



PUTUSAN

Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Dewandono, bertempat tinggal di Taman Merapi C - 9 Jaban RT 004 RW 015, Kalurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Sinduharjo, Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dalam hal ini memberikan Kuasa kepada H. ROSYID ICHAWANTO, SH, S.Sos DKK Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 759/HK/SK.PDT/VIII/2024/PN SMN tanggal 21 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

Lawan:

- Abda'ush SHolih**, berkedudukan di Plosokuning IV RT. 017 RW.007, Kalurahan Minomartani, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi D. I. Yogyakarta., Minomartani, Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Suryo Awaludin, S.H., Dkk beralamat di Kantor Hukum S.A.T & Rekan Jl Wonosari Km 6,5 Kalangan Baru Baturetno Banguntapan Bantul berdasarkan surat kuasa khusus tanggal sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;**
- Paryana**, bertempat tinggal di Manukan RT. 006 RW. 004, Kalurahan Condong Catur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi D. I. Yogyakarta,

Halaman 1 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Condongcatur, Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai **Tergugat II Konvensi**;

3. **Boimin**, bertempat tinggal di Manukan RT. 006 RW. 004, Kalurahan Condong Catur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi D. I. Yogyakarta, Condongcatur, Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai **Tergugat III Konvensi**;

4. **Eny Setyaningsih**, bertempat tinggal di Gadingan RT. 003 RW. 008, Kalurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi D. I. Yogyakarta, Sinduharjo, Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai **Tergugat IV Konvensi**;

5. **PT. Nawasena Bumi Nusantara**, berkedudukan di Rajawali II Nomor 36, Kalurahan Condongcatur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi D. I. Yogyakarta, Condongcatur, Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANDI SURYO AWALUDIN, SH DKK Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 762/HK/SK.PDT/VIII/2024/PN SMN tanggal 21 Agustus 2024 selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat V Konvensi/Penggugat II Rekonvensi**;

Sri Peny Nugrohowati, bertempat tinggal di Bantulan "Gamping KM. 1, Sidoarum, Godean, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Sidoarum, Godean, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dalam hal ini diwakili oleh HERU SULISTYO, SH DKK Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 822/HK/SK.PDT/IX/2024/PN SMN tanggal 11 Septem

Halaman 2 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



2024 , selanjutnya disebutsebagai

Turut Tergugat Konvensi;

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 3 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 12 Agustus 2024 dalam Register Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah sawah untuk pertanian dengan luas 871 M² (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Kalurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO.
2. Bahwa Penggugat hendak menjual sebidang tanah sawah untuk pertanian dengan luas 871 M² (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Kalurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO. Kemudian untuk mencari seorang pembeli sebidang tanah sawah tersebut, Penggugat minta tolong kepada **BOIMIN** (Tergugat III) selaku makelar jual-beli tanah untuk menawarkan tanah milik Penggugat, kemudian Tergugat III bertemu dengan **ENY SETYANINGSIH** (Tergugat IV) yang juga seorang rekanan makelar lalu menginformasikan mengenai penjualan tanah milik Penggugat kepada Tergugat IV.
3. Bahwa selang beberapa waktu setelah Tergugat III menawarkan kepada Tergugat IV, Tergugat IV menyampaikan kepada Tergugat III bahwa ia telah mendapatkan orang yang tertarik dengan tanah yang ditawarkan tersebut, bernama **ABDA'USH SHOLIH** (Tergugat I) seorang pengusaha muda yang bergerak dibidang properti dan pengembang di perusahaan yang bernama **PT. NAWASENA BUMI NUSANTARA** (Tergugat V);
4. Bahwa pada tanggal 4 Mei 2023, Penggugat dengan Tergugat I akhirnya setuju mengikatkan hubungan secara hukum dalam **PERIKATAN JUAL-BELI** tanah sawah untuk pertanian seluas 871 M² (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO, yang terletak di Kelurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan harga Rp 2.500.000,- (dua juta lima

Halaman 3 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus ribu rupiah) per meter atau harga keseluruhannya sebesar Rp 2.177.500.000,- (dua milyar seratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Perikatan Jual-Beli tanah sawah untuk pertanian tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris Sleman bernama **Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H.** (Turut Tergugat) untuk di Legalisasi, dengan Nomor: 6612/Leg/V/2023, tanggal 4 Mei 2023;

5. Bahwa Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 yang dilegalisasi oleh Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. tanggal 04 Mei 2023 (**Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023**) telah sesuai dengan **Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)** sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (**Asas Pacta Sunt Servanda**) dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat I berdasarkan ketentuan **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta**.

6. Bahwa telah tertuang dalam Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023, mekanisme pembayaran jual-beli tanah sawah untuk pertanian dilakukan secara bertahap, yaitu:

- a. Pembayaran **Tahap I** sebagai uang muka sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan Tergugat secara tunai pada saat penandatanganan Surat Perikatan Jual Beli dan sisa pembayaran sejumlah Rp. 1.927.500.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayarkan Tergugat dalam beberapa Tahapan berikutny;
- b. Pembayaran **Tahap II** pada tanggal 04 Juni 2023, sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
- c. Pembayaran **Tahap III** pada tanggal 04 Juli 2023, sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
- d. Pembayaran **Tahap IV** pada tanggal 04 Agustus 2023, sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
- e. Pembayaran **Tahap V** pada tanggal 04 September 2023, sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
- f. Pembayaran **Tahap VI** pada tanggal 04 Oktober 2023, sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
- g. Pembayaran **Tahap VII (Pelunasan)** pada tanggal 04 November 2023, sebesar Rp. 177.500.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

semua pembayaran dari tahap I sampai dengan tahap VII dikirim ke nomor rekening 0189567881 BANK BNI atas nama **PARYANA** (Tergugat II). Disamping itu, sejak Pembayaran Uang Muka (DP) atau Pembayaran Tahap I dilaksanakan, pada waktu

Halaman 4 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn

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)



bersamaan **PT. NAWASENA BUMI NUSANTARA** (Tergugat V) dapat melakukan pemanfaatan tanah untuk pengerjaan infrastruktur;

7. Bahwa telah tertuang pula di dalam Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023, apabila ada keterlambatan pembayaran/cicilan/angsuran dalam setiap bulannya, maka Tergugat akan dikenakan denda sebesar Rp 350.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) **perhari**;

8. Bahwa Penggugat telah beritikad baik menjalankan isi Pasal 7 Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 dengan menitipkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama Penggugat (DEWANDONO) kepada Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. untuk keperluan Proses balik nama;

9. Bahwa pada Pembayaran Tahap I, Tergugat I tidak ada memberikan uang muka (DP) kepada Penggugat dengan alasan pembelian tanah tetap akan dilunasi sesuai dengan Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023, dalam hal ini Penggugat percaya dengan Tergugat I;

10. Bahwa sejak ditanda tangannya Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 tanggal 4 Mei 2023 sampai dengan 4 November 2023 total uang yang Tergugat I transfer ke Tergugat II sebesar Rp 281.000.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta rupiah), yaitu dengan rincian sebagai berikut :

NO	Tanggal Pembayaran	Jumlah	Peruntukan
1.	Juni 2023	Rp 10.500.000,-	Denda Keterlambatan
2.	1 Agustus 2023	Rp. 60.000.000,-	Cicilan Pokok
3.	13 Agustus 2023	Rp 10.500.000,-	Denda Keterlambatan
4.	30 Agustus 2023	Rp. 30.000.000,-	Cicilan Pokok
5.	2 September 2023	Rp. 30.000.000,-	Cicilan Pokok
6.	18 September 2023	Rp 10.500.000,-	Denda Keterlambatan
7.	7 Oktober 2023	Rp 10.500.000,-	Denda Keterlambatan
8.	4 November 2023	Rp. 120.000.000,-	Cicilan Pokok
TOTAL KESELURUHAN		Rp. 282.000.000,-	

Bahwa jika diperhatikan dan dicermati table diatas, cicilan pokok sejumlah Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) **tidak cukup** untuk memenuhi pembayaran Tahap I, sebagaimana yang tertuang dalam Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023. Padahal Penggugat sudah seperti Pengemis dengan berulang kali menagih Tergugat I, untuk segera menyelesaikan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023, akan tetapi tidak dihiraukan oleh Tergugat I;

11. Bahwa Penggugat merasa bingung, karena tenggang waktu jatuh tempo perjanjian jual-beli berakhir ditentukan pada 4 November 2023, namun ternyata Tergugat I pada hari jatuh tempo bukannya melunasi sisa pembayaran dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian tanah, melainkan **hanya** mentransfer uang ke Rekening Tergugat II sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) saja, sehingga hal ini membuat Penggugat merasa kecewa;

12. Bahwa setelah melewati masa perjanjian, Penggugat merasa tidak ada kejelasan dari pihak Tergugat I mengenai Jual-Beli tanah milik Penggugat, namun ternyata pada tanggal 8 November 2023 Tergugat I mentransfer uang ke Rekening Tergugat II sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), sehingga Penggugat berpikir bahwa Tergugat I masih ingin tetap melanjutkan Jual-Beli yang disepakati sebelumnya;

13. Bahwa selain tanggal 8 November 2023 diatas, Tergugat I juga melakukan pentransferan dana lagi dengan tetap melalui rekening Tergugat II pada :

No.	Tanggal Pembayaran	Jumlah Pembayaran	Keterangan
1.	2 Desember 2023	Rp 150.000.000,-	Cicilan Pokok
2.	3 Januari 2024	Rp 120.000.000,-	Cicilan Pokok
3.	26 Februari 2024	Rp 120.000.000,-	Cicilan Pokok

14. Bahwa oleh karena Tergugat I sebelumnya tidak memenuhi pembayaran sesuai tahapan yang disepakati dalam Perjanjian, dengan itikad baik Penggugat memasukkan uang yang telah ditransfer menjadi bagian dalam pembayaran pokok, dengan perhitungan sebagai berikut:

- Jumlah Cicilan Pokok yang masuk dalam bulan Perjanjian sejumlah Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah);
- Jumlah uang yang diterima diluar waktu perjanjian sejumlah Rp 420.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah);

sehingga $Rp\ 240.000.000,- + Rp\ 420.000.000,- = Rp\ 660.000.000,-$

Pada **Tahap I**, Tergugat I berkewajiban membayar senilai Rp 250.000.000,-, sehingga dalam hal ini $Rp\ 660.000.000,-$ dikurangi $Rp\ 250.000.000,- = Rp\ 410.000.000,-$ dalam hal ini Tergugat I **sudah memenuhi** pembayaran tahap I.

Pada **Tahap II**, Tergugat I berkewajiban membayar senilai Rp 350.000.000,-, sehingga dalam hal ini $Rp\ 410.000.000,-$ dikurangi $Rp\ 350.000.000,- = Rp\ 60.000.000,-$ dalam hal ini Tergugat II **sudah memenuhi** pembayaran tahap II.

Pada **Tahap III**, Tergugat I berkewajiban membayar senilai Rp 350.000.000,-, sehingga dalam hal ini $Rp\ 60.000.000,-$ dikurangi $Rp\ 350.000.000,- =$ **(minus) Rp 290.000.000,-** dalam hal ini Tergugat I **tidak memenuhi** pembayaran tahap III.

Halaman 6 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn

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

Dikarenakan tidak ada kejelasan mengenai pembayaran dari Tergugat I, Penggugat beranggapan Tergugat I sudah tidak memenuhi pembayaran sejak tahap III hingga tahap VII;

15. Bahwa dalam perhitungan denda keterlambatan yang telah disepakati dalam perjanjian, Tergugat I juga tidak mengindahkan hal tersebut dengan **hanya membayar denda keterlambatan untuk 120 hari x Rp 350.000,- perhari** senilai Rp 42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah), dalam faktanya Tergugat I tidak pernah melakukan pembayaran sesuai yang disepakati didalam perjanjian,

seharusnya Tergugat I membayar uang denda untuk 184 hari (sejak 4 Mei 2023 s/d 4 November 2023) x Rp 350.000,- perhari sehingga apabila diperhitungkan senilai Rp 64.400.000,- (enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah), sehingga terdapat **kekurangan pembayaran denda yang dilakukan Tergugat I dalam masa perjanjian** yaitu senilai :

➤ Rp 64.400.000,- (total denda dalam masa perjanjian) dikurangi Rp 42.000.000,-(denda yang telah terbayarkan) = Rp 22.400.000,- (denda yang belum terbayarkan).

Namun karena Tergugat I tetap menganggap menjalankan Perjanjian Jual-Beli tetap terjadi sampai saat ini, sehingga seharusnya total denda keterlambatan adalah 452 hari (sejak 4 Mei 2023 - 31 Juli 2024) x Rp 350.000,- perhari sejak disepakatinya perjanjian senilai Rp 158.200.000,- dengan perhitungannya sebagai berikut :

➤ Rp 158.200.000,- (total denda sejak awal perjanjian sampai bulan juli 2024) dikurangi Rp 42.000.000,- (denda yang telah terbayarkan) = Rp. **116.200.000,-(denda yang belum terbayarkan).**

16. Bahwa sejak bulan Maret 2024 hingga bulan Juni 2024, Tergugat I tanpa ada kejelasan ataupun konfirmasi tidak ada melakukan kekurangan pembayaran yang telah disepakati dalam perjanjian, hal ini membuat Penggugat kembali kecewa dengan sikap Tergugat I yang seenaknya sendiri dalam menjalankan kesepakatan bersama tersebut;

17. Bahwa karena tidak ada kejelasan mengenai Jual-Beli tanah Penggugat tersebut, Penggugat akhirnya memutuskan untuk mendatangi kantor Notaris **SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. (Turut Tergugat)** dan menjelaskan kondisi yang terjadi dan bermaksud untuk meminta sertipikat milik Penggugat untuk dikembalikan pada Penggugat, namun Turut Tergugat menyatakan tidak dapat mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 milik Penggugat, karena pembatalan perjanjian tidak dilakukan kedua belah pihak dihadapan Turut Tergugat,

Halaman 7 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga harus ada putusan Pengadilan apabila Penggugat ingin Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 tersebut dikembalikan;

18. Bahwa akhirnya Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan Somasi Pertama kepada Tergugat I pada tanggal 2 Juli 2024, yang pada intinya meminta kejelasan dan tanggung jawab Tergugat I mengenai perjanjian Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 tanah milik Penggugat dengan harapan mendapat respon yang baik dari pihak Tergugat I;

19. Bahwa pada tanggal tanggal 9 Juli 2024, Tergugat I melalui kuasa hukumnya memberikan **Jawaban Atas Somasi** Penggugat yang menunjukkan Tergugat I malah terlihat tidak beritikad baik dalam menjalankan Perjanjian Jual-Beli tersebut, disamping itu, dalam Jawaban Atas Somasi Tergugat I secara terang telah menuduh Penggugat sebagai seorang **PENIPU dan PENGELAP (378 dan 372 KUHP)**. Oleh karena itu, sudah sepatutnya penggugat menempuh jalur hukum mekanisme Peradilan;

20. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan prestasinya pada pembayaran (**Tahap I sampai dengan Tahap VII**), sehingga sangat beralasan hukum perbuatan Tergugat I dikatakan **WANPRESTASI/CIDERA JANJI**. Disamping itu, apabila pada tanggal 4 November 2023 jual-beli tanah sawah untuk pertanian tersebut tidak terbayar lunas, maka Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 tersebut **BATAL**. (**VIDE: pasal 2 Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023**).

21. Bahwa **BATALnya** Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 disebabkan atas terjadinya **Wanprestasi/Cidera Janji** Tergugat I, yaitu Tergugat I tidak melakukan pembayaran (**Tahap III sampai dengan Tahap VII**) atau pelunasan pada tanggal 4 November 2023. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 2 (dua) Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023, akibat hukum atas **BATALnya** Perikatan Jual-Beli yang dilakukan oleh Tergugat I adalah jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat menjadi milik Penggugat;

22. Bahwa semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan Perikatan Jual-Beli dan segala akibat-akibatnya, maka Penggugat dan Tergugat I telah memilih kedudukan hukum yang umum dan tetap di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman. (**VIDE: Pasal 9 (sembilan) Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023**);

23. Bahwa tindakan Tergugat I yang lalai dalam memenuhi kewajibannya menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik Kerugian Materil maupun Kerugian Immateril. Adapun kerugian tersebut adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materil

Halaman 8 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



1) Bahwa Kerugian Materiil merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas permintaan Tergugat I dalam pemanfaatan atas tanah sawah yang dilakukan oleh Tergugat V (**Pasal 2 Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/VI/2023**). Kerugian tersebut jika dihitung sejak 4 Mei 2023 hingga saat ini (sekitar 16 bulan), apabila Penggugat memanfaatkan tanah sawah tersebut untuk menanam padi, maka selama 16 bulan Penggugat mendapat 6 kali panen padi. setiap panen padi Penggugat menghasilkan Rp. 80.000.000,- x 6 = Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah).

2) Bahwa adanya permasalahan hukum ini membuat Penggugat kebingungan, karena Penggugat tidak mengetahui disiplin ilmu hukum. Oleh sebab itu, Penggugat menggunakan Jasa Advokat untuk memperjuangkan hak-hak dan membela kepentingan hukum Penggugat dalam perkara ini. Bahwa untuk menggunakan Jasa Advokat dari Yogyakarta, Penggugat harus mengeluarkan biaya sebesar **Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta rupiah)** untuk pengurusan permasalahan hukum di Tingkat I (Pertama);

b. Kerugian Immateril

Bahwa penggugat merasa kecewa terhadap Tergugat I, karena Tergugat I telah menuduh Penggugat sebagai seorang penipu, hal ini sudah menyerang kehormatan diri Penggugat. Atas perbuatan Tergugat I yang sudah sewenang-wenang menuduh Penggugat sebagai seorang penipu, Penggugat mengalami tekanan batin yang mengakibatkan Penggugat shock dan panik, terkadang memikirkannya membuat Penggugat sakit kepala. Oleh karena itu, kerugian Immateril yang Penggugat minta sebesar **Rp. 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah);**

24. Bahwa Penggugat sangat meragukan Tergugat I untuk mematuhi putusan ini, oleh karena itu agar tuntutan ganti rugi dalam perkara ini tidak hampa nantinya, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk meletakkan sita jaminan (**Conservator Beslag**) atas harta dari Tergugat I yaitu berupa tanah dan bangunan (Rumah Tergugat I) yang terletak di Plosokuning IV RT. 017 RW.007, Kalurahan Minomartani, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

25. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didasarkan atas bukti yang autentik dan akurat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) HIR, maka sangat beralasan dengan hukum apabila terhadap putusan *a quo* dapat di jalankan dengan serta merta, meskipun terdapat perlawanan Verzet, Banding dan Kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan tersebut, maka Tergugat I harus dibebani uang paksa (**Dwangsom**) sebesar **Rp. 10.000.000,- (Seuluh Juta Rupiah)** untuk setiap bulan keterlambatan, bilamana lalai menjalankan Putusan;

27. Bahwa oleh karena Tergugat I adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara *a quo*, maka sangat berdasarkan hukum jika Tergugat I dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

28. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Sleman, merupakan mekanisme hak untuk memperoleh keadilan dari Pertanggungjawaban Perdata yang harus diselesaikan kewajibannya oleh Tergugat I, berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia menjelaskan “ *Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar*”;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan ingkar janji (**Wanprestasi**) atas Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 yang dilegalisasi oleh Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. tanggal 04 Mei 2023;
3. Menyatakan Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 yang dilegalisasi oleh Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. tanggal 04 Mei 2023 **BATAL** disebabkan oleh Tergugat I, karena Tergugat I tidak melunasi pembayaran pada tanggal 4 November 2023;
4. Menyatakan uang cicilan yang telah dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui rekening Tergugat II untuk Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 yang dilegalisasi oleh Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. tanggal 04 Mei 2023, dengan rincian sebagai berikut:

a. Pada tanggal 1 Agustus 2023 sebesar **Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah)**.

b. Pada tanggal 30 Agustus 2023 sebesar **Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah)**.

Halaman 10 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



- c. Pada tanggal 2 September 2023 sebesar **Rp. 30.000.000,-** (Tiga Puluh Juta Rupiah).
- d. Pada tanggal 4 November 2023 sebesar **Rp. 120.000.000,-** (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah).
- e. Pada tanggal 8 November 2023 sebesar **Rp. 30.000.000,-** (Tiga Puluh Juta Rupiah).
- f. Pada tanggal 2 Desember 2023 sebesar **Rp 150.000.000,-** (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah).
- g. Pada tanggal 3 Januari 2024 sebesar **Rp 120.000.000,-** (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah).
- h. Pada tanggal 26 Februari 2024 sebesar **Rp 120.000.000,-** (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah).

Total keseluruhan Rp 660.000.000,- (Enam Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) menjadi milik Penggugat;

5. Menyatakan kekurangan pembayaran denda dalam Perikatan Jual-Beli ini senilai : total denda keterlambatan adalah 452 hari (sejak 4 Mei 2023 - 31 Juli 2024) x Rp 350.000,- perhari sejak disepakatinya perjanjian senilai Rp 67.800.000,- dengan perhitungannya sebagai berikut :

- Rp 158.200.000,-(total denda sejak awal perjanjian sampai bulan juli 2024) dikurangi Rp 42.000.000,-(denda yang telah terbayarkan) = Rp. **116.200.000,-(denda yang belum terbayarkan).**

Harus dibayarkan kepada Penggugat;

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi atas kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil, dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

1) Bahwa Kerugian Materiil merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas permintaan Tergugat I dalam pemanfaatan atas tanah sawah yang dilakukan oleh Tergugat V (**Pasal 2 Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6613/Leg/VI/2023**). Kerugian tersebut jika dihitung sejak 4 Mei 2023 hingga saat ini (sekitar 16 bulan), apabila Penggugat memanfaatkan tanah sawah tersebut untuk menanam padi, maka selama 16 bulan Penggugat mendapat 6 kali panen padi. setiap panen padi Penggugat menghasilkan Rp. 80.000.000,- x 6 = Rp. 480.000.000,- (EmpatRatus Delapan Puluh Juta Rupiah).



2) Bahwa adanya permasalahan hukum ini membuat Penggugat kebingungan, karena Penggugat tidak mengetahui disiplin ilmu hukum. Oleh sebab itu, Penggugat menggunakan Jasa Advokat untuk memperjuangkan hak-hak dan membela kepentingan hukum Penggugat dalam perkara ini. Bahwa untuk menggunakan Jasa Advokat dari Yogyakarta, Penggugat harus mengeluarkan biaya sebesar **Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta rupiah)** untuk pengurusan permasalahan hukum di Tingkat I (Pertama);

b. Kerugian Immateril

Bahwa penggugat merasa kecewa terhadap Tergugat I, karena Tergugat I telah menuduh Penggugat sebagai seorang penipu, hal ini sudah menyerang kehormatan diri Penggugat. Atas perbuatan Tergugat I yang sudah sewenang-wenang menuduh Penggugat sebagai seorang penipu, Penggugat mengalami tekanan batin yang mengakibatkan Penggugat shock dan panik, terkadang memikirkannya membuat Penggugat sakit kepala. Oleh karena itu, kerugian Immateril yang Penggugat minta sebesar **Rp. 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah);**

Total keseluruhan yang harus dibayarkan oleh **Tergugat I** secara tunai seketika, setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (**Inkracht Van Gewisjde**);

7. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (**Conservator Beslag**) yang telah diletakkan dalam perkara ini berupa tanah dan bangunan (Rumah Tergugat I) yang terletak di Plosokuning IV RT. 017 RW.007, Kalurahan Minomartani, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

8. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (**Dwangsom**) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap bulan keterlambatan, bilamana lalai menjalankan Putusan;

9. Menyataan atau Memerintahkan agar Turut Tergugat untuk tunduk terhadap Putusan ini dan mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO kepada Penggugat;

10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun terdapat perlawanan Verzet, Banding dan Kasasi;

11. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya perkara ini menurut hukum yang berlaku;

SUBSIDER:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex aqua et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir di persidangan diwakilkan kuasanya masing-masing;

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 Hernawan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sleman, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut :

A. **DALAM EKSEPSI**

Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil PENGGUGAT secara keseluruhan kecuali yang di akui kebenarannya, dengan alasan sebagai berikut:

1. **Tentang Gugatan *Error in Persona*;**

Bahwa gugatan PENGGUGAT mengandung kesalahan yang bersifat *fundamental*, yaitu KESALAHAN DALAM PENETAPAN Pihak Tergugat (*error in persona*). Dalam Perkara Perdata **Nomor 185/Pdt.G/2024/PN.Smn**, ABDA'US SHOLIH dijadikan sebagai TERGUGAT I, padahal dalam tindakannya yang disengketakan, ABDA'US SHOLIH (TERGUGAT I) bertindak bukan atas kapasitas pribadinya, melainkan mewakili dan untuk atas nama PT NAWASENA BUMI NUSANTARA (TERGUGAT V). Sebagai wakil perusahaan, TERGUGAT I hanya menjalankan kewenangan yang diberikan oleh perusahaan berdasarkan anggaran dasar dan peraturan yang berlaku.

Dasar Hukum:

Halaman 13 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Putusan Mahkamah Agung No.597K/SIP1983, tanggal 8 Mei 1984;

Putusan Mahkamah Agung No. 2853 K/Pdt/2010; "Menyatakan bahwa ketika seseorang bertindak untuk dan atas nama badan hukum, maka tanggung jawab hukum harus ditujukan kepada badan hukum tersebut, bukan kepada individu yang bertindak".

B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam *eksepsi* diatas, maka secara *mutatis muntandis*, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam konvensi ini;
3. Bahwa apa yang dikemukakan PENGGUGAT dalam gugatannya adalah TIDAK BENAR, mohon supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil PENGGUGAT, maka tergugat perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya;
4. Bahwa TERGUGAT I menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta atas kejadian yang sebenarnya dilapangan dan tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah menurut hukum;
5. Bahwa TERGUGAT I menolak sebagian dalil posita 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, dan 19 yang diantaranya mendalilkan "bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah sawah seluas 871M²/Sinduharjo atas SHM No. 7251/Sinduharjo atas nama DEWANDONO" karena faktanya **PENGGUGAT telah menerima uang pembayaran lahan** melalui transfer rek. 0189567881 Bank BNI atas nama PARYANA. Bahwa pada faktanya ada 2 (dua) objek lahan yang dibeli yaitu SHM No. 7251/Sinduharjo atas nama DEWANDONO dan SHM No. 7249/Sinduharjo atas nama SUPARDI dengan rincian untuk SHM an. DEWANDONO (PENGGUGAT) Rp769.000.000,00 ditambah permintaan denda keterlamabatan Rp30.000.000,00 untuk kemudian SHM an. SUPARDI Rp430.338.733,00 ditambah permintaan denda keterlambatan Rp30.000.000,00 total dibayarkan melalui transfer rek. 0189567881 Bank BNI atas nama PARYANA Rp1.260.000.000,00, oleh karena itu saat ini PENGGUGAT memiliki hak terbatas, sudah bukan hak kepemilikan penuh;
6. Bahwa TERGUGAT I mewakili PT. NAWASENA BUMI NUSANTARA (TERGUGAT V) melakukan Perikatan Jual-Beli tanah sawah seluas 871M²/Sinduharjo atas SHM No. 7251/Sinduharjo atas nama DEWANDONO dengan harga

Halaman 14 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Rp2.500.000,00 per-meter atau keseluruhan sebesar Rp2.177.500.000,00 dengan Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 oleh Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. tanggal 04 Mei 2023 yang pada faktanya setelah adanya PPJB tidak juga dilakukan pengeringan. Hal ini menunjukkan bahwa TURUT TERGUGAT yaitu SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. telah mengindahkan tentang **Pentingnya Kepatuhan Terhadap Peraturan Agraria** sehingga sangat merugikan TERGUGAT I;

Bahwa dengan menerima uang jual-beli tersebut antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I mewakili PT. NAWASENA BUMI NUSANTARA (TERGUGAT V) telah terjadi PPJB PENGGUGAT mempersilakan TERGUGAT I untuk memanfaatkan lahan tanah tersebut, yang kemudian **pelunasan akan langsung** dilakukan setelah kewajiban dari TERGUGAT IV yaitu ENY SETYANINGSIH sesuai pernyataan yang telah dibuat TERGUGAT IV akan menyelesaikan dan memberikan berkas pengeringan ataupun IPPT (Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah), karena dari awal kesepakatan pembelian tanah tersebut sudah termasuk pengeringan;

Bahwa pada faktanya, ENY SETYANINGSIH (TERGUGAT IV) selaku perantara/makelar juga telah menerima komisi tersebut menerangkan bahwa berkas yang dimaksud sedang berproses untuk dikeringkan. Namun, ketika dimintai bukti atau penjelasan lebih lanjut terkait proses pengeringan, TERGUGAT IV tidak dapat menunjukkan bukti-bukti tersebut. **Hal ini menunjukkan** bahwa untuk dana pelunasan TERGUGAT I sudah menyiapkan dan dengan iktikad baik ingin melakukan PELUNASAN namun sampai adanya gugatan ini baik PENGGUGAT ataupun TERGUGAT IV tidak menunaikan kewajibannya yaitu menyelesaikan berkas pengeringan tanah tersebut;

7. Bahwa TERGUGAT I menolak semua dalil posita 20, 21, 22, 23,24 25, 26, dan 27 yang diantaranya mendalilkan "*bahwa Tergugat tidak melaksanakan prestasinya pada pembayaran (tahap I sampai Tahap VII), sehingga sangat beralasan hukum Tergugat I sdikatakan wanprestasi/cidera janji*" karena pada faktanya TERGUGAT I mewakili PT. NAWASENA BUMI NUSANTARA (TERGUGAT V) sejak awal telah menyampaikan kepada TERGUGAT IV selaku perantara/makelar bahwa pembelian tanah tersebut sudah mencakup pengeringan lahan. Perlu dilihat secara cermat, apakah PENGGUGAT telah menjalankan kewajibannya untuk memenuhi **tidak bisa menjalankan kewajibannya** yaitu melaksanakan pengeringan atas objek tanah yang dijualnya, sehingga bagaimana mungkin TERGUGAT I dalam posisi mewakili PT NAWASENA BUMI NUSANTARA (TERGUGAT V) dinyatakan sebagai wanprestasi/cidera janji jika **sarana pemenuhan prestasinya tidak diselesaikan.**

Halaman 15 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Pengeringan ini merupakan bagian *integral* dari kesepakatan Jual-Beli. Oleh karena itu, TERGUGAT I merasa berhak untuk menunda pelunasan sampai janji tersebut dipenuhi oleh Tergugat IV. Hal ini sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yang berlaku dalam jual beli ini, dimana TERGUGAT I tetap berkomitmen untuk melunasi pembayaran setelah syarat tersebut dipenuhi; Bahwa dengan menerimanya uang dari TERGUGAT I sudah seharusnya PENGGUGAT berkewajiban melakukan dan mengurus pengeringan lahan juga karena merupakan kondisi prasyarat sebelum pelunasan dilakukan. Salah satu kewajiban PENGGUGAT adalah melakukan proses IPPT (Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah) yaitu perubahan fungsi tanah dari lahan pertanian berkelanjutan menjadi lahan pekarangan atau tanah yang telah dikeringkan;

8. Bahwa berdasarkan prinsip keadilan (*ex aequo et bono*), pelaksanaan kewajiban oleh TERGUGAT I seharusnya sejalan dengan pelaksanaan kewajiban oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT IV. Oleh karena itu, TERGUGAT I memohon agar Majelis Hakim mempertimbangkan fakta ini dalam memutus perkara;

9. Bahwa yang dimaksud dengan keadilan sejati (*nor geode justitierechtdoon*) dalam perkara ini adalah ketika majelis hakim dalam perkara ini menyatakan **DITOLAK** (*ontzegd*) atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

C. **DALAM REKOVENSI**

1. Bahwa TERGUGAT I dalam konvensi disebut PENGGUGAT REKOVENSI dan selanjutnya pula PENGGUGAT dalam konvensi disebut TERGUGAT REKOVENSI untuk keadilan dalam perkara ini;

2. Bahwa pada pokoknya PENGGUGAT REKONVENSI menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh TERGUGAT REKONVENSI sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh PENGGUGAT REKONVENSI;

3. Bahwa dalil-dalil yang telah digunakan dalam Konvensi diatas mohon dianggap digunakan kembali dalam Rekovensi;

4. Bahwa dalam menangani Perkara Perdata Nomor 185/Pdt.G/2024/PN.Smn PENGGUGAT REKOVENSI/TERGUGAT KONVENSI telah menimbulkan kerugian *matriil* yaitu telah mengeluarkan biaya-biaya untuk jasa hukum Kantor Advokat sebesar Rp200.000.000,00, (dua ratus juta rupiah) yang kemudian kerugian *immateriil* seperti: mengalami penderitaan psikologis, stres, gangguan emosional, hilangnya kehormatan, reputasi, serta martabat di lingkungan sosial dan profesional.

Halaman 16 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Untuk itu, PENGGUGAT REKOVENSI/TERGUGAT KONVENSI menuntut ganti rugi *immateriil* sebesar: Rp4.800.000.000,00 (empat milyar delapan ratus juta rupiah). Baik kerugian *matriiil* maupun *immateriil* diperkirakan seluruhnya sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

5. Bahwa a n t a r a PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKOVENSI dan PENGGUGAT REKOVENSI/TERGUGAT KONVENSI telah dengan kesadaran penuh menandatangani Akte Legalisasi Perikatan Jual-Beli No.6612/Leg/V/2023 tertanggal 04 Mei 2023 dari Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. dan terkait PPJB tersebut PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI telah menjalankan kewajibannya melakukan pembayaran termasuk denda yang pada faktanya ada 2 (dua) objek lahan yang dibeli yaitu SHM No. 7251/Sinduharjo atas nama DEWANDONO dan SHM No. 7249/Sinduharjo atas nama SUPARDI dengan rincian untuk an. DEWANDONO (PENGGUGAT) Rp769.000.000,00 ditambah permintaan denda keterlamabatan Rp30.000.000,00 untuk kemudian an. SUPARDI Rp430.338.733,00 ditambah permintaan denda keterlambatan Rp30.000.000,00 total dibayarkan melalui transfer rek. 0189567881 Bank BNI atas nama PARYANA sebesar **Rp1.260.000.000,00** dan telah diterima PENGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKOVENSI. Maka sudah seharusnya PPJB dengan Akte Legalisasi Perikatan Jual-Beli No.6612/Leg/V/2023 tertanggal 04 Mei 2023 berlaku SAH dimata hukum;

6. Bahwa PENGUGAT REKOVENSI/TERGUGAT KONVENSI sanggup untuk menjalankan kewajibannya melakukan pembayaran lunas setelah adanya berkas pengeringan *SHM No. 7251/Sinduharjo atas nama DEWANDONO* tersebut, dan sudah menjadi kewajiban PENGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKOVENSI untuk menjalankan kewajibannya terlebih dahulu yaitu melakukan pengeringan atau memberikan berkas IPPT (Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah) atas objek sengketa *a quo*;

7. Bahwa baik gugatan dalam konvensi maupun gugatan dalam rekovensi sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan PENGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKOVENSI, maka cukup beralasan hukum bila Majelis Hakim menghukum PENGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKOVENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan jawaban di atas, maka atas perkenaan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini. Agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

PRIMER:

A. DALAM EKSEPSI

Halaman 17 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT di **TOLAK** (*ontzegd*) dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

B. DALAM KONVENSI

1. Menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Menolak adanya pembayaran ganti kerugian sebagaimana yang diajukan oleh PENGGUGAT;
3. Menolak adanya uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh PENGGUGAT;
4. Menolak Sita Jaminan (*conservatoir beeslaag*) sebelum adanya putusan pengadilan ini meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana yang diajukan oleh PENGGUGAT;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

C. DALAM REKOVENSI

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKOVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKOVENSI telah melakukan WANPRESTASI;
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Perikatan Jual-Beli Akte Legalisasi Perikatan Jual-Beli No.6612/Leg/VI/2023 tertanggal 04 Mei 2023 adalah SAH Demi Hukum;
4. Memerintahkan TERGUGAT REKOVENSI untuk membuat dan memberikan berkas pengeringan atau berkas IPPT (Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah) atas objek *a quo* kepada PENGGUGAT REKOVENSI;
5. Memerintahkan TERGUGAT REKOVENSI untuk memberikan ganti rugi baik *matriil* maupun *in matriil* yang seluruhnya sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
6. Menghukum TERGUGAT REKOVENSI untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). Demikian eksepsi, jawaban dalam konvensi dan gugatan dalam rekovensi ini diajukan dengan harapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat mengabulkannya, atas perhatian dan perkenanya, Tergugat Konvensi/Penggugat Dalam Rekovensi ucapkan terima kasih.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat V Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut ;

A. **DALAM EKSEPSI**

Bahwa TERGUGAT V dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil PENGGUGAT secara keseluruhan kecuali yang di akui kebenarannya, dengan alasan sebagai berikut:

1. **Tentang Gugatan Para Penggugat Kabur, tidak jelas (*Obscuur Libel*)**

Bahwa gugatan PENGGUGAT bertitel GUGATAN WANPRESTASI yang disampaikan oleh PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya tidak jelas;

Pertama, bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT tidak menjelaskan secara rinci tentang batas batas dalam obyek sengketa karena setiap gugatan harus menyebutkan dengan jelas dan rinci apa yang digugat, termasuk batas-batas objek sengketa sehingga tidak memenuhi syarat formil.

Dasar Hukum:

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 372 K/Sip/1975;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149 K/Sip/1979 yang menyatakan “ bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat diterima ”

Pasal 8 HIR dan Pasal 118 RBg; mengatur tentang syarat formil dari surat gugatan, termasuk kewajiban untuk mengidentifikasi dengan jelas objek sengketa.

Kedua, bahwa terjadi ketidak seimbangan hak dan kewajiban dalam pembuatan Perikatan Perjanjian Jual-Beli (PPJB) atas Legalisasi Nomor: 6613/Leg/V/2023 yang dilegalisasi oleh Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. (TURUT TERGUGAT). Berkaitan dengan **Pentingnya Kepatuhan Terhadap Peraturan Agraria;** Bahwa dalam hal ini, penting untuk merujuk pada peraturan agraria yang berlaku yang mengharuskan pembeli berada dalam kecamatan yang sama atau lahan tersebut harus mengalami pengeringan terlebih dahulu sebelum terjadi pelunasan untuk dilakukan Akte Jual Beli (AJB). Sehingga seharusnya pelaksanaan PPJB tersebut harus memenuhi semua persyaratan hukum yang berlaku, termasuk tentang pengeringan lahan sawah ini merupakan kewajiban PENGGUGAT, oleh

Halaman 19 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn

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)



karena itu tidak terdapat unsur wanprestasi yg dilakukan oleh TERGUGAT V ;

Dasar Hukum:

Peraturan Menteri Pertanian No. 79/Permentan/OT.140/12/2012;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 1 Tahun 2021; yang mengatur tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli.

2. Tentang Gugatan Penggugat Prematur.

Bahwa mendasari gugatan PENGGUGAT yang menghendaki pembatalan jual-beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT V, apakah sudah sesuai dengan maka persyaratan jual-beli? Disini secara nyata bahwa PENGGUGAT sebagai **penjual** perlu dilihat secara cermat, apakah PENGGUGAT telah menjalankan kewajibannya untuk memenuhi **tidak bisa menjalankan kewajibannya** yaitu melaksanakan pengeringan atas objek tanah yang dijualnya, sehingga bagaimana mungkin TERGUGAT V dinyatakan sebagai wanprestasi/cidera janji jika **sarana pemenuhan prestasinya tidak diselesaikan**. Justru disini terlihat bahwa **PENGGUGAT-lah yang lalai tidak menjalankan kewajibannya**. Oleh karenanya hal tersebut dikatakan 'prematurnya' dan juga jika ada suatu tindakan pembatalan perjanjian jual-beli yang dilakukan tanpa adanya putusan pengadilan yang telah "*inkracht van gewijsde*", tindakan tersebut dapat disebut sebagai "prematurnya" atau "tidak sah" menurut hukum.

Dasar Hukum:

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3251 K/Pdt/1988, juga diperkuat **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3081 K/Pdt/2000** bahwa pembatalan suatu perjanjian harus melalui mekanisme hukum yang tepat dan tidak dapat dilakukan secara sepihak sebelum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Bahwa dengan telah kabur dan rancunya (*Obscure Libell*) Gugatan PENGGUGAT sudah seharusnya dinyatakan **DITOLAK** (*ontzegd*) atau setidak-tidaknya **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa TERGUGAT V menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;



2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam *eksepsi* diatas, maka secara *mutatis mutandis*, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam konvensi ini;

3. Bahwa apa yang dikemukakan PENGGUGAT dalam gugatannya adalah TIDAK BENAR, mohon supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil PENGGUGAT, maka tergugat perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya;

4. Bahwa TERGUGAT V menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta atas kejadian yang sebenarnya dilapangan dan tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah menurut hukum;

5. Bahwa TERGUGAT V menolak sebagian dalil posita 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, dan 19 yang diantaranya mendalilkan "bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah sawah seluas 871M²/Sinduharjo atas SHM No. 7251/Sinduharjo atas nama DEWANDONO" karena faktanya **PENGGUGAT telah menerima uang pembayaran lahan** melalui transfer rek. 0189567881 Bank BNI atas nama PARYANA. Bahwa pada faktanya ada 2 (dua) objek lahan yang dibeli yaitu SHM No. 7251/Sinduharjo atas nama DEWANDONO dan SHM No. 7249/Sinduharjo atas nama SUPARDI dengan rincian untuk SHM an. DEWANDONO (PENGGUGAT) Rp769.000.000,00 ditambah permintaan denda keterlamabatan Rp30.000.000,00 untuk kemudian SHM an. SUPARDI Rp430.338.733,00 ditambah permintaan denda keterlambatan Rp30.000.000,00 total dibayarkan melalui transfer rek. 0189567881 Bank BNI atas nama PARYANA Rp1.260.000.000,00, oleh karena itu saat ini PENGGUGAT memiliki hak terbatas, sudah bukan hak kepemilikan penuh;

6. Bahwa TERGUGAT V diwakili ABDA USH SHOLIH (TERGUGAT I) melakukan

Perikatan Jual-Beli tanah sawah seluas 871M²/Sinduharjo atas SHM No. 7251/Sinduharjo atas nama DEWANDONO dengan harga Rp2.500.000,00 per-meter atau keseluruhan sebesar Rp2.177.500.000,00 dengan Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 oleh Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. tanggal 04 Mei 2023 yang pada faktanya setelah adanya PPJB tidak juga dilakukan pengeringan. Hal ini menunjukkan bahwa TURUT TERGUGAT yaitu SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. telah mengindahkan tentang **Pentingnya Kepatuhan Terhadap Peraturan Agraria** sehingga sangat merugikan TERGUGAT V;

Bahwa dengan menerima uang jual-beli tersebut antara PENGGUGAT dan TERGUGAT V telah terjadi PPJB PENGGUGAT mempersilakan TERGUGAT V untuk memanfaatkan lahan tanah tersebut, yang kemudian



pelunasan akan langsung dilakukan setelah kewajiban dari TERGUGAT IV yaitu ENY SETYANINGSIH sesuai pernyataan yang telah dibuat TERGUGAT IV akan menyelesaikan dan memberikan berkas pengeringan ataupun IPPT (Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah), karena dari awal kesepakatan pembelian tanah tersebut sudah termasuk pengeringan; Bahwa pada faktanya, ENY SETYANINGSIH (TERGUGAT IV) selaku perantara/makelar juga telah menerima komisi tersebut menerangkan bahwa berkas yang dimaksud sedang berproses untuk dikeringkan. Namun, ketika dimintai bukti atau penjelasan lebih lanjut terkait proses pengeringan, TERGUGAT IV tidak dapat menunjukkan bukti-bukti tersebut. **Hal ini menunjukkan** bahwa untuk dana pelunasan TERGUGAT V sudah menyiapkan dan dengan iktikad baik ingin melakukan PELUNASAN namun sampai adanya gugatan ini baik PENGGUGAT ataupun TERGUGAT IV tidak menunaikan kewajibannya yaitu menyelesaikan berkas pengeringan tanah tersebut;

7. Bahwa TERGUGAT V menolak semua dalil posita 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, dan 27 yang diantaranya mendalilkan "*bahwa Tergugat tidak melaksanakan prestasinya pada pembayaran (tahap I sampai Tahap VII), sehingga sangat beralasan hukum Tergugat V dikatakan wanprestasi/cidera janji*" karena pada faktanya TERGUGAT V diwakili ABDA USH SHOLIH (TERGUGAT I) sejak awal telah menyampaikan kepada TERGUGAT IV selaku perantara/makelar bahwa pembelian tanah tersebut sudah mencakup pengeringan lahan. Perlu dilihat secara cermat, apakah PENGGUGAT telah menjalankan kewajibannya untuk memenuhi **tidak bisa menjalankan kewajibannya** yaitu melaksanakan pengeringan atas objek tanah yang dijualnya, sehingga bagaimana mungkin TERGUGAT V dinyatakan sebagai wanprestasi/cidera janji jika **sarana pemenuhan prestasinya tidak diselesaikan**. Pengeringan ini merupakan bagian *integral* dari kesepakatan Jual-Beli. Oleh karena itu, TERGUGAT V merasa berhak untuk menunda pelunasan sampai janji tersebut dipenuhi oleh Tergugat IV. Hal ini sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yang berlaku dalam jual beli ini, dimana TERGUGAT V tetap berkomitmen untuk melunasi pembayaran setelah syarat tersebut dipenuhi;

Bahwa dengan menerimanya uang dari TERGUGAT V sudah seharusnya PENGGUGAT berkewajiban melakukan dan mengurus pengeringan lahan juga karena merupakan kondisi prasyarat sebelum pelunasan dilakukan. Salah satu kewajiban PENGGUGAT adalah melakukan proses IPPT (Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah) yaitu perubahan fungsi tanah dari lahan pertanian berkelanjutan menjadi lahan pekarangan atau tanah yang telah dikeringkan;

Halaman 22 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



8. Bahwa berdasarkan prinsip keadilan (*ex aequo et bono*), pelaksanaan kewajiban oleh TERGUGAT V seharusnya sejalan dengan pelaksanaan kewajiban oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT IV. Oleh karena itu, TERGUGAT V memohon agar Majelis Hakim mempertimbangkan fakta ini dalam memutuskan perkara;

9. Bahwa yang dimaksud dengan keadilan sejati (*nor geode justitierechtdoon*) dalam perkara ini adalah ketika majelis hakim dalam perkara ini menyatakan **DITOLAK** (*ontzegd*) atau setidaknya tidak menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

C. DALAM REKOVENSI

1. Bahwa TERGUGAT V dalam konvensi disebut PENGGUGAT REKOVENSI dan selanjutnya pula PENGGUGAT dalam konvensi disebut TERGUGAT REKOVENSI untuk keadilan dalam perkara ini;

2. Bahwa pada pokoknya PENGGUGAT REKONVENSI menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh TERGUGAT REKONVENSI sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh PENGGUGAT REKONVENSI;

3. Bahwa dalil-dalil yang telah digunakan dalam Konvensi diatas mohon dianggap digunakan kembali dalam Rekovensi;

4. Bahwa dalam menangani Perkara Perdata Nomor 185/Pdt.G/2024/PN.Smn PENGGUGAT REKOVENSI/TERGUGAT KONVENSI telah menimbulkan kerugian *matriil* yaitu telah mengeluarkan biaya-biaya untuk jasa hukum Kantor Advokat sebesar Rp200.000.000,00, (dua ratus juta rupiah) yang kemudian kerugian *immateriil* seperti: mengalami penderitaan psikologis, stres, gangguan emosional, hilangnya kehormatan, reputasi, serta martabat di lingkungan sosial dan profesional. Untuk itu, PENGGUGAT REKOVENSI/TERGUGAT KONVENSI menuntut ganti rugi *immateriil* sebesar: Rp4.800.000.000,00 (empat milyar delapan ratus juta rupiah). Baik kerugian *matriil* maupun *immateriil* diperkirakan seluruhnya sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

5. Bahwa a n t a r a PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKOVENSI dan PENGGUGAT REKOVENSI/TERGUGAT KONVENSI telah dengan kesadaran penuh menandatangani Akte Legalisasi Perikatan Jual-Beli No.6612/Leg/V/2023 tertanggal 04 Mei 2023 dari Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. dan terkait PPJB tersebut PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI telah menjalankan kewajibannya melakukan pembayaran termasuk denda yang pada faktanya ada 2 (dua) objek lahan yang dibeli yaitu SHM No. 7251/Sinduharjo atas nama

Halaman 23 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DEWANDONO dan SHM No. 7249/Sinduharjo atas nama SUPARDI dengan rincian untuk an. DEWANDONO (PENGGUGAT) Rp769.000.000,00 ditambah permintaan denda keterlamabatan Rp30.000.000,00 untuk kemudian an. SUPARDI Rp430.338.733,00 ditambah permintaan denda keterlamabatan Rp30.000.000,00 total dibayarkan melalui transfer rek. 0189567881 Bank BNI atas nama PARYANA sebesar **Rp1.260.000.000,00** dan telah diterima PENGGUGAT KONVENSII/ TERGUGAT REKOVENSI. Maka sudah seharusnya PPJB dengan Akte Legalisasi Perikatan Jual-Beli No.6612/Leg/V/2023 tertanggal 04 Mei 2023 berlaku SAH dimata hukum;

6. Bahwa PENGGUGAT REKOVENSI/TERGUGAT KONVENSII sanggup untuk menjalankan kewajibannya melakukan pembayaran lunas setelah adanya berkas pengeringan SHM No. 7251/Sinduharjo atas nama DEWANDONO tersebut, dan sudah menjadi kewajiban PENGGUGAT KONVENSII/ TERGUGAT REKOVENSI untuk menjalankan kewajibannya terlebih dahulu yaitu melakukan pengeringan atau memberikan berkas IPPT (Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah) atas objek sengketa a quo;

7. Bahwa baik gugatan dalam konvensi maupun gugatan dalam rekovensi sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan PENGGUGAT KONVENSII/ TERGUGAT REKOVENSI, maka cukup beralasan hukum bila Majelis Hakim menghukum PENGGUGAT KONVENSII/ TERGUGAT REKOVENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan jawaban di atas, maka atas perkenaan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memtuskan perkara ini. Agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

PRIMER:

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT di **TOLAK** (*ontzegd*) dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

B. DALAM KONVENSII

1. Menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Menolak adanya pembayaran ganti kerugian sebagaimana yang diajukan oleh PENGGUGAT;

Halaman 24 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smm



3. Menolak adanya uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh PENGGUGAT;
4. Menolak Sita Jaminan (*conservatoir beeslaag*) sebelum adanya putusan pengadilan ini meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana yang diajukan oleh PENGGUGAT;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

D. DALAM REKOVENSI

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKOVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKOVENSI telah melakukan WANPRESTASI;
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Perikatan Jual-Beli Akte Legalisasi Perikatan Jual-Beli No.6612/Leg/V/2023 tertanggal 04 Mei 2023 adalah SAH Demi Hukum;
4. Memerintahkan TERGUGAT REKOVENSI untuk membuat dan memberikan berkas pengeringan atau berkas IPPT (Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah) atas objek *a quo* kepada PENGGUGAT REKOVENSI;
5. Memerintahkan TERGUGAT REKOVENSI untuk memberikan ganti rugi baik *matriil* maupun *in matriil* yang seluruhnya sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
6. Menghukum TERGUGAT REKOVENSI untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). Demikian eksepsi, jawaban dalam konvensi dan gugatan dalam rekovensi ini diajukan dengan harapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman dapat mengabulkannya, atas perhatian dan perkenanya, Tergugat Konvensi/Penggugat Dalam Rekovensi ucapkan terima kasih.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Konvensi telah memberikan jawaban sebagai berikut;

1. Bahwa **Tergugat II** membenarkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang telah diajukan melalui Pengadilan Negeri Sleman;
2. Bahwa menanggapi Gugatan Nomor 1 (satu) adalah benar.

Halaman 25 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Sebidang tanah sawah untuk pertanian dengan luas 871 M² (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Kalurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO adalah milik **Penggugat**;

3. Bahwa menanggapi Gugatan Nomor 2 (dua) adalah benar. **Penggugat** hendak menjual sebidang tanah sawah untuk pertanian dengan luas 871 M² (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Kalurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO. Kemudian untuk mencari seorang pembeli sebidang tanah sawah tersebut, Penggugat minta tolong kepada **BOIMIN (Tergugat III)** selaku makelar jual-beli tanah untuk menawarkan tanah milik Penggugat;

4. Bahwa menanggapi Gugatan Nomor 4 (empat) adalah benar. pada tanggal 4 Mei 2023 Penggugat dengan **Tergugat I** mengikatkan hubungan secara hukum dalam **PERIKATAN JUAL-BELI** tanah sawah tersebut, dengan harga Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per meter atau harga keseluruhannya sebesar Rp 2.177.500.000,- (dua milyar seratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Perikatan Jual-Beli tanah sawah untuk pertanian tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat dan **Tergugat I** disaksikan oleh **Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VI** di hadapan Notaris Sleman bernama **Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. (Turut Tergugat)** untuk di Legalisasi, dengan Nomor: 6612/Leg/V/2023, tanggal 4 Mei 2023;

5. Bahwa menanggapi Gugatan Nomor 6 (enam) adalah benar. Dalam Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 telah tertuang mekanisme pembayaran jual-beli tanah sawah tersebut yang dilakukan secara bertahap, yaitu:

a. **Tahap I** sebagai uang muka sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan Tergugat I secara tunai pada saat penandatanganan Surat Perikatan Jual Beli tanah sawah tersebut, kemudian sisa pembayaran yang jumlahnya Rp. 1.927.500.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayarkan Tergugat I secara diangsur dalam beberapa

Halaman 26 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



tahap berikutnya.

b. Pembayaran **Tahap II** pada tanggal 04 Juni 2023, sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

c. Pembayaran **Tahap III** pada tanggal 04 Juli 2023, sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

d. Pembayaran **Tahap IV** pada tanggal 04 Agustus 2023, sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

e. Pembayaran **Tahap V** pada tanggal 04 September 2023, sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah).

f. Pembayaran **Tahap VI** pada tanggal 04 Oktober 2023, sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

g. Pembayaran **Tahap VII** (Pelunasan) pada tanggal 04 November 2023, sebesar Rp. 177.500.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

Semua pembayaran jual-beli tanah sawah tersebut dari tahap I sampai dengan tahap VII dikirim ke nomor rekening 0189567881 BANK BNI atas nama saya (**PARYANA / Tergugat II**);

6. Bahwa menanggapi Gugatan Nomor 7 (tujuh) adalah benar. Telah tertuang pula di dalam Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023, apabila ada keterlambatan pembayaran/cicilan/angsuran dalam setiap bulannya, maka Tergugat akan dikenakan denda sebesar Rp 350.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) perhari;

7. Bahwa menanggapi Gugatan Nomor 8 (delapan) adalah benar. setelah menandatangani **PERIKATAN JUAL-BELI** tanah sawah tersebut, **Penggugat** diminta oleh **Turut Tergugat** untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama **Penggugat** (DEWANDONO) kepada **Turut Tergugat** untuk keperluan Proses balik nama bila telah terjadi pelunasan pembayaran dari **Tergugat I**;

8. Bahwa menanggapi Gugatan Nomor 9 (sembilan) adalah benar. setelah rangkain proses yang telah dilaksanakan di kantor Notaris (**Turut Tergugat**), tidak ada dana/uang masuk ke nomor rekening **Tergugat II** (nomor rekening 0189567881 BANK BNI) untuk pembayaran tahap I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang telah disepakati dalam Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023;

9. Bahwa menanggapi Gugatan Nomor 10 (sepuluh) adalah **Tergugat II** selalu memberikan laporan dan perkembangan kepada **Penggugat** terkait seluruh Dana/uang yang **Tergugat I** transfer ke **Tergugat II**, Laporan uang/dana yang masuk dalam bulan perjanjian adalah dengan rincian sebagai berikut:

a. Cicilan Pokok

No.	Tanggal Pembayaran	Jumlah Uang/Dana Masuk
1.	1 Agustus 2023	Rp. 100.000.000,-
2.	30 Agustus 2023	Rp. 50.000.000,-
3.	2 September 2023	Rp. 50.000.000,-
4.	4 November 2023	Rp. 200.000.000,-
Tolal Uang/Dana Masuk		Rp. 400.000.000,-

b. Denda Keterlambatan

No.	Tanggal Pembayaran	Jumlah Uang/Dana Masuk
1.	Juni 2023	Rp. 15.000.000,-
2.	13 Agustus 2023	Rp. 15.000.000,-
3.	18 September 2023	Rp. 15.000.000,-
4.	7 Oktober 2023	Rp. 15.000.000,-
Tolal Uang/Dana Masuk		Rp. 60.000.000,-

Namun uang yang masuk tersebut diatas bukan semua milik **Penggugat**, melainkan Gabungan pembayaran **Penggugat** dan **Pak Supardi** dengan pembagian 60 : 40, sehingga bila dirincikan dana masuk milik **Penggugat** di Rekening milik **Tergugat II** adalah sebagai berikut:

a. Cicilan Pokok

No.	Tanggal Pembayaran	Jumlah Uang/Dana Masuk
1.	1 Agustus 2023	Rp. 60.000.000,-
2.	30 Agustus 2023	Rp. 30.000.000,-
3.	2 September 2023	Rp. 30.000.000,-
4.	4 November 2023	Rp. 120.000.000,-
Tolal Uang/Dana Masuk		Rp. 240.000.000,-

b. Denda



No.	Tanggal Pembayaran	Jumlah Uang/Dana Masu
1.	Juni 2023	Rp. 10.500.000,-
2.	13 Agustus 2023	Rp. 10.500.000,-
3.	18 September 2023	Rp. 10.500.000,-
4.	7 Oktober 2023	Rp. 10.500.000,-
Tolat Uang/Dana Masuk		Rp. 42.000.000,-

Jadi, Total keseluruhan uang/dana dari cicilan pokok dan denda yang telah masuk ke rekening Tergugat II milik **Penggugat** sebesar **Rp. 282.000.000,- (dua ratus delapan puluh dua juta rupiah)**;

10. Bahwa menanggapi Gugatan Nomor 12 (dua belas) dan 13 (tiga belas) adalah benar. Setelah berakhirnya **PERIKATAN JUAL-BELI** tanah sawah tersebut pada tanggal 4 November 2023, **Tergugat II** masih memberikan laporan dan perkembangan kepada Penggugat terkait Dana/uang yang Tergugat I transfer ke **Tergugat II**. Laporan uang/dana tersebut dengan rincian sebagai berikut:

No.	Tanggal Pembayaran	Jumlah Uang/Dana Masu
1.	8 November 2023	Rp. 50.000.000,-
2.	2 Desember 2023	Rp. 250.000.000,-
3.	3 Januari 2024	Rp. 200.000.000,-
4.	26 Februari 2024	Rp. 200.000.000,-
Tolat Uang/Dana Masuk		Rp. 700.000.000,-

Namun dana yang dimaksud diatas juga merupakan **pembayaran gabungan** dari **Penggugat** dan **Pak Supardi**, sehingga apabila dirincikan sesuai dengan pembagian yang telah disepakati sebelumnya yang dijelaskan pada Angka 9, adalah sebagai berikut:

No.	Tanggal Pembayaran	Jumlah Uang/Dana Masu
1.	8 November 2023	Rp. 30.000.000,-
2.	2 Desember 2023	Rp. 150.000.000,-
3.	3 Januari 2024	Rp. 120.000.000,-
4.	26 Februari 2024	Rp. 120.000.000,-
Tolat Uang/Dana Masuk		Rp. 420.000.000,-

Jadi, Total keseluruhan uang/dana **diluar waktu perjanjian** yang telah masuk ke rekening Tergugat II sebesar **Rp. 420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah)**.

Jika diperhitungkan kembali dana yang dibayarkan **Tergugat I** untuk pembayaran tanah milik **Penggugat** adalah Rp 660.000.000 dari harga tanah sawah Rp 2.177.500.000,- ;



Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III Konvensi telah memberikan jawaban sebagai berikut;

A. DALAM KOMPENSI

1. Bahwa Benar Penggugat adalah pemilik sebidang tanah sawah untuk pertanian dengan luas 871 M² (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Kalurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO;

2. Bahwa pada posita angka 2 (dua) & 3 (tiga) Tergugat III akan tanggap dengan fakta yang sesungguhnya sebagai berikut :

2.1. Bahwa pada bulan Maret 2024 Penggugat benar adanya menawarkan sebidang tanah sawah untuk pertanian dengan luas 871 M² (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Kalurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO, selanjutnya terjadi kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat III apabila tanah milik Penggugat tersebut terjual, maka Tergugat III akan mendapatkan fee sebesar 2 % (dua persen);

2.2. Bahwa pada Awal bulan April 2024 Tergugat III menemui ENY SETYANINGSIH (Tergugat IV) yang notabannya Tergugat IV memiliki banyak rekan bisnis atau relasi yang bergerak di bidang properti untuk menawarkan tanah milik Penggugat, dalam hal ini Tergugat III menjelaskan dengan terang dan sebenarnya kepada Tergugat IV (ENY SETYANINGSIH) bahwa tanah yang dijual merupakan **sebidang tanah sawah** dengan luas 871 M² dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO;

2.3. Bahwa pada Akhir Bulan April 2024 Tergugat IV (ENY SETYANINGSIH) menyampaikan kabar baik kepada Tergugat III dimana Tergugat IV telah mendapatkan orang yang tertarik untuk membeli tanah sawah tersebut yaitu seorang pengusaha muda



yang bergerak dibidang properti bernama **ABDA'USH SHOLIH**
(Tergugat I);

3. Bahwa benar pada posita angka 4 (empat) yakni pada tanggal 4 Mei 2023, Penggugat dengan Tergugat I setuju mengikat hubungan secara hukum dalam **PERIKATAN JUAL-BELI tanah sawah untuk pertanian** seluas 871 M² (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO, yang terletak di Kelurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan harga Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per meter atau harga keseluruhannya sebesar Rp 2.177.500.000,- (dua milyar seratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Perikatan Jual-Beli tanah sawah untuk pertanian tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris Sleman bernama **Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H.** (Turut Tergugat) untuk di Legalisasi, dengan Nomor: 6612/Leg/V/2023, tanggal 4 Mei 2023, dalam hal ini Tergugat III mengetahui dan menyaksikan langsung Perikatan Jual Beli tanah sawah untuk pertanian antara Penggugat dan Tergugat I;

4. Bahwa benar Gugatan Penggugat pada posita angka 5, 6, 7, 8, dikarenakan telah sesuai Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 yang dilegalisasi oleh Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. tanggal 04 Mei 2023;

5. Bahwa untuk selanjutnya pada posita 9 (sembilan) dan seterusnya Tergugat III akananggapi sesuai dengan fakta sebenarnya sebagai berikut :

5.1. Bahwa permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah dikarenakan Tergugat I **WANPRESTASI/CIDERA JANJI** yang tidak menjalankan isi dari PERIKATAN JUAL-BELI yang Penggugat dan Tergugat I buat di depan Notaris;

5.2. Bahwa sejak ditanda tangannya Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 tanggal 4 Mei 2023 sampai dengan 4 November 2023 total uang yang Tergugat I transfer ke Tergugat II sebesar Rp 281.000.000,- (dua



ratus delapan puluh satu juta rupiah), dalam hal ini Tergugat III ketahui dikarenakan menjadi beban moral dan tanggungjawab bagi Tergugat III yang kedudukannya sebagai makelar untuk menyelesaikan permasalahan ini;

5.3. Bahwa setelah berakhirnya perjanjian pada tanggal 4 November 2023, Penggugat dan Tergugat I bertemu kembali pada tanggal 2 Desember 2024 di Kantor Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H untuk membicarakan dan penyelesaian jual beli tersebut, kemudian terjadi kesepakatan secara lisan dimana Tergugat I berjanji akan melakukan Pelunasan pembayaran tanah sawah tersebut paling lama pada bulan Maret 2024;

6. Bahwa Tergugat I kembali **WANPRESTASI/CIDERA JANJI** dikarenakan sejak Maret 2024 tidak melakukan pelunasan pembayaran tanah sawah tersebut;

7. Bahwa Tergugat III sangat terkejut ketika Tergugat I tidak mau melakukan pelunasan Pembayaran tanah sawah tersebut dengan alasan tanah sawah tersebut belum dilakukan pengeringan yang dilakukan oleh Tergugat IV (ENY SETYANINGSIH) sementara sejak awal dan ditandatangani perjanjian jual beli Tergugat I mengetahui tanah tersebut berupa tanah sawah untuk pertanian sehingga Tergugat I terkesan mencari alasan pembenar untuk memperlama pembayaran;

8. Bahwa Tergugat III dengan ini menyampaikan dengan terang dan tegas yaitu Penggugat tidak ada memberikan kuasa kepada Tergugat IV (ENY SETYANINGSIH) untuk melakukan pengurusan pengeringan tanah sawah tersebut karena dari awal Penggugat menjual tanah dalam bentuk sawah pertanian, disamping itu berdasarkan informasi Tergugat III peroleh bahwa **Tergugat IV (ENY SETYANINGSIH) adalah merupakan orang kepercayaan dari Tergugat I** sehingga tidak menjadi alasan Tergugat I tidak melakukan pelunasan pembayaran tanah sawah tersebut, jika diperhatikan secara seksama Perikatan Jual-Beli Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris Sleman bernama **Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H.** (Turut Tergugat) di Legalisasi dengan Nomor: 6612/Leg/V/2023, tanggal 4 Mei 2023 adalah merupakan jual beli tanah sawah untuk pertanian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian Jawaban ini Tergugat III sampaikan dan Memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut turut Tergugat Konvensi telah memberikan jawaban sebagai berikut;

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa atas dalil gugatan TURUT TERGUGAT **tidak** menolak dan membantah dalil–dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas ditolak kebenarannya dan dibantah oleh TURUT TERGUGAT dalam jawaban ini.

1. Bahwa sebelum menjawab dan menanggapi lebih jauh tentang Kedudukan TURUT TERGUGAT sebagai Notaris pada gugatan PENGGUGAT, Maka perlu TURUT TERGUGAT uraikan terlebih dahulu tentang Filosofi dan Dasar Hukum Profesi Notaris.

Pengertian “Notaris” Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah :

Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang - undang ini.

Bahwa Dasar Hukum Mengenai notaris sebagai jabatan yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat diatur dalam Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan tanggal 6 Oktober 2004 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Bahwa Undang-undang tersebut dilengkapi dan diperbaiki dengan Undang Undang No 12 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga praktis yang berlaku di Indonesia mengenai Jabatan Notaris hanya 2 (dua) Undang-Undang tersebut.

Kewenangan Notaris diatur oleh Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagai berikut :

(1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta–akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan

Halaman 33 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn

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)



kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang

(2) Notaris berwenang pula :

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus ;
- b. membubuhkan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus ;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana dituliskan dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan ;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta ;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ; dan
- g. membuat akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 angka (2) Undang-undang Jabatan Notaris mengenai kekuatan pembuktian dari perjanjian bawah tangan yang dilegalisasi Notaris, maka pemahamannya: **tugas jabatan Notaris adalah hanya memastikan kebenaran tanggal penanda tangan perjanjian tersebut, dan tanda tangan dari para pihak yang menanda tangani perjanjian yang dilegalisasi tersebut adalah benar dan asli dengan diberikannya cap dan tanda tangan notaris**

2. Bahwa perjanjian antar PENGGUGAT dan TERGUGAT I tertanggal 4 Mei 2023 adalah perjanjian bawah tangan yang kemudian dilegalisasikan di hadapan Notaris dengan menanda tangannya di hadapan Notaris, yang dalam perkara *aquo* adalah TURUT TERGUGAT.

3. Bahwa dengan dilegalisasikannya perjanjian jual beli sebidang tanah sawah untuk pertanian dengan luas 871 M2 (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Kalurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO tertanggal 4 Mei 2023 tersebut dengan nomor 6612/Leg/V/2023, maka Perjanjian tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak.

4. Bahwa akta di bawah tangan atau perjanjian di bawah tangan kekuatan pembuktiannya dapat menjadi mutlak apabila akta atau perjanjian tersebut telah dilegalisir atau dilegalisasi oleh notaris, karena



notaris menjamin kebenaran tanggal penandatanganan perjanjian tersebut dan tanda tangan para pihaknya di dalam perjanjian adalah asli dan benar. Sehingga tidak perlu lagi pembuktian tentang kebenaran siapa yang betanda tangan dan apakah benar pada tanggal tersebut telah terjadi sebuah perikatan.

5. Bahwa apabila selama ini TERGUGAT I menolak membayar sisa kewajiban pembayaran kepada PENGGUGAT dengan alasan karena belum ada peralihan status tanah sawah untuk pertanian menjadi tanah untuk perumahan sehingga TERGUGAT V tidak dapat menjual rumah-rumah yang dibangunnya, **maka TERGUGAT I haruslah membaca kembali** perjanjian jual beli tanah atas sebidang tanah sawah untuk pertanian dengan luas 871 M2 (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Kalurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO tertanggal 4 Mei 2023 dengan legalisasi nomor 6612/Leg/V/2023 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, **karena tidak terdapat klausula yang secara tegas menyatakan adanya syarat perubahan status tanah dari tanah sawah untuk pertanian menjadi tanah untuk perumahan menjadi dasar penyelesaian pembayaran.**

6. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta yang menyatakan "*suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*" maka perjanjian jual beli tanah atas sebidang tanah sawah untuk pertanian dengan luas 871 M2 (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Kalurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO tertanggal 4 Mei 2023 dengan legalisasi nomor 6612/Leg/V/2023 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah **sah** sepanjang pengetahuan TURUT TERGUGAT.

Bahwa atas uraian jawaban Turut Tergugat diatas maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara 185/Pdt G/2024/PN Smn untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah sawah untuk pertanian dengan luas 871 M2 (delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Kalurahan Sinduharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7251 atas nama DEWANDONO tertanggal 4

Halaman 35 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2023 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023, tanggal 4 Mei 2023 adalah sah dan berkekuatan hukum.

3. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar secara tanggung renteng biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR :

1. *Ex Aequo Et Bono*, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik terhadap jawaban Tergugat I konvensi, Tergugat II konvensi, Tergugat III Konvensi, Tergugat V Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat V Konvensi/Penggugat II Rekonvensi

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, Tergugat V Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan duplik dalam gugatan konvensi serta replik dan duplik dalam rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk a/n Dewandono bukti P1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7251 a/n/ Dewandono bukti P-2;
3. Fotokopi Perjanjian perikatan Jual Beli 6612/Leg/V/2023 bukti P-3
4. Fotokopi Somasi Pertama bukti P4;
5. Fotokopi Tanggapan somasi pertama bukti P-5;
6. Fotokopi somasi kedua bukti P-6;
7. Fotokopi fee jasa advokat bukti P-7;
8. Fotokopi landasan penerimaan denda tanggal 1 Juni 2023 bukti P-8;
9. Fotokopi landasan penerimaan angsuran tanah tanggal 1 Agustus 2023 bukti P-9;

Halaman 36 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn

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

10. Fotokopi landasan penerimaan denda tanggal 13 Agustus 2023 bukti P-10;
11. Fotokopi landasan penerimaan angsuran tanah tanggal 30 Agustus 2023 bukti P-11;
12. Fotokopi landasan penerimaan angsuran tanah tanggal 2 September 2023 bukti P-12;
13. Fotokopi landasan penerimaan denda tanggal 18 September 2023 bukti P-13;
14. Fotokopi landasan penerimaan denda tanggal 7 Oktober 2023 bukti P-14;
15. Fotokopi landasan penerimaan angsuran tanah tanggal 4 November 2023 bukti P-15;
16. Fotokopi landasan penerimaan angsuran tanah tanggal 8 November 2023 bukti P-16;
17. Fotokopi landasan penerimaan angsuran tanah tanggal 2 Desember 2023 bukti P-17;
18. Fotokopi landasan penerimaan angsuran tanah tanggal 3 Januari 2024 bukti P-18;
19. Fotokopi landasan penerimaan angsuran tanah tanggal 26 Februari 2024 bukti P-19;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan 3 orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi YOSAABDUH ALZUHDIY;
 - Bahwa yang saksi ketahui permasalahan dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai jual beli tanah di Sinduharjo Ngaglik Sleman dengan luas tanah sekitar 800 m2.
 - Bahwa dalam jual beli tanah tersebut Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli.
 - Bahwa hubungan antara Tergugat I dengan Tergugat V, karena Tergugat I sebagai Direktu PT Nawasena Bumi Nusantara (Tergugat V).

Halaman 37 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam jual beli tersebut terjadi Kesepakatan harga Rp.2.500.000, (dua juta lima ratus ribu) per m². Sehingga untuk harga keseluruhan tanah tersebut adalah sebesar Rp. 2 milyar rupiah.
- Bahwa ada surat perjanjian yang dibuat Notaris yang isinya adalah perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I.
- Bahwa pada saat melakukan jual beli terhadap tanah obyek sengketa tersebut Tergugat I mengetahui kalau tanah obyek sengketa tersebut adalah tanah sawah.
- Bahwa saksi sering melewati tanah obyek tersebut dan tanahnya masih berupa tanah sawah.
- Bahwa Perjanjian dibuat bulan Mei 2023, di Notaris kalau tidak salah Notaris Bu Peni.
- Bahwa batas waktu pelunasan untuk perjanjian jual beli tanah tersebut pada bulan November 2023 akan tetepai dengan batas waktu tersebut belum ada penulnasan dari Tergugat I, dan pernah dilakukan mediasi akan tetapi tidak berhasil.
- Bahwa yang sudah dibayar oleh Tergugat I baru sebesar Rp.220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah).
- Bahwa setelah batas waktu di bulan November 2023 ersebut masih dibuat ada perpanjangan waktu lagi dan pada saat itu pertemuan juga dihadapan Notaris secara lesan diperpanjang sampai dengan bulan Maret 2024.
- Bahwa setelah ada perpanjangan waktu ada pembayaran lagi dari Terggugat I sebesar Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena pernah mendapatkan cerita dari Penggugat.
- Bahwa saksi mengetahui Sdri Eni Setiyaningsing sebagai kepercayaan atau perwakilan dari Tergugat I karena saksi pernah diajak menemui dan Sdri Eni yang mewakili.
- Bahwa di tanah obyek sengketa tersebut belum ada yang menempati.

Halaman 38 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang tertulus dalam perjanjian jual beli tersebut adalah antara Penggugat dengan Tergugat I atas nama pribadi bukan atas nama PT. Nawasena Bumi Nusantara
- Bahwa pada saat jual beli tidak ada pembahasan mengenai pengeringan sawah.
- Bahwa saksi tidak hadir pada saat adanya perjanjian jual beli dan saksi mengetahui adanya jual beli obyek sengketa karena diceritakan oleh Penggugat.
- Bahwa untuk saat ini sertifikat berada di Notaris.
- Bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut ada denda atau pinalti perhari apabila ada keterlambatan pembayaran.
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai alasan Tergugat I tidak melunasi pembayaran jual beli tanah kepada Penggugat.
- Bahwa Intinya dalam perjanjian jual beli tanah tersebut apabila pembayaran belum dilunasi sertifikat kebalik ke Penggugat dan uang tidak kembali.
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah setelah pembayaran yang ke 2 (dua) yang Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta) masih ada pertemuan lagi antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui adanya somasi yang di berikan Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa saat ini Tanah obyek sengketa dikuasai oleh PT Nawasena Bumi Nisantara untuk dijadikan tanah kaplingan.
- Bahwa pembayaran jual beli tanah tersebut dilakukan secara tranfer bank melalui Tergugat II sebagai bendahara yang telah diberikan kuasa dari Penggugat untuk menerima pembayaran jual beli tanah dari Tergugat I.
- Bahwa uang yang diserahkan Tergugat I hanya pokoknya saja belum dengan dendanya.
- Bahwa uang yang sudah dibayarkan baru Rp220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta) dan Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) yang dibayar melali Semua pembayaran lewat Tergugat II (Paryana).

Halaman 39 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smm



- Bahwa hubungan hukum Tergugat III dalam perkara ini adalah sebagai perantara dari Penggugat yang menemukan dengan Tergugat.

- Bahwa hubungan hukum Tergugat IV (bu Eni) dalam perkara ini adalah sebagai perantara Tergugat I.

- Bahwa di dalam sertifikat tanah obyek sengketa tersebut sudah jelas tertera tanah sawah/pertanian.

2. Saksi HERU SUPRAPTA;

- Bahwa saksi mengetahui tanah obyek yang disengketakan adalah tanah di pertengahan dsn Glegen dengan dsn Tempel Sidoharjo Ngaglik Sleman.

- Bahwa Penjual adalah Penggugat dan Pembeli adalah Tergugat I.

- Bahwa dalam jual beli tersebut perantara untuk penjual adalah Tergugat III/pak Boimin dan Pembeli perantara Tergugat IV/bu Eny.

- Bahwa tanah obyek sengketa berupa tanah sawah.

- Bahwa surat perjanjian pernah di perlihatkan oleh Penggugat kepada saksi.

- Bahwa Surat perjanjian mulai dari bulan Mei 2023 s/d bulan November 2023 akan tetapi sampai bulan November 2023 tidak ada pelunasan.

- Bahwa Tergugat I pernah melakukan pembayaran sebesar Rp280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah).

- Bahwa pembayaran tidak langsung dibayarkan kepada Penggugat namun dibayarkan melalui bendahara Penggugat yaitu Tergugat II/pak Paryana.

- Bahwa saksi sering lewat tanah obyek sengketa karena lokasinya berada pinggir jalan dengan luas tanah obyek sengketa sekitar 800 m2.

- Bahwa kesepakatan harga tanah obyek sebesar Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per m2.sehingga harga keseluruhan sebesar 2 milyar lebih sedikit.

- Bahwa setelah jatuh tempo pada bulan November 2023 setelah itu ada pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I di Notaris dan ada perpanjangan lagi akan tetapi hanya secara lesan dan mengenai batas waktu pembayaran diperpanjang sampai dengan Maret 2024.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan adanya perpanjangan tersebut Tergugat I melakukan pembaruan lagi sekitar Rp420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah).
- Bahwa uang dibayar melalui transfer ke bendara Tergugat II/pak Paryana.
- Bahwa menurut keterangan Penggugat sertifikat tersebut ada di Notaris.
- Bahwa saksi pernah bertemu sekitar 3 kali dengan bu Eny (Tergugat IV).
- Bahwa Penggugat lebih sering bertemu dengan Tergugat IV/bu Eny;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut tidak mencantumkan pembayaran sampai dengan ijin pengeringan terhadap tanah obyek sengketa;
- Bahwa ada 3 (tiga) bangunan di dalam tanah obyek sengketa yang 1 (satu) untuk kantor;
- Bahwa di atas tanah obyek sengketa tersebut terdapat plakat dan ada tulisan PT Nawasena Bumi Nusantara

3. Saksi H. SUYADI

- Bahwa yang saksi tahu antara Penggugat dengan Tergugat I ada masalah mengenai perjanjian jual beli tanah dengan obyek perjanjian berupa tanah yang terletak di Sinduharjo Ngaglik Sleman.
- Bahwa Tanah obyek sengketa tersebut merupakan tanah sawah atau tanah pertanian.
- Bahwa pada saat ada perjanjian jual beli tanah sudah ada kesepakatan harga Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per m2.
- Bahwa Luas tanah yang menjadi obyek perjanjian jual beli sebesar 800 m2 dan harga total semua kurang lebih 2 milyar.
- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, karena Penggugat mempercayakan pembayaran lewat Tergugat II, dan dengan Tergugat III sebagai perantara Penggugat, sedangkan Tergugat IV adalah kepercayaan dari Tergugat I.
- Bahwa Perjanjian jual beli tersebut dibuat bulan Mei 2023 dan dibuat di hadapan Notaris yaitu Tutut Tergugat.
- Bahwa dalam perjanjian ada batas akhir yaitu pembeli harus melunasi pembayaran pada bulan November 2023.

Halaman 41 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam Jual beli tersebut baru dibayarkan Rp.280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah).
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pernah dilakukan mediasi sebanyak 2 kali, dan pernah dilakukan mediasi di ruman pak Boimin/ Tergugat III dan pernah dilakukan di Masjid pada saat setelah solad berjamaah waktu itu ada pertemuan antara saya, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.
- Bahwa pernah ada perpanjangan lagi untuk pelunasan jual beli tersebut sampai tahun 2024 di Notaris akan tetapi hanya secara lesan saja.
- Bahwa setelah ada perpanjangan Tergugat I pernah melakukan pembayaran sebesar Rp420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah) melalui Tergugat II/pak Paryana melalui transfer.
- Bahwa saat itu yang hadir di Notaris adalah saksi, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV.
- Baha sampai saat ini Tergugat I belum menyelesaikan pembayaran.
- Bahwa telah dilakukan somasi dlakukan 2 kali kepada Tergugat I.
- Bahwa diatas Tanah obyek ada 3 (tiga) bangunan yang 1 seperti untuk kantor dan yang 2 (dua) seperti rumah hunian.
- Bahwa pada saat pembayaran sebesar Rp.280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta) seudah termasuk dengan sebesar Rp350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu) perhari.
- Bahwa korelasi Penggugat bercerita dengan saksi karena sama-sama 1 (satu) Jamaah Masjid dan pada saat itu Penggugat bercerita kalau mekalukan jual beli tanah akan tetapi belum selesai, kemudian ngobrol-ngobrol siapa tahu dari teman-teman ada solusi, kemudian minta solusi bagaimana kalo dilakukan somasi.
- Bahwa saksi juga disuruh penggugat untuk membaca surat perjanjian tersebut.
- Bahwa saksi pernah dikasih tahu bukti-bukti print pembayaran dari Tergugat II.
- Bahwa saksi kenal Penggugat, Tergugat II, Tergugat III karena sama-sama 1 (satu) Jamaah Masjid.

Halaman 42 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa maksud Penggugat kenapa pembayaran harus melalui Tergugat II adalah supaya tranparan karena ada maklar yaitu Tergugat III, supaya saling percaya dan suapaya tidak ada merasa ada yang ditinggal.

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) a/n. Abda Ush Sholin bukti TI.1;
2. Fotokopi dari kopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia tentang Pengesahn Pendidrian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Nawasena Bumi Nusantara bukti TI.2;
3. Fotokopi Surat Tugas Nomor : NBN/ST/001/V/2023 tanggal 3 Mei 2023 bukti TI.3;
4. Bukti TI-4 berupa :
 - TI-4.a. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 01 Agustus 2023 selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.a;
 - TI-4.b. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 13 Agustus 2023 selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.b;
 - TI-4.c. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 31 Agustus 2023 selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.c;
 - TI-4.d. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 18 September 2023 selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.d;
 - TI-4.e. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 02 September 2023 selanjutnya diberi tanda bukti 4.e;
 - TI-4.f. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 07 Oktober 2023 selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.f;
 - TI-4.g. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 26 Oktober 2023 selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.g;
 - TI-4.h. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 04 November 2023 selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.h;
 - TI-4.i. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 08 November 2023 selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.i;

Halaman 43 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TI-4.j. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 02 Desember 2023 selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.j;

TI-4.k. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 03 Januari 2024 selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.k;

TI-4.l. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 26 Februari 2024 selanjutnya diberi tanda bukti TI- 4.l;

TI-4.m. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 10 Mei 2024 selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.m;

TI-4.n. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 27 Juli 2024 selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.n;

TI-4.o. Fotokopi print out bukti pembayaran tanggal 15 Agustus 2024 selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.o;

TI-4.p. Fotokopi Riwayat pembayaran pembelian tanah obyek sengketa selanjutnya diberi tanda bukti TI-4.p;

5. Fotokopi dari kopi Surat pernyataan dari NY Eny Setyaningsih bukti TI.5;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi buku catatan pemasukan dari PT. Nawasena Bumi Nusantara bukti TII.1;
2. Fotokopi Rekening Koran a/n. Pariana (TII) periode 1 Mei 2023 – 31 Juli 2023 bukti TII.2;
3. Fotokopi Rekening Koran a/n Pariana (TII) periode 1 Agustus 2023 – 31 Desember 2023 bukti TII.3;
4. Fotokopi Rekening Koran a/n. Pariana (TII) periode 1 Januari 2024 – 29 Februari 2024 bukti TII.4;
5. Fotokopi dari kopi perikatan perjanjian jual beli No.6612/Leg V/2023 bukti TII.5;

Halaman 44 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya

Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

Menimbang bahwa Tergugat V Konvensi / Penggugat II Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Administrasi Hukum Umum bahwa PT. Nawasena Bumi Nusantara memiliki status hukum yang sah bukti TV.1;
2. Fotokopi Surat pernyataan Ny. Eny Setyaningsih hubungan hukum bahwa suatu fakta tindakan dan pertanggungjawaban terhadap Tergugat I dan Tergugat V bukti TV.3;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 21 Februari 2025 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1988, halaman 115);

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

gugatan PENGGUGAT mengandung kesalahan yang bersifat *fundamental*, yaitu KESALAHAN DALAM PENETAPAN Pihak Tergugat (*error in persona*). Dalam Perkara Perdata **Nomor 185/Pdt.G/2024/PN.Smn**, ABDA'US SHOLIH dijadikan sebagai TERGUGAT I, padahal dalam tindakannya yang



disengketakan, ABDA'US SHOLIH (TERGUGAT I) bertindak bukan atas kapasitas pribadinya, melainkan mewakili dan untuk atas nama PT NAWASENA BUMI NUSANTARA (TERGUGAT V). Sebagai wakil perusahaan, TERGUGAT I hanya menjalankan kewenangan yang diberikan oleh perusahaan berdasarkan anggaran dasar dan peraturan yang berlaku.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati isi gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi perjanjian perikatan jual beli tersebut dibuat dan ditandatangani oleh pihak pertama yaitu Dewandono dengan Abda'ush Sholih sebagai pihak kedua dan perikatana jual beli tersebut juga ditandatangani oleh Dewandono dengan Abda'ush Sholih namun didalam perjanjian tersebut tidak dijelaskan bahwa Abda'ush Sholih mewakili PT. Nawasena Bumi Mandiri walaupun didalam perikatan jual beli tersebut disebutkan PT. Nawasena Bumi Mandiri nantinya yang akan memanfaatkan tanah obyek perikatan jual beli, oleh karena itu dengan ditariknya Tergugat I sebagai pihak dalam gugatan Penggugat adalah sudah benar karena didalam perjanjian perikatan jual beli tersebut Tergugat I bertindak sebagai diri sendiri dan tidak ada penjelasan Tergugat I mewakili PT. Nawasena Bumi Mandiri (Tergugat V) sehingga dengan ditariknya Tergugat I sebagai pihak dalam gugatan aquo adalah sudah benar dan diharapkan akan membuat lebih terang duduk persoalan/permasalahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat sehingga dengan demikian eksepsi mengenai gugatan error in persona tidak beralasan menurut hukum dan haruslah di tolak;

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/OBSCUUR LIBEL

Pertama, bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT tidak menjelaskan secara rinci tentang batas batas dalam obyek sengketa karena setiap gugatan harus menyebutkan dengan jelas dan rinci apa yang digugat, termasuk batas-batas objek sengketa sehingga tidak memenuhi syarat formil.

Kedua, bahwa terjadi ketidak seimbangan hak dan kewajiban dalam pembuatan Perikatan Perjanjian Jual-Beli (PPJB) atas Legalisasi Nomor: 6613/Leg/V/2023 yang dilegalisasi oleh Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. (TURUT TERGUGAT). Berkaitan dengan **Pentingnya Kepatuhan Terhadap Peraturan Agraria**; Bahwa dalam hal

Halaman 46 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



ini, penting untuk merujuk pada peraturan agraria yang berlaku yang mengharuskan pembeli berada dalam kecamatan yang sama atau lahan tersebut harus mengalami pengeringan terlebih dahulu sebelum terjadi pelunasan untuk dilakukan Akte Jual Beli (AJB). Sehingga seharusnya pelaksanaan PPJB tersebut harus memenuhi semua persyaratan hukum yang berlaku, termasuk tentang pengeringan lahan sawah ini merupakan kewajiban PENGGUGAT, oleh karena itu tidak terdapat unsur wanprestasi yg dilakukan oleh TERGUGAT ;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi gugatan kabur/obscur libel yang pertama Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut oleh karena yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan ingkar janji terhadap suatu perikatan jual beli atas tanah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sehingga yang menjadi obyek dalam gugatan tersebut adalah perjanjian dan bukanlah perbuatan melawan hukum terhadap tanah sehingga dalam hal ini tidak diperlukan untuk mencantumkan batas-batas mengenai tanah dengan demikian eksepi Tergugat tersebut tidak beralasan menurut hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi gugatan obscur libel kedua tersebut mengenai syarat jual beli tanah persawahan apakah sudah dipenuhi atau belum Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut oleh karena eksepsi tersebut sudah masuk dalam pokok perkara maka mengenai eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

3. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

Bahwa mendasari gugatan PENGGUGAT yang menghendaki pembatalan jual-beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, apakah sudah sesuai dengan persyaratan jual-beli? Disini secara nyata bahwa PENGGUGAT sebagai **penjual** perlu dilihat secara cermat, apakah PENGGUGAT telah menjalankan kewajibannya untuk memenuhi **tidak bisa menjalankan kewajibannya** yaitu melaksanakan pengeringan atas objek tanah yang dijualnya, sehingga bagaimana mungkin TERGUGAT I dalam posisi mewakili PT NAWASENA BUMI NUSANTARA (TERGUGAT V) dinyatakan sebagai wanprestasi/cidera janji jika **sarana pemenuhan prestasinya tidak diselesaikan**. Justru disini terlihat bahwa **PENGGUGAT-lah yang lalai tidak menjalankan kewajibannya**. Oleh karenanya hal tersebut dikatakan

Halaman 47 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



'prematur' dan juga jika ada suatu tindakan pembatalan perjanjian jual-beli yang dilakukan tanpa adanya putusan pengadilan yang telah "*inkracht van gewijsde*", tindakan tersebut dapat disebut sebagai "prematur" atau "tidak sah" menurut hukum.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi mengenai gugatan Penggugat prematur karena Penggugat belum memenuhi kewajiannya untuk melakukan pengeringan terhadap tanah obyek sengketa terhadap hal tersebut oleh karena mengenai eksepsi tersebut sudah masuk dalam pokok perkara maka mengenai eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Tergugat V Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas /obscuur libel

Pertama, bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT tidak menjelaskan secara rinci tentang batas batas dalam obyek sengketa karena setiap gugatan harus menyebutkan dengan jelas dan rinci apa yang digugat, termasuk batas-batas objek sengketa sehingga tidak memenuhi syarat formil.

Kedua, bahwa terjadi ketidak seimbangan hak dan kewajiban dalam pembuatan Perikatan Perjanjian Jual-Beli (PPJB) atas Legalisasi Nomor: 6613/Leg/V/2023 yang dilegalisasi oleh Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. (TURUT TERGUGAT). Berkaitan dengan **Pentingnya Kepatuhan Terhadap Peraturan Agraria**; Bahwa dalam hal ini, penting untuk merujuk pada peraturan agraria yang berlaku yang mengharuskan pembeli berada dalam kecamatan yang sama atau lahan tersebut harus mengalami pengeringan terlebih dahulu sebelum terjadi pelunasan untuk dilakukan Akte Jual Beli (AJB). Sehingga seharusnya pelaksanaan PPJB tersebut harus memenuhi semua persyaratan hukum yang berlaku, termasuk tentang pengeringan lahan sawah ini merupakan kewajiban PENGGUGAT, oleh karena itu tidak terdapat unsur wanprestasi yg dilakukan oleh TERGUGAT V ;

2. Gugatan Penggugat Prematur

Bahwa mendasari gugatan PENGGUGAT yang menghendaki pembatalan jual-beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT V, apakah sudah sesuai

Halaman 48 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



dengan maka persyaratan jual-beli? Disini secara nyata bahwa PENGUGAT sebagai **penjual** perlu dilihat secara cermat, apakah PENGUGAT telah menjalankan kewajibannya untuk memenuhi **tidak bisa menjalankan kewajibannya** yaitu melaksanakan pengeringan atas objek tanah yang dijualnya, sehingga bagaimana mungkin TERGUGAT V dinyatakan sebagai wanprestasi/cidera janji jika **sarana pemenuhan prestasinya tidak diselesaikan**. Justru disini terlihat bahwa **PENGUGAT-lah yang lalai tidak menjalankan kewajibannya**. Oleh karenanya hal tersebut dikatakan 'prematur' dan juga jika ada suatu tindakan pembatalan perjanjian jual-beli yang dilakukan tanpa adanya putusan pengadilan yang telah "*inkracht van gewijsde*", tindakan tersebut dapat disebut sebagai "prematur" atau "tidak sah" menurut hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena kedua eksepsi yang diajukan oleh Tergugat V Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sama dengan eksepsi dari Tergugat I Konvensi maka Majelis Hakim akan mengambil alih seluruh pertimbangan eksepsi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yaitu mengenai gugatan kabur/obscuur libel dan gugatan prematur sehingga mengenai eksepsi gugatan Tergugat V Konvensi/Penggugat I Rekonvensi ini haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas seluruh eksepsi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat V Konvensi/Penggugat II Konvensi tidak beralasan menurut hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam buku Yahya harahap (hal. 51-67) menjelaskan bahwa hal-hal yang penting dirumuskan dalam gugatan adalah sebagai berikut:

- a. Syarat formil : gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif, diberi tanggal, ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya, serta adanya identitas para pihak.
- b. Syarat Materil : dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*), dan tuntutan (*petitum*) penggugat yang nantinya diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut.



Menimbang, bahwa Merujuk pada artikel **Arti Gugatan Dikabulkan, Ditolak, dan Tidak Dapat Diterima**, Yahya Harahap (hal. 811), menjelaskan bahwa ada berbagai cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain, gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan **Pasal 123 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement** (HIR). Adapun arti gugatan yang cacat formil menurut Yahya adalah:

1. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
2. Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
3. Gugatan mengandung cacat atau *obscuur libel*; atau
4. Gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolute atau relatif dan sebagainya.

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat mengandung cacat formil atau tidak;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa yang menjadi pokok gugatan adalah mengenai perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran dalam Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 yang dilegalisasi oleh Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. tanggal 04 Mei 2023 atas obyek tanah kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Sebelum membahas mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi maka terlebih dahulu harus dibuktikan dalam gugatan ini adalah mengenai perikatan jual beli yang dilakukan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi apakah sudah sah atau belum sebagaimana syarat sahnya perjanjian pasal 1365 KUH Perdata, namun setelah Majelis Hakim membaca petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ternyata dalam petitum gugatan Penggugat Konvensi tersebut tidak ada petitum yang berbunyi untuk menyatakan Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 yang dilegalisasi oleh Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. tanggal 04 Mei 2023 antara Penggugat dengan Tergugat I Konvensi sah menurut hukum namun dalam petitum gugatan Penggugat Konvensi tersebut langsung menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi terhadap perikatan jual beli tersebut

Halaman 50 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



sehingga dengan tidak dicantulkannya petitum yang menyatakan perikatan jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sah menurut hukum maka tidak bisa juga menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap perikatan jual beli tersebut, karena untuk menentukan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap perikatan jual beli tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu mengenai perikatan jual beli tersebut apakah sah menurut hukum ataukah tidak karena apabila perikatan jual beli tersebut tidak sah maka tidak bisa menentukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga dengan berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dengan tidak dicantumkan petitum gugatan yang menyatakan sah menurut hukum Perikatan Jual-Beli Legalisasi Nomor: 6612/Leg/V/2023 yang dilegalisasi oleh Notaris SRI PENY NUGROHOWATI, S.H. tanggal 04 Mei 2023 antara Penggugat dengan Tergugat I sah menurut hukum maka menjadikan gugatan kabur atau tidak jelas/obscuur libel;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur/obscuur libel maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat cacat formal dan dinyatakan tidak dapat diterima, maka mengenai pokok perkara dalam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara ini adalah cukup beralasan untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Dan dalil-dalil gugatan Penggugat yang mengikuti dan melandasinya menjadi tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

Dalam Rekonvensi



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah sebagaimana Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi diatas;

Menimbang, bahwa yang bertindak sebagai Penggugat I Rekonvensi adalah Tergugat I Konvensi sedangkan yang bertindak sebagai Penggugat II Rekonvensi adalah Tergugat V Konvensi, sedangkan Tergugat Rekonvensi adalah Penggugat dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi oleh Majelis Hakim secara mutatis-mutandis dianggap telah turut juga dipertimbangkan serta diambil alih sebagai pertimbangan dalam gugatan rekonvensi perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan cacat formil sebagaimana dalam pertimbangan Majelis diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara ini adalah cukup beralasan untuk menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima. Dan dalil-dalil gugatan Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat V Konvensi yang mengikuti dan melandasinya menjadi tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan cacat formil maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, pasal-pasal HIR khususnya pasal 136/162 Rbg, Undang-undang Nomor.49 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang No.2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

0- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat V ;

Halaman 52 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn



Dalam Pokok Perkara

1- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

Dalam Rekonvensi

2- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat V Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

3- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.185.200,00 (satu juta seratus delapan puluh lima ribu dua ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, pada hari Kamis tanggal 20 Maret 2025, oleh kami, Intan Tri Kumalasari,S.H., sebagai Hakim Ketua , Novita Arie Dwi Ratnaningrum, S.H.,SPNot, M.H. dan Raden Danang Noor Kusumo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor 185/Pdt.G/2024/PN Smn tanggal 25 Oktober 2024, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 24 April 2025 dan disampaikan melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Novita Arie Dwi Ratnaningrum, S.H.,SPNot, M.H.

Intan Tri Kumalasari,S.H.

Raden Danang Noor Kusumo, S.H.

Panitera Pengganti,

Suyitna, S.H.



Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp	30.000,00;
2. Proses.....	:	Rp	90.000,00;
3.....P	:	Rp	46.200,00;
enggandaan			
4.....P	:	Rp	80.000,00;
NBP			
5.....P	:		
anggilaan	:	Rp	249.000,00;
6.....J	:	Rp	20.000,00;
uru Sumpah			
7.....R	:	Rp	10.000,00;
edaksi.....			
8. Materai	:	Rp	10.000,00;
9. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	650.000,00;
Jumlah	:	Rp	1.185.200,00;
(satu juta seratus delapan puluh lima ribu dua ratus rupiah)			