanganyar, Email : bpn_pps_karanganyar@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 17/SKu-33.13.MP.02.01/V/2024 tanggal 30 Mei 2024. yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 30 April 2024, selanjutnya sebagai Tergugat III;
4. **ENY RAHMAWATI, S.H, M.Kn**, bertempat tinggal di Jl. Adi Sucipto No. 104, Paulan Kulon, Paulan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
5. **DEWI PATRA, S.H., M.Kn**, bertempat tinggal di Jl. Dr. Setiabudi No. 63, Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Surat Gugatan tertanggal 16 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar tanggal 19 April 2024 dibawah register perkara Nomor 31 /Pdt.G/2024/PN Krg, telah mengajukan gugatannya sebagai berikut:

DASAR ALASAN GUGATAN:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 02 Mei 2023 dimana Tergugat I sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli;

Halaman 2 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sebidang tanah pekarangan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-05-2022 Nomor : 09433/Wonorejo/2022, seluas 106 M2 (seratus enam meter), yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia/ Tergugat I dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : SHM atas nama Sugiyem

Sebelah Timur : Jalan Desa

Sebelah Selatan : SHM dengan NIB Letak Tanah Nomor 1253 dan taman

Sebelah Barat : Jalan Desa

3. Bahwa harga jual beli atas sebidang tanah pekarangan yang diperjualbelikan tersebut seluruhnya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
4. Bahwa terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, juga telah dilakukan Legalisasi oleh Dewi Patra, SH MKn (Turut Tergugat II) Notaris di Surakarta dengan Nomor Legalisasi Nomor : 381/Leg/Not/V/2023 tanggal 02 Mei 2023;
5. Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Point 7 yang menyebutkan: *"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik"*.

bahwa berdasarkan rumusan aturan tersebut diatas maka secara hukum peralihan hak sebidang atas tanah dari Objek Jual Beli yang tersebut dalam point 2 (dua) posita ini telah terjadi, yaitu beralih dari Tergugat I menjadi Penggugat karena :

Halaman 3 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terdapat Perikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual, juga telah dilakukan Legalisasi oleh Dewi Patra, SH MKn (Turut Tergugat II) Notaris di Surakarta dengan Nomor Legalisasi Nomor : 381/Leg/Not/V/2023 tanggal 02 Mei 2023.
 - Bahwa terhadap objek jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 21 Mei 2021.
 - Dilakukan dengan itikad baik;
6. Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Point 4 maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi;
 7. Bahwa faktanya, sampai dengan gugatan ini diajukan, terhadap obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I berupa sebidang tanah pekarangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo belum dilanjutkan ke tahap Akta Jual Beli dan proses balik nama ke atas nama Penggugat;
 8. Bahwa Penggugat sudah berulang kali untuk mengingatkan kepada Tergugat I agar segera dilakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli dan proses balik nama namun Tergugat I selalu menghindar;
 9. Bahwa selain itu Penggugat juga menanyakan keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo serta meminta kepada Tergugat I dengan datang ke kantornya maupun mengkonfirmasi agar segera melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo tersebut ke atas nama Penggugat namun Tergugat I susah untuk diajak bertemu dan tidak memberikan kejelasan;
 10. Bahwa oleh karena Tergugat I selalu menghindar dan susah untuk diajak bertemu, sehingga pada awal bulan Januari 2024 Penggugat berinisiatif mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut

Halaman 4 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“SKPT” terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar/ Tergugat III;

11. Bahwa terhadap permintaan keterangan informasi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo tersebut, selanjutnya berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 17 Januari 2024, menerangkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia/ Tergugat I telah dibebani Hak Tanggungan Nomor : 07700/2023 Peringkat I di PT Bprs Hikmah Khazanah / Tergugat II pada bulan Desember 2023 yang Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh Notaris Eny Rahmawati, SH, M.Kn /Turut Tergugat I;
12. Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum yaitu pada Point 4 dan Point 7 maka Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi serta Peralihan hak atas sebidang tanah yang terletak di Desa Wonorejo Kecamatan Gondangrejo Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659 luas 106 m² tercatat atas nama PT. Subasbo Bravoland Indonesia/Tergugat I sudah terjadi yaitu peralihan hak sudah beralih ke Novianto Karno Nugroho/Penggugat;
13. Bahwa Penggugat harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi dan pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo yang masih tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia/ Tergugat I;
14. Bahwa dengan demikian berdasarkan Perikatan Jual Beli tertanggal 2 Mei 2023 dan objek jual beli telah dibayar lunas dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Point 7 serta berdasarkan fakta-fakta yang ada , mengakibatkan Tergugat I tidak mempunyai hak untuk menjaminkan atau menjadi Pemberi Hak Tanggungan kepada siapapun atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia/ Tergugat I;

Halaman 5 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa perbuatan Tergugat I dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia/ Tergugat I;
16. Bahwa selanjutnya terhadap proses Pembebanan Hak Tanggungan dari Tergugat I kepada Tergugat II, dimulai dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan yang melekat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia harus dinyatakan tidak sah, cacat hukum, batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum karena peralihan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia sudah beralih kepada Penggugat sehingga Tergugat I bukanlah pihak yang berhak untuk menjaminkan obyek Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo;
17. Bahwa berdasarkan uraian kronologis diatas, sudah cukup membuktikan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi serta pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 02 Mei 2023;
18. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I yaitu menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo kepada TERGUGAT II dan berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tertanggal 2 Mei 2023 yang telah dilegalisasi oleh Turut Tergugat II serta Objek Jual Beli telah di bayar lunas oleh Penggugat. Maka kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini untuk Menyatakan tidak sah, cacat hukum, batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum Hak Tanggungan No. 07700/2023 Peringkat 1 di BPRS Hikmah Khazanah yang melekat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01659 atas nama PT. Subasbo Bravo Land Indonesia / Tergugat yang terletak di Desa Wonorejo Kecamatan Gondangrejo Kabupaten Karanganyar dan Menyatakan terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta

Halaman 6 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan yang melekat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia harus dinyatakan tidak sah, cacat hukum, batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

19. Bahwa Tergugat II atas kelalaiannya, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia kepada Penggugat, dalam keadaan utuh kepada Penggugat;
20. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I yaitu menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo kepada Tergugat II yang telah dicatat oleh Tergugat III serta berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tertanggal 2 Mei 2023 yang telah dilegalisasi oleh Turut Tergugat I dan objek jual beli yang sudah di bayar Lunas oleh Penggugat . Maka Kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan Tergugat III untuk membatalkan atau menghapus catatan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan No. 01659 dengan Nomor 07700/2023 Peringkat I di BPRS Hikmah Amanah/Tergugat II, serta memerintahkan Tergugat III untuk memproses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01659 yang terletak di Desa Wonorejo Kecamatan Gondangrejo Kabupaten Karanganyar sesuai dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tertanggal 2 Mei 2023 antara Penggugat dan Tergugat I yaitu dari Atas nama PT. Subasbo Bravo Land Indonesia / Tergugat I menjadi atas nama Novianto Karno Nugroho / Penggugat;
21. Bahwa kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun adanya upaya hukum Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali atau meski adanya upaya hukum yang lain.

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil serta alasan-alasan diatas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar Cq Majelis Hakim yang

Halaman 7 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 02 Mei 2023 antara Penggugat Novianto Karno Nugroho dengan Tergugat I PT Subasbo Bravo Land Indonesia;
3. Menyatakan sah demi hukum kepemilikan Penggugat Novianto Karno Nugroho berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 02 Mei 2023 serta Pembayaran objek jual beli yang sudah Lunas atas sebidang tanah pekarangan sebagaimana:

Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-05-2022 Nomor: 09433/Wonorejo/2022, seluas 106 m² (seratus enam meter persegi), yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia/ Tergugat I dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : SHM atas nama Sugiyem
 - Sebelah Timur : Jalan Desa
 - Sebelah Selatan : SHM dengan NIB Letak Tanah Nomor 12533 dan taman
 - Sebelah Barat : Jalan Desa
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi hukum;
 5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 6. Menyatakan tidak sah, cacat hukum, batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan Nomor : 07700/2023 Peringkat I di PT BPRS Hikmah Khazanah yang melekat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia/ Tergugat I dan menyatakan tidak sah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan yang

Halaman 8 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melekat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia;

7. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia/ Tergugat I kepada Penggugat;
 8. Memerintahkan Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar berdasarkan putusan ini untuk mencoret atau membatalkan Hak Tanggungan Nomor: 07700/2023 Peringkat I di PT BPRS Hikmah Khazanah yang melekat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia/ Tergugat I serta memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo yang semula atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia menjadi atas nama Penggugat / Novianto Karno Nugroho ;
 9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I Dan Turut Tergugat II untuk mematuhi putusan ini;
 10. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding atau Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 11. Membebaskan biaya menurut hukum;
- Atau apabila Majelis Hakim memiliki pandangan lain maka mohon memberikan putusan yang patut dan adil (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir sendiri serta kuasanya tersebut sedangkan Tergugat II dan Tergugat III hadir di persidangan diwakili oleh kuasanya tersebut. Tegugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap atau menyuruh wakil atau kuasanya untuk menghadap di persidangan dan ketidakhadiran Tergugat I di persidangan tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan panggilan kepada Tergugat I melalui surat tercatat tertanggal 23 April 2024, selanjutnya dilakukan panggilan umum tertanggal 08 Mei 2024, 14 Juni 2024 dan 24 Juni 2024 namun tetap datang menghadap ke persidangan dan selanjutnya juga terhadap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui surat tercatat tertanggal 16 Juni 2024,

Halaman 9 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Juli 2024, 25 Juli 2024, dan 03 September 2024 namun tetap datang menghadap ke persidangan. Sehingga secara normatif proses pemanggilan terhadap nya telah dilakukan secara patut, dan oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tidak menggunakan hak nya;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rahmat Hasan Ashari Hasibuan, S.H. M.Kn, Hakim pada Pengadilan Negeri Karanganyar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 3 September 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan selanjutnya sidang dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Kompetensi Absolut: Pengadilan Negeri Karanganyar Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo (Eksepsi Kompetensi Absolut)

1. Bahwa Penggugat telah salah dan keliru menentukan Pengadilan Negeri Karanganyar sebagai Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo;
2. Bahwa Penggugat menarik Tergugat II dalam gugatannya karena Tergugat II adalah pemegang Hak Tanggungan atas objek tanah;
3. Bahwa penguasaan atas objek jaminan tersebut oleh Tergugat II adalah Akad Perjanjian Murabahah No. 139 tanggal 31 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H. yang dilakukan pembaharuan dengan Akta Addendum Perjanjian Murabahah No. 87 tanggal 26 November 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H. yang dilakukan pembaharuan dengan Perjanjian Pembiayaan AI Musyarakah No. 002/MSY/KM/HIKS/1/2021 yang dibuat secara di bawah tangan pada tanggal 29 Januari 2021 yang telah

Halaman 10 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan Waarmerking dengan No. 4797/W/I1/2021 tanggal 2 Februari 2021 di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H. yang dilakukan pembaharuan dengan Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 014/MSY/KM/HIKS/9/2021 yang dibuat secara di bawah tangan pada tanggal 29 September 2021 yang dilakukan pembaharuan dengan Addendum Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 037/MSY/KM/HIKS/12/2022 yang dibuat secara di bawah tangan pada tanggal 30 Desember 2022 yang dilakukan pembaharuan dengan Addendum Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 08 tanggal 11 Januari 2024 yang dibuat di hadapan Notaris Eny Rahmawati, S.H., M.Kn. dan Akta Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 80 tanggal 25 November 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H. yang dilakukan pembaharuan dengan Akta Addendum Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 117 tanggal 30 November 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H. yang dilakukan pembaharuan dengan Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 0013/MSY/KM/HIKS/9/2021 yang dibuat secara di bawah tangan pada tanggal 29 September 2021 yang dilakukan pembaharuan dengan Addendum Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 038/MSY/KM/HIKS/12/2022 yang dibuat secara di bawah tangan pada tanggal 30 Desember 2022 yang dilakukan pembaharuan dengan Addendum Perjanjian pembiayaan Al Musyarakah No. 09 tanggal 11 Januari 2024 yang dibuat di hadapan Notaris Eny Rahmawati, S.H., M.Kn. yang dilakukan pembaharuan dengan Akta Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 178 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H. yang dilakukan pembaharuan dengan Addendum Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 018A/MSY/KM/HIKS/VII/2022 yang dibuat secara di bawah tangan pada tanggal 29 Juli 2022 yang dilakukan pembaharuan dengan Addendum Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 039/MSY/KM/HIKS/12/2022 yang dibuat secara di bawah tangan pada tanggal 30 Desember 2022 yang dilakukan pembaharuan dengan

Halaman 11 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



Addendum Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 10 pada tanggal 11 Januari 2024 yang dibuat di hadapan Notaris Eny Rahmawati, S.H., MKn;

4. Bahwa mengenai kompetensi sengketa ekonomi syariah juga telah diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yaitu "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beraga Islam di bidang:
 - a. Perkawinan;
 - b. Waris;
 - c. Wasiat;
 - d. Hibah;
 - e. Zakat;
 - f. Wakaf;
 - g. Infag;
 - h. Shadagah;
 - i. Ekonomi syariah;
5. Ketentuan mengenai kewenangan Pengadilan Agama dalam menyelesaikan perkara ekonomi syariah sebagaimana ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, diperkuat dengan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 tentang pengujian ketentuan Pasal 55 ayat (2) Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang selanjutnya mengenai kewenangan Pengadilan Agama dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah juga dikuatkan kembali dengan bunyi ketentuan dalam Surat Edaran No. 3 Tahun 2023 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Selain ketentuan peraturan perundang-undangan, pada Pasal 16 Akad Perjanjian Murabahah No. 139 tanggal 31 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H. jo. Akta Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 80 tanggal 25

Halaman 12 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H. jo. Akta Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 178 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H. Terdapat kesepakatan mengenai penyelesaian sengketa atas isi akad melalui Pengadilan Agama;

6. Mempertimbangkan alasan kami sebagaimana di atas, memasukan Tergugat II sebagai Tergugat karena melakukan perbuatan mealwan hukum menerima penjaminan atas obyek perkara a quo berarti menolak hak Tergugat II berdasarkan akad-akad syariah sebagaimana tersebut pada nomor 5, sehingga beralasan hukum kiranya penyelesaian mengenai keabsahan tersebut diuji di Pengadilan Agama;
7. Mempertimbangkan alasan-alasan tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo serta menyatakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vankelijk Verklaard).

B. Eksepsi Obscuur Libel: Gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas;

1. Bahwa formulasi gugatan yang tidak jelas dianggap tidak memenuhi syarat formil dikarenakan dalil gugatan harus terang dan jelas (duidelijk), yang mana hal tersebut berpedoman dalam Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara) yang menyebutkan pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepalde conclusie);

2. Bahwa ketidakjelasan gugatan juga terlihat dari Petitum gugatan Penggugat antara lain:

Petitum 6:

"Menyatakan tidak sah, cacat hukum, batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan Nomor : 07700/2023 Peringkat I di PT. BPRS Hikmah Khazanah yang melekat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo

Halaman 13 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia / Tergugat I dan menyatakan tidak sah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan yang melekat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia"

Petitum 7:

"Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT Subasbo

Bravo Land Indonesia/ Tergugat I kepada Penggugat"

Bahwa Penggugat meminta untuk menyatakan tidak sah, cacat hukum, batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Tanggungan yang mana hal tersebut berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara merupakan wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara karena Sertifikat Hak Tanggungan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1989 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), selain itu Penggugat juga meminta agar Tergugat II menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo yang mana sertifikat tersebut merupakan jaminan dalam Akad Perjanjian Murabahah No. 139 tanggal 31 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H. beserta pembaharuannya dan dalam akad tersebut sudah disepakati bahwa pengadilan yang berwenang adalah Pengadilan Agama, sehingga Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (*Obscur Libel*);

3. Bahwa Gugatan Penggugat kabur karena Surat Gugatan yang dibuat oleh Penggugat tidak terang dan formulasi gugatan tidak jelas, Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tetapi Penggugat tidak menyebutkan secara lengkap dan sistematis terkait adanya substansi atau unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang

Halaman 14 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



dilakukan oleh Tergugat 11, Kesalahan, Kerugian, dan hubungan kausal antara Perbuatan Melawan Hukum tersebut dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat dari tindakan melawan hukum Tergugat II;

4. Bahwa dalam gugatan perkara a quo, Penggugat menyatakan hal-hal sebagai berikut:

Posita 19: "Bahwa Tergugat II atas kelalaiannya, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo atas nama PT Subasbo Bravo Land Indonesia kepada Penggugat, dalam keadaan utuh kepada Penggugat". Penggugat tidak menjelaskan mengenai "kelalaian" apa yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga Penggugat meminta Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Penggugat. Oleh karena judul Gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sedangkan Penggugat tidak menjelaskan mengenal unsur Perbuatan Melawan Hukum, maka hal tersebut dapat menjadi dasar Gugatan Penggugat Obscur Libel;

5. Bahwa oleh karena tidak jelas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka Gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kabur (Obscur Libel) sehingga Gugatan Penggugat seharusnya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II;
2. Bahwa semua dalil-dalil Tergugat II dalam eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa objek tanah telah dijadikan jaminan terlebih dahulu sesuai dengan akad awal yaitu Akad Perjanjian Murabahah No. 139 tanggal 31 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H. yang terlebih dahulu dilakukan pemecahan atas sertifikat yang kemudian dibebani Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor

Halaman 15 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07700/2023 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar;

4. Bahwa oleh karena Tergugat II adalah pemegang Hak Tanggungan, maka Tergugat II telah dilindungi undang-undang berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 14 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi "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". Hal ini dapat disimpulkan bahwa cara peralihan hak atas tanah diawali dengan adanya akta notariil yaitu Akta Jual Beli meskipun sudah terdapat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1870 KUHPertdata, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat dan sesuai dengan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik adalah Notaris. Hal ini membuktikan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tidak memiliki kekuatan hukum karena merupakan akta di bawah tangan sehingga tidak menyebabkan beralihnya suatu hak atas tanah;
7. Bahwa dalam gugatan perkara a quo, Penggugat menyatakan hal-hal sebagai berikut:
Posita 5 :

Halaman 16 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



"Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Point 7 yang menyebutkan "Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik",

bahwa berdasarkan rumusan aturan tersebut diatas maka secara hukum peralihan hak sebidang atas tanah dari Objek Jual Beli yang tersebut dalam point 2 (dua) posita ini telah terjadi, yaitu beralih dari Tergugat I menjadi Penggugat karena:

- (1) Terdapat Perikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual, juga telah dilakukan Legalisasi oleh Dewi Patra, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II) Notaris di Surakarta dengan Nomor Legalisasi Nomor: 381/Leg/Not/V/2023 tanggal 02 Mei 2023.
- (2) Bahwa terdapat objek jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 21 Mei 2021.
- (3) Dilakukan dengan itikad baik".

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Poin 4, kriteria pembeli yang beritikad baik salah satunya adalah terkait pembelian tanah maka harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan dengan harga yang layak. Hal ini membuktikan bahwa apa yang didalitkan oleh Penggugat adalah tidak berdasar, karena adanya legalisasi atas perjanjian pengikatan jual beli menunjukkan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta nya sudah lebih dulu ada baru dimintakan legalisasi di Kantor Notaris;

8. Bagian ke 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 hanya mengatur "Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah

Halaman 17 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik". Sementara SEMA No. 4 Tahun 2016 sendiri mengatur bahwa Pembeli dikatakan beritikad baik jika melakukan jual beli dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu: Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan dilakukan dengan harga yang layak;

9. Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang tidak menjadikan peralihan hak atas objek tanah tersebut, karna peralihan kepemilikan atas tanah berdasarkan jual beli belum terjadi sesuai dengan ketentuan Undang-undang, Peraturan Pemerintah, maupun Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

10. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 4 Tahun 2016

pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Poin 4 menyatakan bahwa Penggugat seharusnya melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan kepemilikannya;
- b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita;
- c. Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan;
- d. Terhadap tanah yang bersertifikat tersebut telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

11. Bahwa terhadap Posita 14 Gugatan Penggugat yang mengatakan bahwa Tergugat I tidak mempunyai hak untuk menjaminkan atau menjadi pemberi Hak Tanggungan tidak berdasar karena belum terjadi peralihan hak atas tanah. Pihak yang menjaminkan dan menjadi pemberi hak tanggungan adalah pemilik dari Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut.

Halaman 18 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Pemilik atas tanah adalah siapa yang namanya dicatat sebagai pemilik dari Sertifikat atas objek tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Oleh Karena itu, Tergugat I adalah orang yang berhak untuk menjaminkan dan menjadi pemberi Hak Tanggungan atas objek tanah tersebut kepada siapapun (Pasal 1741 KUHPerdara);

12. Bahwa Tergugat II menolak tuntutan Penggugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01659/Desa Wonorejo karena sertifikat tersebut telah dijaminkan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan segala pembiayaan yang timbul atas sertifikat tersebut dibayarkan oleh Tergugat II selain itu, belum terjadi peralihan hak atas sertifikat tersebut kepada pihak manapun sehingga hal tersebut tidak berdasar hukum (Sub Kamar Perdata Umum VIII, Surat Edaran No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan “Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak);
13. Bahwa karena pemilik dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01659/Desa Wonorejo adalah PT Subasbo Bravo Land Indonesia (Tergugat I) maka turunan yang berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 256/2023 tanggal 24 November 2023 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07700/2023 dari sertifikat tersebut memiliki kekuatan hukum;
14. Bahwa tidak berlebihan juga apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan agar biaya yang timbul dari perkara ini dibebankan seluruhnya kepada pihak yang kalah;

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana telah diuraikan di atas, Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 19 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo;
3. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan dalil-dalil Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono, naar goede justitie recht doen*)

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

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III;
2. Bahwa gugatan keliru dalam melibatkan Tergugat III sebagai pihak, karena tidak ada suatu tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat III yang secara nyata telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam pendaftaran tanah sebagai akibat diterbitkannya suatu keputusan maupun produk hukum, maka dengan demikian dapat dikatakan gugatan Penggugat adalah Error In Persona;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 20 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dimasukkannya sebagai pihak dalam perkara a quo, karena Tergugat III tidak terlibat dalam pembuatan hukum keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana hak dan kewajiban antara para pihak yang tercatat dalam perjanjian menjadikan mengikat isi perjanjian (prestasi) yang harus dilaksanakan dan diselesaikan oleh Penggugat dan Tergugat I sendiri, sebagaimana berlakunya Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan “bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, yang berarti bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang tanpa melibatkan Tergugat III;
2. Bahwa posita-posita dari para Penggugat yang tidak ditanggapi Tergugat III bukan berarti diakui, tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas pokok dan fungsi Tergugat III, sehingga menurut Tergugat III tidak perlu untuk ditanggapi;
3. Bahwa Tergugat II adalah Institusi Pemerintah / Instansi Administratif yang bertugas untuk menjalankan pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi pendaftaran tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian jawaban gugatan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 31/Pdt.G/2024/PN.Krg, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Halaman 21 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat II telah pula mengajukan Duplik sedangkan Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan Duplik sebagaimana termuat dalam Berita Acara;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II dalam jawaban tentang eksepsi telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut yang selanjutnya Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak ekspesi Tergugat II tentang kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Karanganyar berwenang mengadili perkara Nomor : 31/Pdt.G/2024/PN.Krg;c
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menangguhkan biaya perkara ini hingga putusan akhir;

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3372012411940003 atas nama Novianto Karno Nugroho, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Sugeng Mulato dengan Novianto Karno Nugroho tertanggal 02 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy kwitansi PT. Subasbo Bravo Land Indonesia Nomor. 088/V/2021 ttg pembayaran uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) telah terima dari Novianto Karno Nugroho, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01659/wonorejo, atas nama pemegang hak PT. Subasbo Bravo Land Indonesia, luas 106 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Halaman 22 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, NTPN: 820240116166201, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy bukti transfer tertanggal 21 Mei 2021 sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Novianto Karno Nugro ke rekening Sugeng Mulato, bukti transfer tertanggal 21 Mei 2021 sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Novianto Karno Nugro ke rekening Sugeng Mulato, bukti transfer tertanggal 21 Mei 2021 sejumlah Rp20.000.000,- dari Novianto Karno Nugro ke rekening Sugeng Mulato, dan bukti transfer tertanggal 21 Mei 2021 sejumlah Rp20.000.000,- dari Novianto Karno Nugro ke rekening Sugeng Mulato, selanjutnya disebut bukti P-6;

Menimbang, bahwa seluruh fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan telah ditunjukkan bukti surat aslinya;

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

1. ANIN SURYA NINGRUM, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tersebut karena Penggugat adalah konsumen dari tempat saksi bekerja;
 - Bahwa Saksi bekerja di PT. SUBASBO LAND INDONESIA (Tergugat I) sebagai admin sejak tanggal 16 November 2016 sampai dengan 17 Oktober 2023;
 - Bahwa Saksi tahu letak objek sengketa yakni terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah;
 - Bahwa Saksi tahu Penggugat membeli 1 bidang tanah kosong kafling F dengan status Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-05-2022 Nomor : 09433/Wonorejo/2022, seluas 106 M2 (seratus enam meter), yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah;

Halaman 23 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 2021;
 - Bahwa menurut pengetahuan Saksi harga tanah yang dibeli Penggugat seharga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa menurut pengetahuan Saksi, Penggugat sudah membayar lunas secara transfer ke rekening Direktur PT. SUBASBO BRAVO LAND INDONESIA;
 - Bahwa Saksi menjelaskan PT. SUBASBO BRAVO LAND INDONESIA memiliki rekening tersendiri, namun karena sudah lama tidak ada transaksi ke rekening tersebut akhirnya rekening dibekukan;
 - Bahwa Saksi menjelaskan pada setiap transaksi dalam PT. SUBASBO BRAVO LAND INDONESIA terdapat kwitansi;
 - Bahwa menurut pengetahuan Saksi pada saat terjadinya proses jual beli, sertifikat tanah a quo masih dalam proses di BPN Karanganyar;
 - Bahwa Saksi menerangkan saat transaksi Penggugat tidak diperlihatkan sertifikat tanah a quo;
 - Bahwa Saksi menerangkan banyak konsumen yang komplain kepada Tergugat I karena belum mendapat sertifikat;
2. VONY HASARI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi merupakan nasabah dari Tergugat I;
 - Bahwa Saksi juga membeli tanah dari Tergugat I pada tahun 2018 namun sampai saat ini Sertifikat tanahnya belum diterima oleh Saksi;
 - Bahwa Saksi mengetahui nama dari Direktur dari Tergugat I yakni SUGENG MULATO;
 - Bahwa Tergugat I menjanjikan akan menyerahkan Sertifikat 2-3 bulan setelah pelunasan;
 - Bahwa Saksi menerangkan alasan dari SUGENG MULATO belum member sertifikat tersebut karena masi proses di BPN Karanganyar;
 - Bahwa menurut sepengetahuan Saksi, Tergugat I memiliki utang yang banyak kepada Tergugat II karena pembiayaan Pembangunan rumah semua dibiayai Tergugat II;

Halaman 24 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Murabahah No. SDK.008/PT/BPRS-HIK-SKA/XII/2018 tanggal 28 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotocopy Akta Perjanjian Murabahah No. 139 tanggal 31 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotocopy Addendum Perjanjian Murabahah No. 87 tanggal 26 November 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotocopy Perjanjian Pembiayaan Al-Musyarakah No. 002/MSY/KM/HIKS/1/2021 tanggal 29 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotocopy Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 014/MSY/KM/HIKS/9/2021 tanggal 29 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;
6. Print out Realisasi Pengajuan KPR Bumi Klebet Baru tanggal 15 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6;
7. Fotocopy dari fotocopy Permohonan Dana Talangan tanggal 20 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7;
8. Fotocopy Permohonan Persetujuan Talangan Biaya Pecah Sertifikat Jaminan PT Subasbo Bravo Land Indonesia tanggal 03 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8;
9. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01468 seluas 2213 m² berdasarkan Surat Ukur No. 08726/Wonorejo/2021 tanggal 26 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak PT Subasbo Bravo Land Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-9;
10. Fotocopy Addendum Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 08 tanggal 11 Januari 2024 yang dibuat di hadapan Notaris Eny Rahmawati, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda bukti T.II-10;

Halaman 25 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 256/2023 tanggal 24 November 2023 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Eny Rahmawati, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda bukti T.II-11;
12. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 07700/2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-12;
13. Fotocopy Rincian Biaya Hak Tanggungan PT Subasbo Bravo Land Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-13;
14. Fotocopy Surat Permohonan Persetujuan Talangan APHT Sertifikat Jaminan PT Subasbo Bravo Land Indonesia No. 069/HIK_SKA/MEMO/BIS/XII/2023 tanggal 29 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-14;
15. *Print Out Chat via Whatsapp* antara Anin Surya Ningsih (Karyawan Tergugat I) dan Tunjung Puspanto (Karyawan Tergugat II), selanjutnya diberi tanda bukti T.II-15;

Menimbang, bahwa seluruh fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan diperlihatkan bukti surat aslinya kecuali bukti surat bertanda T.II-7 dan T.II-9 tidak dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat II mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. EKO MARDIYANTO dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi merupakan karyawan dari PT. BPRS HIKMAH KHAZANAH (Tergugat II);
 - Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I melakukan akad murabahah dan musyarakah untuk modal pembiayaan lahan seluas 6400 m2 (enam ribu empat ratus meter persegi) senilai Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) pada akhir tahun 2018;
 - Bahwa setau Saksi Pembiayaan tersebut digunakan oleh Tergugat I untuk membangun Perumahan dengan nama Klebet Baru
 - Bahwa Saksi menerangkan terdapat tiga sertifikat yang diagunkan oleh Tergugat I sebagai jaminan pembiayaan kepada Tergugat II;

Halaman 26 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Saksi terhadap tanah yang dijaminakan oleh Tergugat I tidak terdapat sengketa atau pelatakan jaminan terhadap pihak lain;
- Bahwa Tergugat I sudah dua kali mengajukan pinjaman pembiayaan kepada Tergugat II;
- Bahwa menurut keterangan Saksi awalnya angsuran Tergugat I lancar namun diakhir mulai tidak lancar

2. TUNJUNG PUSPANTO dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan karyawan dari PT. BPRS HIKMAH KHAZANAH (Tergugat II);
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I melakukan akad murabahah dan musyarakah untuk modal pembiayaan lahan seluas 6400 m2 (enam ribu empat ratus meter persegi) senilai Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) pada akhir tahun 2018;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Pembiayaan tersebut digunakan oleh Tergugat I untuk membangun Perumahan dengan nama Klebet Baru;
- Bahwa Saksi menerangkan terdapat tiga sertifikat yang diagunkan oleh Tergugat I sebagai jaminan pembiayaan kepada Tergugat II;
- Bahwa Saksi menerangkan salah satu sertifikat yang dijaminakan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No 01468 Luas 2213 m2 terletak di Wonorejo Karanganyar atas nama PT. SUBASBO BRAVO LAND INDONESIA;
- Bahwa Saksi mengetahui selanjutnya selanjutnya Sertifiakt Hak Guna Bangunan tersebut dipecah menjadi 18 (delapan belas) bagian yang salah satunya Sertifikat Hak Guna Bangunan No 01659 seluas 106 m2 terletak di Blok F NO 7 Desa Wonorejo yakni obyek sengketa a quo;
- Bahwa Saksi mengetahui terdapat beberapa sertifikat yang telah diambil oleh SUGENG MULATO yakni Direktur Utama dari PT. SUBASBO BRAVO LAND INDONESIA (Tergugat I) dari Tergugat III yang salah satunya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No 01659

Halaman 27 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



seluas 106 m2 terletak di Blok F NO 7 Desa Wonorejo yang merupakan obyek sengketa;

- Bahwa menurut pengetahuan Saksi sampai pada bulan Juni 2023 tidak pernah ada akad jual beli adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No 01659 seluas 106 m2 terletak di Blok F NO 7 Desa Wonorejo sebagai jaminan pelunasan utang;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti surat dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan sedangkan Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas;

I. DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" menjelaskan bahwa eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (*verweer ten principale*) yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Melalui teori tersebut dapat disimpulkan bahwa eksepsi merupakan hak yang diberikan kepada pihak Tergugat untuk melakukan bantahan atau sangkalan terhadap gugatan Penggugat namun hanya sebatas pada formalitas gugatan yang apabila terbukti maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 28 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 136 HIR diatur bahwa “Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (*exceptie*), kecuali tentang hal Hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II dan Tergugat III telah mengemukakan eksepsi yang selanjutnya Majelis hakim telah mengklasifikasikannya menjadi beberapa poin yang pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan yang diajukan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);
2. Gugatan yang diajukan Penggugat dalam hal menarik Tergugat III sebagai pihak (*Error in Persona*);

Menimbang, bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut

1. Gugatan yang diajukan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*)

Dengan alasan posita dan petitum Penggugat tidak terang serta tidak menjelaskan unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dituduhkan Penggugat kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam teori dan praktek dipahami bahwa yang dimaksud dengan *obscur libel* yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Formulasi gugatan yang tidak jelas hal tersebut di dasarkan pada ketentuan Pasal 118 HIR dan merujuk pada ketentuan Pasal 8 RV menegaskan bahwa pokok-pokok gugatan harus diuraikan secara jelas dalam posita gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, hal mana ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 121 K/Pdt/1983, yang memberikan kaidah hukum bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara Perdata untuk mengkategorikan suatu gugatan itu kabur dapat dilihat dari masing-masing bentuk didasarkan pada faktor tertentu antara lain:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- b. Tidak Jelasnya obyek sengketa;
- c. Petitum gugat tidak jelas;

Halaman 29 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dengan seksama surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah menguraikan dengan jelas pokok-pokok gugatannya yang mendasarkan pada perbuatan melawan hukum dengan obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01659/wonorejo, atas nama pemegang hak PT. Subasbo Bravo Land Indonesia, luas 106 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah dan memuat petitum gugatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

2. Gugatan yang diajukan Penggugat dalam hal menarik Tergugat III sebagai pihak (*Error in Persona*);

Dengan alasan Tergugat III tidak ada suatu tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat III sebagai pihak yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa dalam teori dan praktek dipahami bahwa *error in persona terklasifikasi* menjadi beberapa jenis yakni Penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi in person*), salah sasaran pihak yang digugat, serta gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*). Secara umum, *error in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai pihak Tergugat melalui surat gugatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa ada atau tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III akan terlihat pada saat pembuktian sehingga yang demikian sudah masuk materi pokok perkara yang akan dibuktikan di persidangan sehingga terhadap eksepsi ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

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

Halaman 30 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 2 Mei 2023 dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01659/Desa Wonorejo seharga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) namun ternyata terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sehingga Penggugat tidak dapat memiliki tanah yang dibelinya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka permasalahan utama yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 2 Mei 2023 antara Penggugat Novianto Karno Nugroho dengan Tergugat I PT Subasbo Bravo Land Indonesia merupakan perjanjian pengikatan jual beli yang sah, berharga dan berkekuatan hukum?
2. Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok permasalahan tersebut Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

- 1. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 2 Mei 2023 antara Penggugat Novianto Karno Nugroho dengan Tergugat I PT Subasbo Bravo Land Indonesia merupakan perjanjian pengikatan jual beli yang sah, berharga dan berkekuatan hukum?**

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 dan dua orang saksi sebagaimana telah diuraikan diatas, sehingga telah diperoleh fakta bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 2 Mei 2023 dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01659/Desa Wonorejo seharga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), namun ternyata Penggugat merasa disamping haknya oleh Tergugat I atas pembelian tanah tersebut, sebab

Halaman 31 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengetahui ternyata Tergugat I telah mengikat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01659/Desa Wonorejo dengan Hak Tanggungan kepada Tergugat II sehingga Penggugat tidak dapat memiliki tanah yang dibelinya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah pembelian tanah oleh Penggugat telah sesuai dengan ketentuan hukum, maka Majelis Hakim menguraikan kaidah tata cara jual beli atas objek tanah menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Sema 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menjelaskan tata cara melakukan jual beli atas obyek tanah yang sah sebagaimana peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - ✓ dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - ✓ didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

Halaman 32 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada ketentuan-ketentuan diatas dihubungkan dengan pembuktian yang diajukan oleh Penggugat di persidangan bahwa berdasarkan keterangan saksi ANIN SURYA NINGRUM dan bukti P-2 Penggugat telah melakukan pembelian tanah dari Tergugat I pada tanggal 2 Mei 2023 bukan melalui pelelangan umum melainkan melakukan pembelian dibawah tangan, dan tanah yang dibeli oleh Penggugat telah terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo, namun terhadap pembelian tanah tersebut sebelumnya tidak didahului dengan penelitian oleh Penggugat mengenai status tanah objek jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut dapat disimpulkan bahwa Penggugat membeli tanah dengan cara pembelian dibawah tangan sebab pembelian tanah tersebut dilakukan tidak dihadapan pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-5 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya menerangkan bahwa ternyata obyek tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan Nomor 07700/2023 peringkat I di PT.BPRS HIKMAH KHAZANAH di Surakarta, dan ternyata bukti P-5 tersebut sesuai pula dengan dalil bantahan Tergugat II yang pada pokoknya menegaskan bahwa objek tanah tersebut telah terlebih dahulu dijadikan jaminan Hak Tanggungan sesuai dengan akad awal yaitu Akad Perjanjian Murabahah No. 139 tanggal 31 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H. yang terlebih dahulu dilakukan pemecahan atas sertifikat, yang kemudian dibebani Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07700/2023 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar, sesuai dengan bukti TII-5;

Halaman 33 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya sebagai mana bukti P-2 berupa Perjanjian

Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang diwakili oleh SUGENG MULATO selaku direktur, dalam pasal 3 disebutkan bahwa sebidang tanah pekarangan yang dijual oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dalam keadaan bebas dari beban berupa apapun, bebas dari pegadaian, bebas dari hak-hak kebendaan lainnya dan juga dijamin bahwa tanah tersebut tidak dijadikan sebagai agunan suatu hutang baik yang tercatat maupun yang tidak tercatat pada surat bukti kepemilikan haknya serta dijamin bebas dari segala sitaan dan sengketa dalam bentuk apapun juga;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan telah membeli sebidang tanah dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada angka 7, memberikan petunjuk yang menentukan bahwa Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Penggugat bertanda P-3 berupa kwitansi pembayaran obyek tanah telah membuktikan bahwa telah membayar lunas tanah a quo seharga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada ANIN S NINGRUM selaku admin Tergugat I, yang dibayarkan secara transfer kepada Tergugat I SUGENG MULATO, sebagaimana bukti surat bertanda P-6 berupa bukti transfer secara bertahap dengan total Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sehingga Penggugat sudah membayar lunas;

Menimbang, bahwa terhadap syarat berikutnya berupa menguasai terlebih dahulu Majelis Hakim terlebih dahulu akan menjelaskan yang dimaksud dengan menguasai pada umumnya dilaksanakan dengan cara memberikan dokumen berupa Berita Acara Serah Terima kepada pembeli atau secara nyata menguasai tanah tersebut dengan cara menanam tumbuhan,

Halaman 34 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



mendirikan bangunan, atau membuat patok batas tanah dengan sepengetahuan penjual, namun demikian tidak dibuktikan oleh Penggugat dengan bukti surat yang diajukan dipersidangan demikian halnya dengan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan tidak ada yang menerangkan bahwa Penggugat telah menguasai tanah *a quo*;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas dapat disimpulkan bahwa ternyata Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 2 Mei 2023 antara Penggugat Novianto Karno Nugroho dengan Tergugat I PT Subasbo Bravo Land Indonesia merupakan perjanjian pengikatan jual beli yang cacad secara hukum serta tidak memiliki berkekuatan hukum, sebab sebelum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 2 Mei 2023 antara Penggugat dan Tergugat I terjadi, ternyata terhadap objek jual beli berupa tanah *a quo* telah terlebih dahulu dijadikan jaminan Hak Tanggungan sesuai dengan Akad Perjanjian Murabahah No. 139 tanggal 31 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, S.H., sehingga dalam hal ini Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat membeli tanah *a quo* tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dan Penggugat juga belum menguasai obyek sengketa;

2. Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah mengagunkan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim merasa perlu terlebih dahulu mempertimbangkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan hukum, perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa syarat sahnya kesepakatan/perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

Halaman 35 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Dalam syarat-syarat tersebut jika syarat subyektif tidak terpenuhi maka berimplikasi perjanjian dapat dibatalkan sedangkan terhadap syarat obyektif berimplikasi perjanjian batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat dan Tergugat bersepakat melakukan jual beli sebidang tanah seluas 106 M2 (seratus enam meter persegi) yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah seharga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sehingga perlu diketahui perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dalam kesepakatan jual beli tanah tersebut. Setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama kesepakatan jual beli (P-2 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I di atas telah memenuhi syarat subyektif perjanjian, selanjutnya terhadap syarat obyektif Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-5 berupa surat keterangan pendaftaran tanah diketahui bahwa tanah a quo telah diagunkan kepada Tergugat II dengan perjanjian pembiayaan AI Musyarakah nomor 014/MSY/KM/HIKS/9/2021 tanggal 29 September 2021 sedangkan dalam bukti surat bertanda P-2 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dalam ketentuan pasal 3 disebutkan bahwa sebidang tanah pekarangan yang dijual oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dalam keadaan bebas dari beban berupa apapun, bebas dari pegadaian, bebas dari hak-hak kebendaan lainnya dan juga dijamin bahwa tanah tersebut tidak dijadikan sebagai agunan suatu hutang baik yang tercatat maupun yang tidak tercatat pada surat bukti kepemilikan haknya serta dijamin bebas dari segala sitaan dan sengketa dalam bentuk apapun juga. Berdasarkan bukti tersebut diketahui bahwa Tergugat I telah menjual tanah kepada Penggugat padahal tanah tersebut telah diagunkan kepada Tergugat II, maka dengan demikian kesepakatan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak memenuhi syarat obyektif;

Halaman 36 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I tidak memenuhi syarat obyektif yang seharusnya memberikan informasi yang benar terkait status tanah kepada Tergugat maka dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1328 KUHPdata, maka perjanjian tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada petitum 2 pada pokoknya untuk menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 2 Mei 2023 antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa jual beli tanggal 2 Mei 2023 yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian sehingga harus dibatalkan, maka petitum tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 3 untuk menyatakan sah demi hukum kepemilikan Penggugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 02 Mei 2023 terhadap Pembayaran objek jual beli yang sudah lunas atas sebidang tanah pekarangan sebagaimana Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-05-2022 Nomor: 09433/Wonorejo/2022, seluas 106 m² (seratus enam meter persegi), yang terletak di Desa Wonorejo, tercatat atas nama PT SUBASBO BRAVO LAND INDONESIA Tergugat I, oleh karena jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum maka tidak beralasan untuk dikabulkan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 untuk menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi hukum, sedangkan telah dibuktikan diatas bahwa pembelian tanah yang dilakukan oleh Penggugat tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sehingga tidak beralasan hukum untuk dikabulkan, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun oleh karena tidak disebutkan secara spesifik dan jelas tentang perbuatan melawan hukum yang mana yang telah dilakukan Tergugat I, maka cukup alasan untuk ditolak;

Halaman 37 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 untuk menyatakan tidak sah, cacat hukum, batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan Nomor: 07700/2023 Peringkat I di PT BPRS HIKMAH KHAZANAH yang melekat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT SUBASBO BRAVO LAND INDONESIA/ Tergugat I dan menyatakan tidak sah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan yang melekat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT SUBASBO BRAVO LAND INDONESIA, namun dalam persidangan Penggugat tidak pernah membuktikan dalil tersebut, maka cukup alasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 untuk menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT SUBASBO BRAVO LAND INDONESIA/ Tergugat I kepada Penggugat, sedangkan perjanjian jual beli terhadap tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor: 01659/ Desa Wonorejo dinyatakan batal demi hukum sehingga tuntutan tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum 8 untuk memerintahkan Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar berdasarkan putusan ini untuk mencoret atau membatalkan Hak Tanggungan Nomor: 07700/2023 Peringkat I di PT BPRS HIKMAH KHAZANAH yang melekat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01659/Desa Wonorejo tercatat atas nama PT SUBASBO BRAVO LAND INDONESIA/ Tergugat I serta memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01659/Desa Wonorejo yang semula atas nama PT SUBASBO BRAVO LAND INDONESIA menjadi atas nama Penggugat, sebagaimana pertimbangan-pertimbangan diatas tidak berdasar menurut hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum 9 untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi putusan ini, namun oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan pokok gugatannya, maka cukup alasan untuk ditolak;

Halaman 38 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum 10 untuk menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding atau Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), oleh karena dalam persidangan Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan untuk menyatakan hal tersebut, maka petitum gugatan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat selain yang sudah dipertimbangkan di atas baik bukti-bukti surat Penggugat maupun bukti-bukti surat Tergugat II, oleh karena bukti-bukti tersebut tidak ada relevansinya dengan pembuktian pokok perkara, maka tidak akan pertimbangan lebih lanjut dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas dan setelah memperhatikan serta meneliti dalil-dalil Penggugat maupun Tergugat II, Tergugat III serta bukti-bukti yang diajukan Penggugat maupun Tergugat II, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam pasal 192 ayat (1) Rbg menentukan bahwa: barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara, maka cukup alasan untuk membebankan biaya perkara kepa Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa apabila Majelis Hakim memiliki pandangan lain maka mohon memberikan putusan yang patut dan adil (*ex aequo et bono*), maka dengan didasarkan ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR Majelis Hakim diharuskan untuk mengadili seluruh gugatan, artinya Majelis Hakim harus juga mengadili petitum subsidair yakni petitum *ex aequo et bono*, oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk mempertimbangkan hal tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati permasalahan-permasalahan di atas dihubungkan dengan petitum gugatan Penggugat yang pada pokoknya mohon untuk pengalihan hak atas tanah SHGB 01659/Desa Wonorejo sedangkan telah dipertimbangkan diatas bahwa pembelian tersebut dinyatakan batal demi hukum padahal Penggugat telah melakukan pembayaran

Halaman 39 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas pembelian tanah *a quo* seharga Rp50.000.000,00, (lima puluh juta rupiah) berdasarkan bukti P-3 dan P-6;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 140 K/Sip/1971 yang memberikan kaidah hukum bahwa Keputusan *judex facti* yang didasarkan kepada petitum subsidair yaitu permohonan mengadili menurut kebijaksanaan Pengadilan, hingga dalam hal ini Majelis Hakim tidak terikat penuh kepada rumusan petitum primair, karena dengan demikian lebih diperoleh suatu Keputusan yang lebih mendekati rasa keadilan, asalkan masih dalam kerangka yang serasi dengan inti petitum primair, sehingga dengan adanya petitum tersebut secara yuridis memberi wewenang kepada Majelis Hakim untuk menetapkan lain atau menjatuhkan amar putusan di luar petitum gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat pengembalian pembayaran sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I kepada Penggugat sudah sepatutnya dipenuhi oleh Tergugat I;

Memperhatikan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

II. DALAM POKOK PERKARA:

Primair:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp950.000,00 (sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

Subsidair:

- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;

Halaman 40 Dari 42 Halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Krg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar pada hari Jumat, tanggal 29 November 2024 oleh kami Haga Sentosa Lase, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Heru Karyono, S.H. dan Wiwien Pratiwi Sutrisno, S.H. M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 3 Desember 2024 dengan dibantu oleh Tri Suramti, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Heru Karyono, S.H.

Haga Sentosa Lase, S.H., M.H.

Wiwien Pratiwi Sutrisno, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

Tri Suramti, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan/ ATK	Rp. 80.000,00
3. Panggilan/ Pemberitahuan	Rp. 760.000,00
4. PNPB. Panggilan/ Pemberitahuan	Rp. 60.000,00
5. Redaksi	Rp. 10.000,00
6. Meterai	Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp. 950.000,00

(Sembilan ratus lima ribu rupiah).

