



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RENI IRAWATI, bertempat tinggal di Gendeng, GK IV / 966, RT.083 RW.020, Baciro, Gondokusuman, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUTAN SUWARNO, S.E. S.H., M. GABRIEL HARYANTO, S.H., M.M.** dan **DIKA PRATAMA, SH**, Keseluruhannya adalah Advokat / Pengacara & Konsultan Hukum yang berkantor pada : **KANTOR HUKUM LHS & PARTNERS**, yang beralamat di Jl. Raya Yogya – Wonosari Km.7, Wiyorokidul No.1, Baturetno, Bangutapan, Bantul, DI Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**.

LAWAN :

1. **ANDREAS SETIAWAN**, bertempat tinggal di Jl. Uripsumoharjo No.5, Rt.051 Rw.011, Terban, Gondokusuman, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HARAPAN SILALAH, S.H.** dan **SURYA JAYA, S.E., S.H.**, Keduanya Advokat / Pengacara / Penasihat Hukum & Konsultan Hukum, yang beralamat Kantor di Gedung BPR. Natasha, Lt.I, Jl.Urip Sumoharjo No.65, Klitren Lor, Gondokusuman, Kotamadya Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
2. **SERVATIA HERLINA, BSc. SH**, bertempat tinggal di Jl. Raya Godean Km.4, No.105, Ngestiharjo, Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebagai **TURUT TERGUGAT**.

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 14 Juni 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul di bawah Register Perkara Perdata No. 47 /Pdt.G/2019/PN.Btl, tanggal 14 Juni 2019, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

DASAR PENGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa gugatan pembatalan perikatan jual beli tanah & bangunan sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 07561/Tamanan/2018, dengan alamat Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kapling No.7, Desa Tamanan, Banguntapan, Bantul atas nama Reni Irawati diajukan ke Pengadilan Negeri Bantul, karena dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat Notaris SERVATIA HERLINA, B.sc.,S.H., pada tanggal 9 Mei 2019 menunjuk domisili hukum Pengadilan Negeri Bantul untuk menyelesaikan permasalahan hukum terkait perikatan jual beli tersebut. Oleh karenanya Pengadilan Negeri Bantul berwenang untuk mengadili perkara ini.

KRONOLOGI PERKARNYA

2. Bahwa Penggugat pada tanggal 08 Mei 2019 telah dipanggil oleh Tergugat, dikarenakan perusahaan (PT. Bhinneka Citra Prima) merasa dirugikan oleh Tergugat sebesar Rp. 770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah).
3. Bahwa pada saat itu Penggugat meminta bukti hasil audit, jika dia dianggap merugikan perusahaan sebesar Rp. 770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) tersebut, karena menurut Penggugat, seharusnya kerugiannya tidaklah sebesar itu, namun Tergugat tidak mau menanggapi dan justru mengancam Penggugat yaitu jika kerugian ini tidak diselesaikan maka akan dilaporkan ke polisi dan dipenjarakan pada saat itu juga.
4. Bahwa karena Penggugat ketakutan jika dilaporkan polisi, maka Penggugat meminta kepada Tergugat agar tidak dilaporkan ke Polisi, dan itu disetujui oleh Tergugat dengan syarat Penggugat pada hari itu juga harus menyerahkan jaminan harta milik Tergugat yaitu sebagai berikut :
 - a. Tanah & Bangunan SHM No.07561/Tamanan, dengan alamat Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kapling No.7, Desa Tamanan, Banguntapan, Bantul atas nama Reni Irawati.
 - b. Mobil Suzuki X-Over No. Pol AB-1693-TI.
5. Bahwa pada tanggal 08 Mei 2019 tersebut akhirnya Penggugat menyerahkan Sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan No. SHM : 07561/Tamanan, terletak di Perum Mansion Tamanan Kavling 7, Desa Tamanan, Kec. Banguntapan, Kab. Bantul, dan Mobil Suzuki X-Over No.

Halaman 2 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

Pol : AB-1693-TI tersebut kepada Tergugat di Kantor Perusahaan Tergugat (PT. Bhinneka Citra Prima) di Jl. Urip Sumoharjo no.5, Kota Yogyakarta.

6. Bahwa atas penyerahan jaminan tersebut, Penggugat dikasih waktu selama 03 bulan untuk menyelesaikan kerugian perusahaan tersebut. Penggugat saat itu minta hasil audit atas adanya klaim kerugian perusahaan, namun tidak pernah dikasih oleh Tergugat, sampai dengan gugatan ini diajukan.
7. Bahwa secara tiba-tiba pada keesokan harinya yaitu tanggal 09 Mei 2019, Penggugat dihubungi oleh Tergugat agar siang itu juga tanda tangan di Notaris SERVATIA HERLINA, B.sc.,S.H. (Turut Tergugat) dan jika Penggugat tidak mau, Tergugat akan segera melaporkan dan memenjarakan Penggugat ke Kepolisian pada hari itu juga.
8. Bahwa dengan terpaksa dan ketakutan akhirnya Penggugat datang ke Kantor Notaris SERVATIA HERLINA, B.Sc.,S.H. (Turut Tergugat) yang ditunjuk oleh Tergugat tersebut. Dan alangkah tekejutnya Penggugat saat sudah berada di kantor Notaris, karena ternyata Penggugat disuruh menandatangani beberapa dokumen sebagai berikut :
 - a. Akta Perikatan Jual Beli, No.6 Tanggal 09 Mei 2019.
 - b. Kwitansi Penjualan Rumah, Tanggal 09 Mei 2019.
 - c. Akta Kuasa Menjual No.07 Tanggal 09 Mei 2019.
 - d. Akta Perjanjian Pengosongan No.08 Tanggal 09 Mei 2019.Pada saat itu sebenarnya tergugat tidak mau, karena janji tergugat pada sehari sebelumnya adalah tanah dan bangunan serta mobil yang diserahkan hanyalah sebagai jaminan bukan untuk langsung diperjual belikan antara Penggugat dan Tergugat.
9. Bahwa karena Penggugat ditekan dan diancam akan dilaporkan dan dipenjarakan ke kepolisian pada hari itu juga, maka Penggugat dengan berat hati menandatangani semua dokumen yang disodorkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat kepadanya.
10. Bahwa saat itu juga Penggugat tetap minta waktu kepada Tergugat agar diberikan waktu, dan disampaikan oleh Tergugat bahwa waktu penggugat adalah 03 bulan jika Penggugat berhasil membayar semua kerugian perusahaan, maka sertifikat akan dikembalikan kepada Penggugat.

TENTANG HUKUMNYA

11. Bahwa untuk menghindari dilakukan perbuatan hukum atas tanah dan bangunan SHM No. 07561/Tamanan tersebut (OBJEK SENGKETA), maka perlu diletakan sita jaminan terhadap Tanah & Bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 07561/Tamanan, luas tanah : 95 m², Surat Ukur No. 05435/Tamanan.2018, tertanggal 17/10/2018, terletak di Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kavling 07, Desa Tamanan, Kec.

Halaman 3 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

Banguntapan, Kab. Bantul, atas nama Pemegang Hak RENI IRAWATI. Oleh karenanya dengan ini pula kami memohon agar Majelis Hakim menetapkan meletakkan sita jaminan atas harta tidak bergerak tersebut diatas.

12. Bahwa pembuatan perjanjian perikatan jual beli tersebut, dilakukan berbeda tujuan dari diserahkannya Sertifikat Hak Milik No. 07561/Tamanan dari Penggugat sehari sebelumnya yaitu hanyalah sebagai jaminan, dan adanya upaya-upaya penekanan dengan menakut-nakuti untuk melaporkan dan memenjarakan Penggugat ke Kepolisian, sehingga unsur **kata sepakat** dalam perkara ini menjadi cacat hukum.
13. Bahwa pihak Tergugat dalam hal ini adalah Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa, sehingga berdasarkan Instruksi Kepala Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak atas Tanah Kepada Seorang WNI Non Pribumi, tidak diperbolehkan mendapatkan hak atas tanah. Padahal secara hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, Tergugat resmi bertindak selaku pembeli yang mendapatkan hak atas tanah tersebut.
14. Bahwa hukum jual beli tanah adalah **terang dan tunai**. Dalam kasus ini secara materiil tidak ada penyerahan uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagai uang pembelian tanah dan bangunan baik penyerahan secara tunai maupun secara transfer bank. Sehingga **syarat tunai** dalam jual beli tanah tidak terpenuhi.
15. Bahwa jika pengikatan jual beli tersebut dimaksudkan untuk pembayaran sebagian kewajiban penggugat kepada Perusahaan, maka dalam perjanjian perikatan jual beli tidak ada klausula yang menerangkan dan menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan pembayaran sebagian kewajiban penggugat kepada perusahaan (PT. Bhinneka Citra Prima). Namun yang dilakukan adalah secara formal merupakan jual beli tanah dan bangunan dari Penggugat selaku Penjual kepada Tergugat selaku Pembeli, apalagi Pembeli dalam hal ini Tergugat tidak pernah bertindak mewakili Perusahaan untuk membeli tanah tersebut. dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut Pembeli (Penggugat) bertindak selaku diri sendiri dan dinyatakan membeli kepada Penggugat dengan telah membayar lunas pada tgl 09 mei 2019 uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut. Sehingga jelas dalam hal ini **syarat terang** dalam jual beli tidak terpenuhi.
16. Bahwa akta notaris yang tidak mengandung kebenaran materiil dianggap akta yang bersifat proforma. Dan dalam hal pembuatan akta notaris mengandung penyalahgunaan formalitas, yakni dengan iktikad buruk memberi keterangan yang tidak benar, dan secara *absurd* (tidak rasional

Halaman 4 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau tidak natural) diterima begitu saja oleh notaris, maka akta notaris yang seperti itu mengandung isi kebohongan, sehingga kebenaran materiil tidak nyata tampak di dalamnya, oleh karenanya akta notaris seperti itu dianggap tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik. (Vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2510 K/Pdt/1991).

17. Oleh karenanya jelas perikatan jual beli antara Pengugat dan Tergugat tersebut diatas tidak sah secara hukum, dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 09 Mei 2019, yang dibuat oleh Notaris SERVATIA HERLINA, BSc, SH, (Turut Tergugat) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga semua turutannya namun tidak terbatas pada Akta Kuasa Menjual No.07, tertanggal 09 Mei 2019, dan Akta Perjanjian Pengosongan No.08, tertanggal 09 Mei 2019, juga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
18. Bahwa selain karena merupakan turutan dari Akta Pengikatan Jual Beli No.06, maka Akta Perjanjian Pengosongan No.08 juga tidak berkekuatan hukum karena tidak dibuat oleh Penjual dan Pembeli langsung. Penggugat melihat fakta bahwa secara hukum Tergugat tidak akan bisa membalik nama tanah dan bangunan SHM No. 07561/Tamanan tersebut karena Tergugat adalah Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa, sehingga pasti akan menggunakan akta kuasa menjual untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain. Maka seharusnya jika ada perjanjian pengosongan adalah antara Penjual dengan Pembeli sebenarnya atas tanah dan bangunan tersebut (bukan dengan Tergugat).
19. Bahwa karena jual beli dinyatakan tidak sah, dan Akta Pengikatana Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan beserta turutannya tidak mempunyai kekuatan hukum, maka perlu dihukum agar Tergugat menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik No. 07561/Tamanan tersebut kepada Penggugat pada hari kedua setelah perkara putusan ini berkekuatan hukum tetap.
20. Bahwa untuk menghindari keterlambatan Tergugat mematuhi isi putusan perkara ini, maka Tergugat perlu dihukum untuk membayara uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, sampai dipenuhinya seluruh isi putusan perkara ini.

PERMOHONAN / PETITUM

Atas dasar hal-hal yang kami sampaikan di atas, dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

Halaman 5 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 07561/Tamanan, luas tanah : 95 m², Surat Ukur No. 05435/Tamanan.2018, tertanggal 17/10/2018, terletak di Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kavling 07, Desa Tamanan, Kec. Banguntapan, Kab. Bantul, atas nama Pemegang Hak RENI IRAWATI.
3. Menyatakan Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, SHM No. 07561/Tamanan, sebagaimana tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.06 tertanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris SERVATIA HERLINA BSc, SH., beserta turutannya adalah tidak sah.
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.06 tertanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris SERVATIA HERLINA BSc, SH, beserta turutannya adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan Akta Kuasa Menjual No. 07, tertanggal 09 Mei 2019 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 08, tertanggal 09 Mei 2019, keduanya dibuat dihadapan Notaris SERVATIA HERLINA, BSc, SH., pada tanggal 09 Mei 2019, sebagai turunan dari Akta Pengikatan Jual Beli No.06 tersebut diatas, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 07561/Tamanan kepada Penggugat pada hari kedua setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.
7. Menghukum Tergugat membayar Dwangson, sebesar Rp.1.000.000, (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat memenuhi bunyi putusan ini;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan perkara ini.

SUBSIDER

Jika Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan yaitu pada tanggal 2 Juli 2019, Pihak Penggugat hadir datang Kuasanya, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut relaas panggilan sidang Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Btl, masing-masing tanggal 27 Juni 2019 dan tanggal 21 Juni 2019, yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan yaitu pada tanggal 16 Juli 2019, Pihak Penggugat hadir datang Kuasanya,
Halaman 6 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut relaas panggilan sidang Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Btl, masing-masing tanggal 10 Juli 2019 dan tanggal 4 Juli 2019, yang telah dibacakan disidang, telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan yaitu pada tanggal 30 Juli 2019, Pihak Penggugat hadir datang Kuasanya, Tergugat hadir Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut relaas panggilan sidang Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Btl, tanggal 17 Juli 2019, yang telah dibacakan disidang, telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah, selanjutnya oleh karena Turut Tergugat sudah dipanggil 3 (tiga) kali berturut-turut tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya di persidangan, maka Pihak Turut Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini dan sidang dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Turut Tergugat (kontradiktoir);

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 Sdr. **CAHYA IMAWATI, S.H., M.Hum**, Hakim pada Pengadilan Negeri Bantul sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 September 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 10 Oktober 2019, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang mana terhadap Surat Gugatan tersebut Kuasa Penggugat melalui Suratnya tertanggal 10 Oktober 2019, telah menyampaikan adanya perbaikan / renvoi gugatan yaitu dibawah posita poin 10 hal 3 ditambahkan satu poin dasar dan pertimbangan gugatan yaitu sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 14 Mei 2019 ternyata Pengugat in-person telah dilaporkan oleh Tergugat ke Kepolisian Daerah Istimewa Yogyakarta dengan tuduhan telah melakukan tindak pidana Pemalsuan, Penggelapan dan Penipuan dengan nilai kerugian adalah Rp.770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah), dan pada tanggal 09 Juli 2019 Penggugat in-person telah dilakukan penahanan oleh Penyidik dari Kepolisian Daerah Istimewa Yogyakarta sampai dengan saat ini Penggugat in person masih ditahan karena dilakukan proses hukum pidana dengan dugaan tindak pidana pemalsuan (Pasal 263 KUHP),

Halaman 7 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

tindak pidana Penggelapan dalam jabatan (Pasal 378 KUHP) dan tindak pidana Penipuan (Pasal 378 KUHP). Saat ini kasus tersebut sedang disidangkan di Pengadilan Negeri Yogyakarta, dengan nomor perkara No.215 / Pdt.G / 2019 / PN.Yyk.

Bahwa dengan melaporkan Penggugat dengan nilai kerugian masih sejumlah Rp.770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) tersebut, maka secara hukum Tergugat tidak lagi mengakui adanya jual beli tanah SHM No.07561/Tamanan (Objek sengketa) antara Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli dengan harga jual beli Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Oleh karenanya, jelas proses jual beli tanah dan bangunan tersebut dari Penggugat kepada Tergugat adalah cacat hukum sehingga harus dinyatakan batal atau dibatalkan dan Sertifikat Hak Milik atas tanah & bangunan (objek sengketa) tersebut harus dikembalikan kepada Penggugat selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan (objek sengketa) tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI / DALAM TANGKISAN:

1. Bahwa pada dasarnya dan pada prinsipnya Tergugat (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA / Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) membantah dan menyangkal serta menolak secara tegas / keras seluruh dalil-dalil gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) dalam surat gugatannya tertanggal 14 Juni 2019 tersebut, kecuali yang nyata-nyata, dan tegas-tegas secara tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat di dalam Eksepsi Tergugat ini.
2. Bahwa gugatan Penggugat (sdri. Reni Irawati) adalah tidak jelas, kabur (obscuur libell), yang tidak menggambarkan adanya Distinctive Thingking dan asas berpikir rasional, cekak aos atau kort maar bondig end hardig (singkat, padat, mencakup, dan menggigit). Bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) yang menyatakan gugatan Penggugat (sdri. Reni Irawati) adalah tidak jelas, kabur (obscuur libell), Saya selaku Kuasa Hukum Tergugat berpendapat sebagai berikut : bahwa yang dimaksud dengan gugatan tidak jelas, kabur (obscuur libell) adalah surat gugatan yang isinya tidak terang atau formulasi gugatan yang tidak jelas (tidak terang). Gugatan yang tidak jelas (tidak terang / gelap) bisa berupa tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, tidak jelasnya alasan hukum dalil gugatan, tidak jelasnya Obyek Sengketa, tidak jelasnya mengenai posita penyebutan/perumusan Kualifikasi perbuatan/kesalahan Tergugat yang didalilkan dan yang dituntutkan dalam gugatan Penggugat tidak jelas, kabur

Halaman 8 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Bt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(obscuur libell), tidak jelas mengenai petitum gugatan. Bahwa khusus mengenai tidak jelasnya Obyek Sengketa atau Tanah Sengketa bisa berupa : tidak disebutkannya batas-batas Tanah Sengketa. Bahwa menurut ketentuan Pasal 8 Rv dan praktek peradilan serta Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia mensyaratkan bahwa gugatan tersebut haruslah jelas.

Bahwa Obyek Gugatan Penggugat (sdri. Reni Irawati) tidak jelas, kabur (obscuur libell), karena Tanah dan Rumah yang menurut Penggugat menjadi Obyek Sengketa Gugatan yang menjadi Pokok Sengketa, Penggugat Kompensi didalam Gugatannya sama sekali tidak menyebutkan secara jelas dan pasti mengenai batas tanah sebelah Timur, batas tanah sebelah Barat, batas tanah sebelah Utara dan batas tanah sebelah Selatan, sehingga batas-batas Tanah Sengketa menjadi kabur (obscuur libell), tidak jelas dan dapat menimbulkan keragu-raguan karena tidak ada kepastian Obyek/Batas-Batas Tanahnya, bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia masing-masing Nomor : 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973, Nomor : 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, Nomor : 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, Nomor : 1159 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984, Nomor : 378 K/Pdt/1985 tanggal 11 Maret 1986 dengan jelas menyebutkan bahwa Surat Gugatan yang tidak jelas menyebutkan batas-batas tanah sengketa, maka haruslah dinyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa karena Gugatan Penggugat (sdri. Reni Irawati) tersebut jelas-jelas terbukti kabur/obscuur libell, sehingga oleh karena itu Gugatan Penggugat (sdri. Reni Irawati) secara tegas harus dinyatakan ditolak atau Gugatan Penggugat (sdri. Reni Irawati) tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard/NO).

3. Bahwa sebenar-benarnya dan sesungguhnya-sungguhnya bukan Penggugat (sdri. Reni Irawati) yang seharusnya menggugat Tergugat, akan tetapi Tergugat (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta)lah yang seharusnya menggugat Penggugat (sdri. Reni Irawati), jadi intinya bahwa sdri. Reni Irawati yang mengajukan gugatan ini ternyata tidak berhak untuk mengajukan gugatannya sebab penggugat (sdri. Reni Irawati) sama sekali tidak mempunyai dasar alas hak yang kuat, yang disebut dengan istilah Disqualificatoire Exceptio, oleh karena/dengan alasan bahwa dalam perkara ini peristiwa/fakta yang sebenar-benarnya dan yang sesungguhnya-sungguhnya terjadi adalah bahwa JUSTRU sdri. Reni Irawati (Penggugat) yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Tergugat (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT.

Halaman 9 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) yang mengakibatkan/menimbulkan kerugian terhadap Tergugat (onrechtmatige daad) sebagaimana disebut dan diatur pada Pasal 1365 BW (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)), yaitu mengenai dugaan kuat/keras telah terjadi perbuatan tindak pidana terencana dan sengaja melakukan tindak pidana pemalsuan beberapa cek dengan menambahkan angka dan huruf/kata didepan nilai nominal setiap/masing-masing cek tersebut dan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) dalam hubungan pekerjaan, yang terjadi mulai sejak pada tanggal 26 Januari 2018 sampai dengan pada tanggal 04 Desember 2018, di PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta Jl. Urip Sumoharjo No. 5 RT.051/RW.011, Terban, Gondokusuman, Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang diduga kuat/keras direncanakan telah sengaja dilakukan oleh sdri.Reni Irawati, tempat tanggal lahir Magelang 14 Desember 1978, umur : ± 41 tahun, perempuan, Islam, Alamat KTP di Gendeng GK IV/966 Rt.83/Rw.20, Baciro, Gondokusuman, Kotamadya Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Alamat tinggal di Tamanan/Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana dimaksud dan diatur serta diancam hukuman penjara dalam pasal 263 KUHPidana jo. pasal 374 KUHPidana jo. pasal 64 KUHPidana Indonesia. Bahwa saat ini Penggugat (sdri.Reni Irawati) sudah dilaporkan kepada Kepolisian POLDA D. I. Yogyakarta, dan telah menjadi Terdakwa serta sedang dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Yogyakarta, dan pada hari Selasa tanggal 24-September-2019 Penggugat (sdri.Reni Irawati) sudah dituntut selama 2 (dua) tahun penjara oleh Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Tinggi Daerah Istimewa Yogyakarta, dan pada hari Selasa tanggal 22-Oktober-2019 Penggugat (sdri.Reni Irawati) sudah divonis/diputus dengan hukuman selama 1 (satu) tahun penjara oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, dalam perkara dugaan perbuatan tindak pidana terencana dan sengaja melakukan tindak pidana pemalsuan beberapa cek dengan menambahkan angka dan huruf/kata didepan nilai nominal setiap/masing-masing cek tersebut dan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan, milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), dengan Nomor Perkara : 215/Pid.B/2019/PN Yyk pada Pengadilan Negeri Yogyakarta atas

Halaman 10 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

Laporan dari Tergugat (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) tersebut. Dan juga bahwa saat ini Penggugat (sdri.Reni Irawati) sudah sedang DiTahan oleh Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta di RuTaN Wirogunan Jalan Taman Siswa, Kotamadya Yogyakarta, sehingga oleh karena itu gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) secara tegas harus dinyatakan ditolak atau gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard/NO).

4. Bahwa dalam perkara a quo adalah sebuah VEXATION PROCEEDING, yaitu "Lawsuit instituted maliciously and without good cause" yang artinya "Suatu gugatan yang dilakukan penuh kecurangan dan tanpa adanya kuasa/ tanpa adanya hak yang benar" dalam Black's Law Dictionary (Edisi Ketujuh, Tahun 1999, Bryan a. Gamer, diterbitkan oleh West Group, St. Paul, Minn., Tahun 1999). Faktanya adalah penggugat (sdri. Reni Irawati) telah menanda tangani AKTA PERIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI (APPJB) Nomor : 06 Tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No.07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No.08 tanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris SERVATIA HERLINA Bsc, SH., Notaris & PPAT di Kabupaten Bantul yang beralamat di Jl. Raya Godean Km. 4 No.105, Ngestiharjo, Kasihan, Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, secara tegas dan secara terang ditanda tangani oleh kedua belah pihak yaitu PENGUGAT dan TERGUGAT didalam AKTA PERIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI (APPJB) Nomor : 06 Tanggal 09 Mei 2019 pada hari Kamis Tanggal 09 bulan Mei tahun 2019, didalam Akta Kuasa Menjual No.07 tanggal 09 Mei 2019, didalam Akta Perjanjian Pengosongan No.08 tanggal 09 Mei 2019 atas Tanah dan Rumah yang menjadi Objek Sengketa saat ini. Menunjukkan bahwa Penggugat telah menyatakan setuju dengan segala perjanjian yang tertuang dalam AKTA PERIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI (APPJB), yang tertuang dalam Akta Kuasa Menjual, yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengosongan yang menjadi Undang Undang bagi para Pihak dan sekaligus mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (Pasal 1870 KUHPerdara). Bahwa berkaitan dengan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat dan dengan kepastian hukum bagi TERGUGAT, maka menjadi tidak adil dan tidak wajar apabila gugatan penggugat a quo dilakukan tanpa dasar hukum dan tanpa alasan hukum yang kuat untuk kepentingan dan keuntungan diri sendiri/penggugat (sdri. Reni Irawati). Serta gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) ditujukan untuk menghindari seluruh kewajibannya untuk memindahkan hak atas Tanah dan Rumah Objek Sengketa kepada TERGUGAT. Oleh karena segala hal tersebut,

Halaman 11 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

maka telah sewajarnya gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard/NO).

5. Bahwa gugatan Penggugat (sdri. Reni Irawati) prematur, kabur (obscuur libell) karena apabila dalam dalil posita gugatan Penggugat mendalilkan adanya perbuatan mengancam Penggugat yaitu jika kerugian ini tidak diselesaikan maka akan dilaporkan ke polisi dan dipenjarakan pada saat itu juga, dari sudut yang mana?, sebab Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), Kuasa Menjual, dan Perjanjian Pengosongan antara Penggugat dan Tergugat dilaksanakan dihadapan dan oleh Pejabat Notaris SERVATIA HERLINA Bsc, SH., sesuai sumpah dan jabatannya sebagai Notaris dan terlebih lagi syarat dan syahnya Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), Kuasa Menjual, dan Perjanjian Pengosongan Tanah dan Rumah Obyek Sengketa tersebut sudah sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris Yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bab III mengenai Kewenangan Pejabat Notaris, Bagian Pertama Kewenangan Pejabat Notaris, Pasal 15 ayat (1) yang selengkapnya berbunyi : 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 kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Dan juga syarat dan syahnya Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), Kuasa Menjual, dan Perjanjian Pengosongan Tanah dan Rumah Obyek Sengketa tersebut sudah sesuai dengan / telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana menurut ketentuan dalam Pasal 1320 BW (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) / Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)), syarat sahnya perjanjian adalah : a. Sepakat untuk mengikatkan diri; b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; c. Suatu hal tertentu; d. Sebab yang halal;
- Dengan demikian posita atas dalil-dalil gugatan Penggugat tidak jelas, kabur (obscuur libell), oleh karenanya gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) tersebut haruslah ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) tersebut tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard/NO).
6. Bahwa penyebutan/perumusan Kualifikasi perbuatan / kesalahan Tergugat yang didalilkan dan yang dituntutkan dalam gugatan Penggugat tidak jelas, kabur (obscuur libell), sebab Penggugat disatu sisi mendalilkan bahwa
- Halaman 12 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

Tergugat (Andreas Setiawan Budiputra / Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) mengancam Penggugat yaitu jika kerugian ini tidak diselesaikan maka akan dilaporkan ke Polisi dan dipenjarakan pada saat itu juga, sedangkan disisi lain Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat melakukan perbuatan penyalahgunaan formalitas, dengan itikad buruk memberikan keterangan yang tidak benar, dan secara absurd (tidak rasional dan tidak natural), kebohongan. Bahwa menurut Hukum Acara Perdata dan juga menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa gugatan itu harus ditujukan kepada orang yang secara Feitelijk melakukan kesalahan, sehingga oleh karena itu gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) secara tegas harus dinyatakan ditolak atau gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard/NO).

7. Bahwa berdasarkan atas dalil-dalil, alasan-alasan, fakta-fakta, hal-hal, dan keadaan-keadaan serta uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas, tampak ketidak jelasan isi posita maupun petitum/tuntutan gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati), sehingga menurut Kuasa Hukum Tergugat bahwa gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) tersebut tidak sempurna dan kabur (obscuuri libelli).

Bahwa oleh karena gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) tersebut ternyata tidak sempurna dan kabur (obscuur libell), maka terhadap gugatan yang demikian itu haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard/NO).

8. Bahwa Tergugat (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) membantah, menyangkal dan menolak serta berkeberatan secara tegas/keras terhadap Renvoi/Perubahan Gugatan penggugat yaitu dalam bagian kronologi perkaranya dibawah posita point/nomor : 10 (sepuluh), halaman 3 (tiga) yang mana penggugat menambahkan 1 (satu) point dasar dan pertimbangan gugatannya sebagaimana diuraikan dan diajukan/disampaikan oleh penggugat dalam Renvoi/Perubahan Gugatan penggugat tanggal 10 Oktober 2019 tersebut, oleh karena Renvoi/Perubahan Gugatan sebagaimana diuraikan dan diajukan/disampaikan oleh penggugat dalam Renvoi/Perubahan Gugatan penggugat tanggal 10 Oktober 2019 tersebut nyata-nyata Telah Merubah Materi Gugatan, padahal berdasarkan Hukum Acara Perdata di Indonesia telah menentukan bahwa batasan Perubahan/Perbaikan Gugatan yaitu melainkan hanya segi formal dari gugatan (misalnya : perubahan atau penambahan alamat penggugat, nama atau alias dari penggugat atau tergugat). Bahwa berdasarkan pada Pasal 127 Rv, batasan yang dapat

Halaman 13 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

diterapkan kepada penggugat untuk merubah atau mengurangi gugatan adalah tidak boleh mengubah atau menambah pokok gugatan. Prof.Subekti mengemukakan pendapat bahwa yang dimaksud pokok gugatan adalah kejadian materiil gugatan. Dengan demikian perubahan gugatan yang dibenarkan hukum adalah perubahan yang “tidak mengubah dan tidak menyimpang dari kejadian materiil”. Pengertian pokok gugatan secara umum adalah materi pokok gugatan atau kejadian materiil gugatan. Oleh karena itu, batasan umum perubahan atau pengurangan gugatan adalah tidak boleh mengakibatkan terjadinya perubahan materiil gugatan. Putusan Pengadilan memberikan batasan mengenai perubahan gugatan. Batasan-batasan tersebut antara lain perubahan gugatan tidak boleh mengubah materi pokok perkara, perubahan gugatan tidak bersifat prinsipil, perubahan tanggal yang tidak dianggap merugikan kepentingan tergugat, tidak merubah posita gugatan, dan pengurangan gugatan tidak merugikan tergugat. Sehingga oleh karena itu gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) secara tegas harus dinyatakan ditolak atau gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard/NO).

II. DALAM KONPENSI / DALAM POKOK PERKARA/DALAM JAWABAN GUGATAN:

1. Bahwa seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, fakta-fakta, dan hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat di Dalam Eksepsi diatas, mohon untuk dianggap dikemukakan lagi seluruhnya di Dalam Konpensi / diDalam Jawaban Pokok Perkara ini.
2. Bahwa pada dasarnya dan pada prinsipnya Tergugat (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) membantah dan menyangkal serta menolak secara tegas/keras gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) dalam surat gugatannya tertanggal 14 Juni 2019 tersebut, kecuali yang nyata-nyata, tegas-tegas secara tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat diDalam Konpensi / diDalam Jawaban Pokok Perkara ini.
3. Bahwa sebelum hari Rabu, tanggal 08 Mei 2019 telah dilakukan Audit Internal (Pemeriksaan dan Penelitian) oleh pihak PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta terkait dengan dugaan kuat/keras mengenai perkara perbuatan tindak pidana pemalsuan beberapa cek dan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan, milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah).

Halaman 14 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kemudian pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2019 bertempat di kantor PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta Jl. Urip Sumoharjo No. 5 RT.051/RW.011, Terban, Gondokusuman, Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, telah dilakukan KLARIFIKASI dan PENCOCOKAN antara pihak PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta dengan penggugat (sdri. Reni Irawati) serta telah adanya PERNYATAAN dari penggugat (sdri. Reni Irawati) yang telah diakui sepenuhnya oleh penggugat (sdri. Reni Irawati) sebagaimana telah dinyatakan penggugat (sdri. Reni Irawati) dalam Surat Pernyataannya pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2019 yang telah dibuat dan telah ditanda tangani diatas meterai cukup oleh penggugat (sdri. Reni Irawati), yang isinya adalah sebagai berikut dibawah ini, yaitu :

- a. Bahwa penggugat (sdri. Reni Irawati) telah menyatakan dengan sebenar-benarnya dan dengan sungguh-sungguhnya bahwa benar penggugat (sdri. Reni Irawati) terencana dan sengaja melakukan tindak pidana pemalsuan beberapa cek dengan cara menambahkan angka dan huruf/kata didepan nilai nominal setiap/masing-masing cek tersebut dan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan, milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), yang terjadi mulai sejak pada tanggal 26 Januari 2018 sampai dengan pada tanggal 04 Desember 2018, di PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta Jl. Urip Sumoharjo No. 5 RT.051/RW.011, Terban, Gondokusuman, Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang diduga kuat/keras direncanakan telah sengaja dilakukan oleh sdri. Reni Irawati, tempat tanggal lahir Magelang 14 Desember 1978, umur : ± 41 tahun, perempuan, Islam, Alamat KTP di Gendeng GK IV/966 Rt.83/Rw.20, Baciro, Gondokusuman, Kotamadya Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Alamat tinggal di Tamanan/Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana dimaksud dan diatur serta diancam hukuman penjara dalam pasal 263 KUHPidana jo. pasal 374 KUHPidana jo. pasal 64 KUHPidana Indonesia;
- b. Bahwa penggugat (sdri. Reni Irawati) telah menyatakan dengan sebenar-benarnya dan dengan sungguh-sungguhnya bahwa benar uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta yang telah digelapkan oleh sdri. Reni Irawati dan yang telah digunakan untuk keperluan pribadi dari sdri. Reni Irawati sendiri, sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah);

Halaman 15 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa apabila ternyata dikemudian hari masih terdapat perbuatan pidana yang sdri. Reni Irawati lakukan pada PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta, sdri. Reni Irawati bersedia dan sanggup untuk mempertanggung-jawabkannya serta menyelesaikannya;
- d. Bahwa sdri. Reni Irawati dengan penuh sukarela akan mengembalikan uang yang telah sdri. Reni Irawati pergunakan senilai Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) tersebut kepada PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta, dengan menyerahkan aset yang sdri. Reni Irawati miliki kepada PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta, yakni sebagai berikut :
- Sertipikat Tanah beserta bangunan rumah dengan Nomor Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang akan dilakukan akta jual beli dihadapan PPAT pada tanggal 09 Mei 2019;
 - Satu unit Mobil milik/kepunyaan sdri. Reni Irawati sendiri yang belum dibalik nama ke atas nama sdri. Reni Irawati, dengan Identitas Kendaraan Nomor Polisi AB 1693 TI, merek Suzuki, Tipe RW 415F X – OVER MT 4X2, jenis Mobil Penumpang, model Minibus, tahun 2009, warna Putih Metalik, No. Rangka/NIK MHYHYA 1159J10776, BPKB beserta STNK ASLI, Bukti Pembayaran Pajak Asli dan Kunci Mobil;
 - Apabila masih ada Kekurangan akan sdri. Reni Irawati selesaikan selambat-lambatnya 1 (satu) minggu dari Surat Pernyataan ini dibuat (08 Mei 2019) yaitu pada tanggal 15 Mei 2019;
 - Dengan telah sdri. Reni Irawati buat dan sdri. Reni Irawati tanda tangani Surat Pernyataan ini, maka sama sekali tidak menghilangkan ataupun menghapuskan perbuatan pidana yang sdri. Reni Irawati telah lakukan, sebagaimana tersebut diatas;
 - Demikian Surat Pernyataan ini sdri. Reni Irawati buat dan sdri. Reni Irawati tanda tangani diatas meterai cukup dalam keadaan Sehat Jasmani dan Rohani dengan sebenar-benarnya dan dengan sungguh-sungguhnya dengan penuh sukarela tanpa adanya penipuan dan kekhilafan dan juga tanpa paksaan dari pihak manapun, untuk dapat dipergunakan sebaik-baiknya.

Halaman 16 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

5. Bahwa pada hari Rabu tanggal 08 Mei 2019 tersebut, dengan sebenarnya dan dengan sungguh-sungguhnya antara sdr. Reni Irawati (Penggugat) dengan Tergugat (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) juga telah disepakati bahwa sebidang Tanah beserta bangunan rumah dengan Nomor Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tersebut dinilai seharga Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah), dan satu unit Mobil milik/kepunyaan sdr. Reni Irawati sendiri yang belum dibalik nama ke atas nama sdr. Reni Irawati, dengan Identitas Kendaraan Nomor Polisi AB 1693 TI, merek Suzuki, Tipe RW 415F X – OVER MT 4X2, jenis Mobil Penumpang, model Minibus, tahun 2009, warna Putih Metalik, No. Rangka/NIK MHYHYA 1159J10776, BPKB beserta STNK ASLI, Bukti Pembayaran Pajak Asli dan Kunci Mobil tersebut dinilai seharga Rp.70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah), maka masih ada Sisa Kekurangan Pengembalian uang yang telah sdr. Reni Irawati penggunaan untuk keperluan pribadi dari sdr. Reni Irawati sendiri yaitu sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), yang telah dinyatakan oleh sdr. Reni Irawati (Penggugat) akan sdr. Reni Irawati (Penggugat) selesaikan selambat-lambatnya 1 (satu) minggu dari Surat Pernyataannya dibuat (08 Mei 2019) yaitu pada tanggal 15 Mei 2019.

6. Bahwa untuk menindaklanjuti/meneruskan PELAKSANAAN DARI SURAT PERNYATAAN PADA HARI RABU, TANGGAL 08 MEI 2019 YANG TELAH DIBUAT DAN TELAH DITANDA TANGANI DIATAS METERAI CUKUP OLEH PENGGUGAT (SDRI. RENI IRAWATI), maka pada hari Kamis tanggal 09 Mei 2019 dibuat dan ditanda tangani serta diselesaikan beberapa dokumen yaitu Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Kuitansi Pembelian Tanah dan Rumah tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris SERVATIA HERLINA Bsc, SH., Notaris & PPAT di Kabupaten Bantul yang beralamat di Jl. Raya Godean Km. 4 No.105, Ngestiharjo, Kasihan, Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, secara tegas dan secara terang telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak yaitu PENGGUGAT dan TERGUGAT didalam AKTA PERIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI (APPJB) Nomor : 06 Tanggal 09 Mei 2019 pada hari Kamis

Halaman 17 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 09 bulan Mei tahun 2019, didalam Akta Kuasa Menjual Nomor : 07 tanggal 09 Mei 2019, didalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 08 tanggal 09 Mei 2019 atas Tanah dan Rumah yang menjadi objek sengketa saat ini. Jadi dapat disimpulkan bahwa pembuatan dan penanda-tanganan serta penyelesaian Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Kuitansi Pembelian Tanah dan Rumah tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 ADALAH MERUPAKAN KELANJUTAN PELAKSANAAN DARI SURAT PERNYATAAN PADA HARI RABU, TANGGAL 08 MEI 2019 YANG TELAH DIBUAT DAN TELAH DITANDA TANGANI DIATAS METERAI CUKUP OLEH PENGGUGAT (SDRI. RENI IRAWATI). Dan dalam pembuatan dan penanda-tanganan serta penyelesaian Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Kuitansi Pembelian Tanah dan Rumah tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 tersebut, Tergugat sama sekali tidak pernah mengancam Penggugat yaitu jika kerugian ini tidak diselesaikan maka akan dilaporkan ke polisi dan dipenjarakan pada saat itu juga.

7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan, fakta-fakta, dan hal-hal yang telah Kuasa Hukum Tergugat uraikan tersebut diatas, bahwa dalam perkara ini peristiwa/fakta yang sebenar-benarnya dan yang sesungguhnya terjadi adalah bahwa sdri. Reni Irawati (Penggugat) yang JUSTRU telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Tergugat (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) yang mengakibatkan/menimbulkan kerugian terhadap Tergugat (onrechtmatige daad) sebagaimana disebut dan diatur pada Pasal 1365 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*KUHPerdata*), yaitu mengenai dugaan kuat/keras telah terjadi perbuatan tindak pidana terencana dan sengaja melakukan tindak pidana pemalsuan beberapa cek dengan menambahkan angka dan huruf/kata didepan nilai nominal setiap/masing-masing cek tersebut dan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan, milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), yang terjadi mulai sejak pada tanggal 26 Januari 2018 sampai dengan pada tanggal 04 Desember 2018 dengan rincian sebanyak 10 (sepuluh) X (kali) Kejadian Peristiwa Perbuatan Melawan Hukum tersebut yaitu :

Halaman 18 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

- a. Pada tanggal 26 Januari 2018 sdri. Reni Irawati (Penggugat) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- b. Pada tanggal 7 Februari 2018 sdri. Reni Irawati (Penggugat) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- c. Pada tanggal 15 Februari 2018 sdri. Reni Irawati (Penggugat) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- d. Pada tanggal 28 Maret 2018 sdri. Reni Irawati (Penggugat) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah);
- e. Pada tanggal 18 Juli 2018 sdri. Reni Irawati (Penggugat) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- f. Pada tanggal 2 Agustus 2018 sdri. Reni Irawati (Penggugat) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- g. Pada tanggal 30 Agustus 2018 sdri. Reni Irawati (Penggugat) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- h. Pada tanggal 20 Oktober 2018 sdri. Reni Irawati (Penggugat) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- i. Bahwa Pada tanggal 25 Oktober 2018 sdri. Reni Irawati (Penggugat) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.10.000.000,- (SePuluh Juta Rupiah);
- j. Pada tanggal 4 Desember 2018 sdri. Reni Irawati (Penggugat) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah);

dengan tempat Kejadian Peristiwa di PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta Jl. Urip Sumoharjo No. 5 RT.051/RW.011, Terban, Gondokusuman, Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang diduga kuat/keras direncanakan telah sengaja dilakukan oleh sdri. Reni Irawati, tempat tanggal lahir Magelang 14 Desember 1978, umur : ± 41 tahun, perempuan, Islam, Alamat KTP di Gendeng GK IV/966 Rt.83/Rw.20, Baciro, Gondokusuman, Kotamadya Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Alamat tinggal di Tamanan/Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan,

Halaman 19 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana dimaksud dan diatur serta diancam hukuman penjara dalam pasal 263 KUHPidana jo. pasal 374 KUHPidana jo. pasal 64 KUHPidana Indonesia. Bahwa saat ini Penggugat (sdri.Reni Irawati) sudah dilaporkan kepada Kepolisian POLDA D. I. Yogyakarta, dan telah menjadi Terdakwa serta telah diproses dalam persidangan di Pengadilan Negeri Yogyakarta, dan pada hari Selasa tanggal 24-September-2019 Penggugat (sdri.Reni Irawati) sudah dituntut selama 2 (dua) tahun penjara oleh Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Tinggi Daerah Istimewa Yogyakarta, dan pada hari Selasa tanggal 22-Oktober-2019 Penggugat (sdri.Reni Irawati) sudah divonis/diputus dengan hukuman selama 1 (satu) tahun penjara oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, dalam perkara dugaan perbuatan tindak pidana terencana dan sengaja melakukan tindak pidana pemalsuan beberapa cek dengan menambahkan angka dan huruf/kata didepan nilai nominal setiap/masing-masing cek tersebut dan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan, milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), dengan Nomor Perkara : 215/Pid.B/2019/PN Yyk pada Pengadilan Negeri Yogyakarta atas Laporan dari Tergugat (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) tersebut. Dan juga bahwa saat ini Penggugat (sdri.Reni Irawati) sudah sedang DiTahan oleh Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta di RuTaN Wirogunan Jalan Taman Siswa, Kotamadya Yogyakarta, sehingga oleh karena itu gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) secara tegas harus dinyatakan DITOLAK untuk seluruhnya.

8. Bahwa penyerahan dari penggugat (sdri. Reni Irawati) kepada Perusahaan/PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta berupa tanah dan bangunan rumah tersebut dalam SHM No. : 07561/Tamanan/2018 dengan alamat Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, atas nama Reni Irawati, dan Mobil Suzuki X-Over AB-1693-TI sehubungan dengan adanya dugaan kuat/keras bahwa sdri. Reni Irawati telah melakukan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan, milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), adalah diserahkan oleh sdr. Reni Irawati sendiri dengan penuh sukarela, dengan penuh kesadaran dan juga dengan penuh pengertian dalam rangka upaya pengembalian sebahagian uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta yang telah digelapkan oleh sdri. Reni Irawati dan yang

Halaman 20 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah digunakan untuk keperluan pribadi dari sdr. Reni Irawati sendiri yaitu untuk membeli 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit rumah yang beralamat di Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Jadi bahwa penyerahan SHM No. : 07561/Tamanan/2018 dengan alamat Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, atas nama Reni Irawati, dan Mobil Suzuki X-Over AB-1693-TI tersebut SAMA SEKALI BUKAN SEBAGAI JAMINAN, akan tetapi penyerahan SHM No. : 07561/Tamanan/2018 dan juga penyerahan Mobil Suzuki X-Over AB-1693-TI tersebut oleh penggugat (sdr. Reni Irawati) kepada Perusahaan/PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta tersebut ADALAH DALAM RANGKA UPAYA PENGEMBALIAN SEBAHAGIAN UANG MILIK/KEPUNYAAN DARI PT. BHINNEKA CITRA PRIMA YOGYAKARTA yang telah digelapkan oleh sdr. Reni Irawati dan yang telah digunakan untuk keperluan pribadi dari sdr. Reni Irawati sendiri yaitu untuk membeli 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit rumah yang beralamat di Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta.

9. Bahwa mengenai waktu selama 3 (tiga) bulan untuk menyelesaikan pengembalian kerugian pihak perusahaan (PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) oleh penggugat (sdr. Reni Irawati) tersebut kepada pihak perusahaan (PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta), sebenarnya penggugat (sdr. Reni Irawati) sendirilah yang merengek-rengok dan yang memohon belas kasihan kepada Tergugat, oleh karena itu Tergugat memberi belas kasihan kepada Penggugat yaitu Tergugat menyetujui jangka waktu selama 3 (tiga) bulan untuk menyelesaikan pengembalian kerugian pihak perusahaan (PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) oleh penggugat (sdr. Reni Irawati) tersebut kepada pihak perusahaan (PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta), walaupun sebelumnya yaitu pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2019 bahwa sdr. Reni Irawati dengan penuh sukarela dan dengan penuh kesadaran serta dengan penuh pengertian akan mengembalikan uang yang telah sdr. Reni Irawati pergunakan senilai Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) tersebut dengan menyerahkan aset yang sdr. Reni Irawati miliki antara lain yaitu berupa Sertipikat Tanah beserta bangunan rumah dengan Nomor Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan

Halaman 21 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang akan dilakukan akta jual beli dihadapan PPAT pada tanggal 09 Mei 2019 sebagaimana telah dinyatakan penggugat (sdri. Reni Irawati) dalam Surat Pernyataannya pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2019 yang telah dibuat dan telah ditanda tangani diatas meterai cukup oleh penggugat (sdri. Reni Irawati) tersebut. NAMUN fakta kenyataannya sdri. Reni Irawati BERBALIK/MUNTIR/MELAWAN degan cara sengaja mengancam-ancam, mencari-cari dan terlalu mengada-ada serta sangat berlebih-lebihan kepada PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta, bahkan menggugat pihak perusahaan (PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) ke Pengadilan Negeri Bantul ini, AKAN TETAPI seharusnya sdri. Reni Irawati (Penggugat) harus mempertanggung-jawabkan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan, milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,-(Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) tersebut, baik secara Pidana maupun secara Perdata, sdri. Reni Irawati (Penggugat) jangan mau dikompromi/dipropokator oleh pihak ketiga, dan juga jangan terbuai dengan angin/janji-janji surga dari orang lain yang tidak bertanggung-jawab dan yang memanfaatkan/menggunakan kesempatan dalam situasi dan keadaan serta mengambil keuntungan. sdri. Reni Irawati (Penggugat) Kembalilah kepada kerelaan, kesanggupan, komitmen dan itikat baik yang semula, dengan penuh kejujuran, ketaatan, kesetiaan, supaya sdri. Reni Irawati (Penggugat) terhormat dan terpuji.

10. Bahwaa antara Penggugat dan Tergugat (sdri. Reni Irawati) dengan penuh sukarela dan dengan penuh kesadaran serta dengan penuh pengertian datang ke kantor Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT untuk melakukan Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), Kuasa Menjual, Perjanjian Pengosongan atas Tanah dan Rumah tersebut. Dalam peristiwa tersebut Penggugat (sdri. Reni Irawati) juga dengan penuh sukarela dan dengan penuh kesadaran serta dengan penuh pengertian datang sendiri menyampaikan keinginan, maksud dan tujuannya kepada Turut Tergugat untuk melakukan Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), Kuasa Menjual, Perjanjian Pengosongan antara Tergugat (sdri. Reni Irawati) dengan Penggugat atas Tanah dan Rumah tersebut.
11. Bahwa Tergugat dan Penggugat selaku pihak dalam Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) atas Tanah dan Rumah tersebut, sebelum menanda tangani Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 tersebut telah dibacakan dan telah dijelaskan termasuk segala akibat hukumnya oleh Notaris SERVATIA

Halaman 22 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

HERLINA Bsc, SH., Notaris & PPAT di Kabupaten Bantul yang beralamat di Jl. Raya Godean Km. 4 No.105, Ngestiharjo, Kasihan, Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, kepada para pihak (Tergugat dan Penggugat), atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bab III mengenai Kewenangan Pejabat Notaris, Bagian Pertama Kewenangan Pejabat Notaris, Pasal 15 ayat (1) dan sesuai Pada Pasal 1320 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*KUHPerdata*).

12. Bahwa sdri. Reni Irawati (Penggugat) telah mengakui sendiri dan dengan penuh sukarela dan dengan penuh kesadaran serta dengan penuh pengertian datang/hadir mendatangi Turut Tergugat selaku Notaris dan menyerahkan Sertipikat Asli kepada Tergugat untuk dibuatkan Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB), Akta Kuasa Menjual, Akta Perjanjian Pengosongan. Dengan penuh sukarela dan dengan penuh kesadaran serta dengan penuh pengertian, cakap hukum dan tidak ada paksaan dari pihak manapun juga.
13. Bahwa tidak benar Tergugat tidak memenuhi kewajibannya sebagai pembeli karena pada saat ditanda tangani Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) tersebut sudah disertai Kuitansi bermeterai cukup yang telah ditanda tangani oleh sdri. Reni Irawati (Penggugat) untuk dapat di proses lebih lanjut, bahwa nilai Tanah dan Rumah tersebut dinilai seharga Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dengan telah memperhitungkan dari sebahagian uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) yang telah digelapkan oleh sdri. Reni Irawati dan yang telah digunakan untuk keperluan pribadi dari sdri. Reni Irawati sendiri tersebut. Dan Kuitansi bermeterai cukup yang telah ditanda tangani oleh sdri. Reni Irawati (Penggugat) tersebut adalah dalam rangka upaya pengembalian sebahagian uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta yang telah digelapkan oleh sdri. Reni Irawati dan yang telah digunakan untuk keperluan pribadi dari sdri. Reni Irawati sendiri yaitu untuk membeli 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit rumah yang beralamat di Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta tersebut, sebagaimana telah dinyatakan penggugat (sdri. Reni Irawati) dalam Surat Pernyataannya pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2019 yang telah dibuat dan

Halaman 23 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

telah ditanda tangani diatas meterai cukup oleh penggugat (sdri. Reni Irawati) tersebut.

14. Bahwa setelah tercapai kesepakatan Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), pihak Tergugat sudah melaksanakan kewajibannya bahwa nilai Tanah dan Rumah tersebut dinilai seharga Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dengan telah memperhitungkan dari sebahagian uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) yang telah digelapkan oleh sdri. Reni Irawati dan yang telah digunakan untuk keperluan pribadi dari sdri. Reni Irawati sendiri yaitu untuk membeli 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit rumah yang beralamat di Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, maka sudah seharusnya Penggugat segera Mengosongkan Tanah dan Rumah tersebut, dan kemudian Tanah beserta Rumah tersebut diserahkan kepada Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik yang sah, apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara/Polisi Republik Indonesia.
15. Bahwa berdasarkan TEORI PERJANJIAN didalam pasal 1338 ayat 1 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*KUHPerdata*) menegaskan bahwa "*perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi para pihak yang membuatnya*". Dalam hal ini AKTA PERIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI (APPJB), Akta Kuasa Menjual, Akta Perjanjian Pengosongan didasarkan pada suatu perjanjian serta para pihak telah menyepakati perjanjian tersebut dan telah dituangkan dalam AKTA OTENTIK berupa AKTA PERIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI (APPJB), Akta Kuasa Menjual, Akta Perjanjian Pengosongan.
16. Bahwa berdasarkan TEORI PERJANJIAN didalam Asas Konsensualitas mempunyai pengertian yaitu pada dasarnya perjanjian terjadi sejak detik tercapainya kesepakatan, yang duwujukan dalam membubuhkan tanda tangan para pihak yang sebelumnya telah di bacakan dan telah dijelaskan arti, maksud dan tujuan serta akibat hukumnya atas perjanjian yang dibuat para pihak dihadapan dan oleh Pejabat Notaris yang dibuat oleh Notaris SERVATIA HERLINA Bsc, SH., (TURUT TERGUGAT).
17. Bahwa tidak benar dalam pembuatan dan dalam penanda tangan serta dalam penyelesaian beberapa dokumen (Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Kuitansi Pembelian Tanah dan Rumah tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019), Tergugat telah melakukan perbuatan mengancam Penggugat yaitu jika kerugian ini tidak

Halaman 24 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

diselesaikan maka akan dilaporkan ke polisi dan dipenjarakan pada saat itu juga sebagaimana dalil-dalil Penggugat pada posita gugatannya, akan tetapi yang benar adalah bahwa pembuatan dan penanda tangan serta penyelesaian Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Kuitansi Pembelian Tanah dan Rumah tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 ADALAH MERUPAKAN KELANJUTAN PELAKSANAAN DARI SURAT PERNYATAAN PADA HARI RABU, TANGGAL 08 MEI 2019 YANG TELAH DIBUAT DAN TELAH DITANDA TANGANI DIATAS METERAI CUKUP OLEH PENGGUGAT (SDRI. RENDI IRAWATI), dan juga pembuatan dan penanda tangan serta penyelesaian Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Kuitansi Pembelian Tanah dan Rumah tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 adalah merupakan perbuatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan SERVATIA HERLINA Bsc, SH., (Turut Tergugat) sebagai Notaris yaitu Penggugat sebagai penjual menyampaikan sendiri keinginan, maksud dan tujuannya kepada SERVATIA HERLINA Bsc, SH., (Turut Tergugat) sebagai Notaris agar supaya segala tahapan dan proses Perikatan Perjanjian Jual Belinya dilaksanakan secara resmi sesuai dengan Peraturan dan sesuai pada Hukum yang berlaku (sudah sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris Yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bab III mengenai Kewenangan Pejabat Notaris, Bagian Pertama Kewenangan Pejabat Notaris, Pasal 15 ayat (1) yang selengkapnya berbunyi : 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 kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Dan juga syarat dan syahnya Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), Kuasa Menjual, dan Perjanjian Pengosongan Tanah dan Rumah Obyek Sengketa tersebut sudah sesuai dengan/telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana menurut ketentuan dalam Pasal 1320 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*KUHPerdata*), syarat sahnya perjanjian adalah : a. Sepakat untuk mengikatkan diri; b. Kecakapan untuk membuat suatu

Halaman 25 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Bl

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

perjanjian; c. Suatu hal tertentu; d. Sebab yang halal, hal ini membuktikan telah terjadinya peristiwa hukum Perikatan Perjanjian Jual-Beli dihadapan Pejabat Notaris di wilayah hukum setempat sesuai hukum dan kewenangannya sebagai Pejabat Notaris sebagaimana tertulis dalam Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris, yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat dan telah dibayar lunas oleh Tergugat sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dengan telah memperhitungkan dari sebahagian uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) yang telah digelapkan oleh sdri. Reni Irawati (Penggugat) dan yang telah digunakan untuk keperluan pribadi dari sdri. Reni Irawati sendiri yaitu untuk membeli 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit rumah yang beralamat di Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta.

18. Bahwa terhadap sebidang Tanah dan Bangunan tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tersebut (OBJEK SENGKETA) sebagaimana disebutkan oleh penggugat (sdri. Reni Irawati) dalam gugatannya pada posita gugatan point/nomor : 11 (sebelas), halaman 3 (tiga) tersebut sama sekali tidak wajar, tidak pantas, tidak patut, tidak layak dijadikan sebagai sita jaminan, karena pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2019 bahwa sdri. Reni Irawati (Penggugat) dengan penuh sukarela akan mengembalikan uang yang telah sdri. Reni Irawati pergunakan senilai Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) tersebut dengan menyerahkan aset yang sdri. Reni Irawati miliki antara lain yaitu berupa Sertipikat Tanah beserta Bangunan Rumah dengan Nomor Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang akan dilakukan akta jual beli dihadapan PPAT pada tanggal 09 Mei 2019 sebagaimana telah dinyatakan penggugat (sdri. Reni Irawati) dalam Surat Pernyataannya pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2019

Halaman 26 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dibuat dan telah ditanda tangani diatas meterai cukup oleh penggugat (sdri. Reni Irawati), dan juga karena kemudian setelah itu telah dibuat dan telah ditanda tangani serta telah diselesaikan Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Kuitansi Pembelian Tanah dan Rumah tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 YANG MERUPAKAN KELANJUTAN PELAKSANAAN DARI SURAT PERNYATAAN PADA HARI RABU, TANGGAL 08 MEI 2019 YANG TELAH DIBUAT DAN TELAH DITANDA TANGANI DIATAS METERAI CUKUP OLEH PENGGUGAT (SDRI. RENI IRAWATI) tersebut, maka oleh karena itu alasan serta permohonan penggugat (sdri. Reni Irawati) yang demikian itu secara tegas harus dinyatakan ditolak.

19. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat sebagaimana yang disebutkan oleh penggugat (sdri. Reni Irawati) dalam gugatannya pada posita gugatan point/nomor :12 (dua belas), halaman 3 (tiga) tersebut, yang pada dasarnya dan pada prinsipnya Tergugat telah membantah dan menyangkal serta menolak secara tegas sebagaimana yang Tergugat dalilkan dalam dalil-dalil jawaban pokok perkara pada point-point/nomor-nomor tersebut diatas, yaitu bahwa penyerahan SHM No. : 07561/Tamanan/2018 dengan alamat Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, atas nama Reni Irawati, dan Mobil Suzuki X-Over AB-1693-TI tersebut SAMA SEKALI BUKAN SEBAGAI JAMINAN, AKAN TETAPI penyerahan SHM No. : 07561/Tamanan/2018 dan penyerahan Mobil Suzuki X-Over AB-1693-TI oleh penggugat (sdri. Reni Irawati) kepada Perusahaan/PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta tersebut adalah DALAM RANGKA UPAYA PENGEMBALIAN SEBAHAGIAN UANG MILIK/KEPUNYAAN DARI PT. BHINNEKA CITRA PRIMA YOGYAKARTA yang telah digelapkan oleh sdri. Reni Irawati dan yang telah digunakan untuk keperluan pribadi dari sdri. Reni Irawati sendiri yaitu untuk membeli 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit rumah yang beralamat di Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, maka oleh karena itu dalil, alasan/argument, pendapat serta kesimpulan penggugat (sdri. Reni Irawati) yang demikian itu secara tegas harus dinyatakan DITOLAK.
20. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat sebagaimana yang disebutkan oleh penggugat (sdri. Reni Irawati) dalam gugatannya pada posita gugatan point/nomor : 13 (tiga belas), halaman 3 (tiga), dan pada posita gugatan point/nomor : 18 (delapan belas), halaman 4 (empat) tersebut, yang pada
Halaman 27 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasarnya dan pada prinsipnya Tergugat membantah dan menyangkal serta menolak secara tegas/keras karena sama sekali tidak relevan dengan perkara ini, dan terkesan hanya mencari-cari alalasan, terlalu mengada-ada dan bahkan sangat berlebih-lebihan serta tidak beralasan hukum yang kuat, dan Kuasa Hukum Penggugat ternyata telah melakukan pengertian dan pemahaman yang picik serta licik terhadap perbuatan hukum membalik nama dan terhadap Akta Kuasa Menjual, karena justru sebenarnya penggugat (sdri. Reni Irawati) sendirilah yang merengek-rengok dan yang memohon welas kasihan kepada Tergugat, oleh karena itu Tergugat memberi welas kasihan kepada Penggugat yaitu Tergugat menyetujui jangka waktu selama 3 (tiga) bulan untuk menyelesaikan pengembalian kerugian pihak perusahaan (PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) oleh penggugat (sdri. Reni Irawati) kepada pihak perusahaan (PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) tersebut, maka oleh karena itu dalil, alasan/argument, pendapat serta kesimpulan penggugat (sdri. Reni Irawati) yang demikian itu secara tegas harus dinyatakan ditolak.

21. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat sebagaimana yang disebutkan oleh penggugat (sdri. Reni Irawati) dalam gugatannya pada posita gugatan point/nomor : 14 (empat belas), halaman 3 (tiga), dan juga pada posita gugatan point/nomor : 15 (lima belas), halaman 3 (tiga), halaman 4 (empat) tersebut, yang pada dasarnya dan pada prinsipnya Tergugat telah membantah dan menyangkal serta menolak secara tegas/keras sebagaimana yang Tergugat dalilkan dalam dalil-dalil jawaban pokok perkara pada point-point/nomor-nomor tersebut diatas, maka oleh karena itu dalil, alasan/argument, pendapat serta kesimpulan penggugat (sdri. Reni Irawati) yang demikian itu secara tegas harus dinyatakan ditolak.
22. Bahwa Penggugat (sdri. Reni Irawati) dan Tergugat (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) dengan penuh sukarela dan dengan penuh kesadaran serta dengan penuh pengertian telah datang menghadap kepada Notaris SERVATIA HERLINA Bsc, SH., Notaris & PPAT di Kabupaten Bantul (Turut Tergugat), di Kantornya yang beralamat di Jl. Raya Godean Km. 4 No.105, Ngestiharjo, Kasihan, Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, pada hari Kamis, tanggal 09 Mei 2019, dan kedatangan Penggugat dan Tergugat dengan keinginan, maksud dan tujuan melakukan perbuatan peristiwa hukum perikatan perjanjian jual beli dihadapan pejabat Notaris di wilayah hukum setempat sesuai hukum dan kewenangannya sebagai Pejabat Notaris sebagaimana tertulis dalam Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian
Halaman 28 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris, yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat atas sebidang Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang mana Turut Tergugat sebagai Notaris telah memberitahukan dan menjelaskan sepenuhnya/semua/seluruhnya kepada Penggugat maupun Tergugat tentang apa isi maupun maksud serta tujuan dari Akta tersebut sehingga Penggugat maupun Tergugat telah mengerti dan memahami apa isi Akta tersebut setelah Penggugat dan Tergugat memperoleh penjelasan dari Turut Tergugat, maka keduanya Penggugat dan Tergugat membubuhkan tanda tangannya dihadapan Turut Tergugat sebagaimana terlihat dalam Minuta Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, dalam Minuta Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, dalam Minuta Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019.

23. Bahwa proses dan prosedur pembuatan, penanda tangan dan penyelesaian Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual serta Akta Perjanjian Pengosongan yang dilakukan dihadapan dan dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris adalah sudah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena sudah melalui prosedur hukum yang benar dan sama sekali bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum, sehingga tidak ada alasan secara hukum untuk menghukum Tergugat menyerahkan kembali Asli Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Tamanan tersebut kepada Penggugat pada hari kedua setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, dan juga sehingga tidak ada alasan secara hukum untuk menghukum Tergugat membayar Dwangsom sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat memenuhi bunyi putusan ini, maka sudah sepatunya menurut hukum apabila petitum Penggugat pada point 6, dan pada point 7 tersebut juga untuk DITOLAK.

24. Bahwa ternyata keberadaan dan proses pembuatan, penanda tangan dan penyelesaian terhadap Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual serta Akta Perjanjian Pengosongan adalah sah dan mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat, dan Tergugat akan mengajukan bukti-bukti Akta Otentik yang dibuat dihadapan

Halaman 29 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan oleh Pejabat Notaris dengan proses dan dengan prosedur yang telah benar menurut Hukum;

Bahwa menurut ketentuan Pada Pasal 1870 KUHPerdara, Akte Otentik memberikan kepada para pihak beserta kepada ahli warisnya atau kepada orang-orang yang mendapat hak dari mereka Suatu Bukti Yang Sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya, sehingga Akte Otentik merupakan suatu bukti yang mengikat secara Hukum, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam Akte tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai yang benar. Dan Akte Otentik memberikan penuh suatu bukti yang sempurna, Akte Otentik merupakan Alat Bukti Yang Mengikat Secara Hukum dan Sempurna (baca dan periksa buku karangan dari Prof R.Subekti, SH, Hukum Pembuktian, PT.Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hal.27);

Bahwa sesuai dengan perkembangan praktik Peradilan, Kekuatan Pembuktian Suatu Akte Otentik Membuktikan bahwa Para Pihak Sudah Menerangkan Apa Yang Dituliskan Disitu, Dan Juga Apa Yang DiTerangkan Dalam Akte Otentik tersebut Adalah Benar;

Bahwa dengan demikian dari keseluruhan bukti-bukti tersebut secara jelas dan secara terang telah dapat membuktikan duduk kejadian adanya Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual serta Akta Perjanjian Pengosongan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan dihadapan Notaris SERVATIA HERLINA Bsc, SH., (Turut Tergugat) adalah telah sesuai dengan hukum dan atau sama sekali tidak bertentangan dengan hukum;

25. Bahwa dengan demikian tindakannya Turut Tergugat telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku umum dalam dunia Perikatan terhadap Perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah, jelas tidak bertentangan dengan hukum dan dapat dibenarkan, oleh karena segala dalil-dalil bantahan dan sangkalan serta penolakannya Tergugat telah dapat melumpuhkan dalil-dalil Penggugat, oleh karena berdasarkan pada SURAT PERNYATAAN PADA HARI RABU, TANGGAL 08 MEI 2019 YANG TELAH DIBUAT DAN TELAH DITANDA TANGANI DIATAS METERAI CUKUP OLEH PENGGUGAT (SDRI. RENI IRAWATI) dan juga berdasarkan pada Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli dan pada Akta Kuasa Menjual serta pada Akta Perjanjian Pengosongan, maka Tergugat dan Turut Tergugat sama sekali tidak terbukti melakukan pengancaman kepada Penggugat, melakukan perbuatan penyalahgunaan formalitas, dengan itikad buruk memberikan keterangan yang tidak benar, dan *secara absurd* (tidak rasional dan tidak natural), kebohongan, sehingga Akta Perikatan Perjanjian Jual

Halaman 30 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

Beli dan Akta Kuasa Menjual serta Akta Perjanjian Pengosongan tersebut adalah Sah Menurut Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat, karena sudah melalui Perosedur Hukum Yang Benar dan Bukan Merupakan Perbuatan Yang Melawan Hukum (Melawan Hak), dengan demikian maka dalil-dalil posita gugatan penggugat (pada posita point/nomor : 1 s/d pada posita point/nomor : 20), dan juga petitum/tuntutan primair gugatan penggugat pada point : 1, point : 2, point : 3, point : 4, point : 5, point : 6, point : 7 dan point : 8, halaman 5 (lima), dan juga pada petitum subsidair/pada tuntutan subsidair, halaman 5 (lima) dalam gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) sudah sepatutnya menurut hukum DITOLAK untuk seluruhnya;

26. Bahwa berdasarkan atas dalil-dalil, alasan-alasan, fakta-fakta, hal-hal, dan keadaan-keadaan serta uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas, maka oleh karena itu seluruh dalil-dalil posita gugatan penggugat (pada posita point/nomor : 1 s/d pada posita point/nomor : 20), dan juga seluruh petitum/seluruh tuntutan penggugat (sdri. Reni Irawati) pada petitum primair/pada tuntutan primair gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) point/nomor : 1 (satu) sampai dengan point/nomor : 8 (delapan), halaman 5 (lima), dan juga pada petitum subsidair/pada tuntutan subsidair, halaman 5 (lima) dalam gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) secara tegas harus dinyatakan DITOLAK untuk seluruhnya.

III. DALAM REKONPENSI / DALAM GUGAT BALIK :

1. Bahwa kalau Dalam Eksepsi dan Dalam Kompensi/Dalam Jawaban gugatan, Penggugat disebut penggugat kompensi dan Tergugat disebut Tergugat Kompensi, Sedangkan Dalam Rekompensi/Dalam Gugat Balik ini, Penggugat Kompensi disebut menjadi Tergugat Rekompensi dan Tergugat Kompensi disebut menjadi Penggugat Rekompensi.
2. Bahwa semua dalil-dalil, alasan-alasan, fakta-fakta dan hal-hal Dalam Eksepsi dan Dalam Kompensi/Dalam Jawaban gugatan mohon dijadikan dalil-dalil, alasan-alasan, fakta-fakta dan hal-hal Dalam Rekompensi/Dalam Gugat Balik ini.
3. Bahwa sebelum hari Rabu, tanggal 08 Mei 2019 telah dilakukan Audit Internal (Pemeriksaan dan Penelitian) oleh Penggugat Rekompensi (pihak PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) terkait dengan dugaan kuat/keras mengenai perkara perbuatan tindak pidana pemalsuan beberapa cek dan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan, milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah).

Halaman 31 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

4. Bahwa kemudian pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2019 bertempat di kantor PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta Jl. Urip Sumoharjo No. 5 RT.051/RW.011, Terban, Gondokusuman, Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, telah dilakukan KLARIFIKASI dan PENCOCOKAN antara Penggugat Rekonpensi (pihak PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) dengan Tergugat Rekonpensi (sdri. Reni Irawati) serta telah adanya PERNYATAAN dari Tergugat Rekonpensi (sdri. Reni Irawati) yang telah diakui sepenuhnya oleh Tergugat Rekonpensi (sdri. Reni Irawati) sebagaimana telah dinyatakan Tergugat Rekonpensi (sdri. Reni Irawati) dalam Surat Pernyataannya pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2019 yang telah dibuat dan telah ditanda tangani diatas meterai cukup oleh Tergugat Rekonpensi (sdri. Reni Irawati), yang isinya adalah sebagai berikut dibawah ini, yaitu :

- a. Bahwa Tergugat Rekonpensi (sdri. Reni Irawati) telah menyatakan dengan sebenar-benarnya dan dengan sungguh-sungguh bahwa benar Tergugat Rekonpensi (sdri. Reni Irawati) terencana dan sengaja melakukan tindak pidana pemalsuan beberapa cek dan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan, milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), yang terjadi mulai sejak pada tanggal 26 Januari 2018 sampai dengan pada tanggal 04 Desember 2018, di PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta Jl. Urip Sumoharjo No. 5 RT.051/RW.011, Terban, Gondokusuman, Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang diduga kuat direncanakan telah sengaja dilakukan oleh sdri. Reni Irawati, tempat tanggal lahir Magelang 14 Desember 1978, umur : ± 41 tahun, perempuan, Islam, Alamat KTP di Gendeng GK IV/966 Rt.83/Rw.20, Baciro, Gondokusuman, Kotamadya Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Alamat tinggal di Tamanan/Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana dimaksud dan diatur serta diancam hukuman penjara dalam pasal 263 KUHPidana jo. pasal 374 KUHPidana jo. pasal 64 KUHPidana Indonesia;
- b. Bahwa Tergugat Rekonpensi (sdri. Reni Irawati) telah menyatakan dengan sebenar-benarnya dan dengan sungguh-sungguh bahwa benar uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta yang telah digelapkan oleh sdri. Reni Irawati dan yang telah digunakan untuk keperluan pribadi dari sdri. Reni Irawati sendiri, sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah);

Halaman 32 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

- c. Bahwa apabila ternyata dikemudian hari masih terdapat perbuatan pidana yang Tergugat Rekonpensi (sdri. Reni Irawati) lakukan pada PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta, sdri. Reni Irawati bersedia dan sanggup untuk mempertanggung - jawabkannya serta menyelesaikannya;
- d. Bahwa Tergugat Rekonpensi (sdri. Reni Irawati) dengan penuh sukarela akan mengembalikan uang yang telah sdri. Reni Irawati pergunakan senilai Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) tersebut kepada PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta, dengan menyerahkan aset yang sdri. Reni Irawati miliki kepada PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta, yakni sebagai berikut :
- Sertipikat Tanah beserta bangunan rumah dengan Nomor Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang akan dilakukan akta jual beli dihadapan PPAT pada tanggal 09 Mei 2019;
 - Satu unit Mobil milik/kepunyaan sdri. Reni Irawati sendiri yang belum dibalik nama ke atas nama sdri. Reni Irawati, dengan Identitas Kendaraan Nomor Polisi AB 1693 TI, merek Suzuki, Tipe RW 415F X – OVER MT 4X2, jenis Mobil Penumpang, model Minibus, tahun 2009, warna Putih Metalik, No. Rangka/NIK MHYHYA 1159J10776, BPKB beserta STNK ASLI, Bukti Pembayaran Pajak Asli dan Kunci Mobil;
 - Apabila masih ada Kekurangan akan sdri. Reni Irawati selesaikan selambat-lambatnya 1 (satu) minggu dari Surat Pernyataan ini dibuat (08 Mei 2019) yaitu pada tanggal 15 Mei 2019;
 - Dengan telah sdri. Reni Irawati buat dan sdri. Reni Irawati tanda tangani Surat Pernyataan ini, maka sama sekali tidak menghilangkan ataupun menghapuskan perbuatan pidana yang sdri. Reni Irawati telah lakukan, sebagaimana tersebut diatas;
 - Demikian Surat Pernyataan ini sdri. Reni Irawati buat dan sdri. Reni Irawati tanda tangani diatas meterai cukup dalam keadaan Sehat Jasmani dan Rohani dengan sebenar-benarnya dan dengan sungguh-sungguhnya dengan penuh sukarela tanpa adanya penipuan dan kekhilafan dan juga tanpa paksaan dari pihak manapun, untuk dapat dipergunakan sebaik-baiknya.

Halaman 33 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Bt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada hari Rabu tanggal 08 Mei 2019 tersebut, dengan sebenar-benarnya dan dengan sungguh-sungguhnya antara sdr. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi) dengan ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA / Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonsensi) juga telah disepakati bahwa sebidang Tanah beserta Bangunan Rumah dengan Nomor Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tersebut dinilai seharga Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah), dan satu unit Mobil milik/kepunyaan sdr. Reni Irawati sendiri yang belum dibalik nama ke atas nama sdr. Reni Irawati, dengan Identitas Kendaraan Nomor Polisi AB 1693 TI, merek Suzuki, Tipe RW 415F X – OVER MT 4X2, jenis Mobil Penumpang, model Minibus, tahun 2009, warna Putih Metalik, No. Rangka/NIK MHYHYA 1159J10776, BPKB beserta STNK ASLI, Bukti Pembayaran Pajak Asli dan Kunci Mobil tersebut dinilai seharga Rp.70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah), maka masih ada Sisa Kekurangan Pengembalian uang yang telah sdr. Reni Irawati gelapkan dan dipergunakan untuk keperluan pribadi dari sdr. Reni Irawati sendiri yaitu sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), yang telah dinyatakan oleh sdr. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi) akan sdr. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi) selesaikan selambat-lambatnya 1 (satu) minggu dari Surat Pernyataannya dibuat (08 Mei 2019) yaitu pada tanggal 15 Mei 2019.

6. Bahwa untuk menindaklanjuti / meneruskan PELAKSANAAN DARI SURAT PERNYATAAN PADA HARI RABU, TANGGAL 08 MEI 2019 YANG TELAH DIBUAT DAN TELAH DITANDA TANGANI DIATAS METERAI CUKUP OLEH TERGUGAT REKONPENSİ (SDRI. RENI IRAWATI), maka pada hari Kamis tanggal 09 Mei 2019 dibuat dan ditanda tangani serta diselesaikan Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Kuitansi Pembelian Tanah dan Rumah tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019. Jadi dapat DISIMPULKAN bahwa pembuatan dan penanda tangan serta penyelesaian Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Kuitansi Pembelian Tanah dan Rumah tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 ADALAH MERUPAKAN KELANJUTAN PELAKSANAAN DARI SURAT PERNYATAAN PADA HARI RABU, TANGGAL 08 MEI 2019 YANG TELAH

Halaman 34 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DIBUAT DAN TELAH DITANDA TANGANI DIATAS METERAI CUKUP
OLEH TERGUGAT REKONPENS (SDRI. RENI IRAWATI).

7. Bahwa pembuatan dan penanda tangan serta penyelesaian Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Kuitansi Pembelian Tanah dan Rumah tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 ADALAH MERUPAKAN KELANJUTAN PELAKSANAAN DARI SURAT PERNYATAAN PADA HARI RABU, TANGGAL 08 MEI 2019 YANG TELAH DIBUAT DAN TELAH DITANDA TANGANI DIATAS METERAI CUKUP OLEH TERGUGAT REKONPENS (SDRI. RENI IRAWATI), dan juga pembuatan dan penanda tangan serta penyelesaian Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Kuitansi Pembelian Tanah dan Rumah tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 adalah merupakan perbuatan bersama antara Tergugat Rekonsensi dengan Penggugat Rekonsensi dihadapan SERVATIA HERLINA Bsc, SH., (Turut Tergugat Konkensi) sebagai Notaris yaitu Tergugat Rekonsensi sebagai penjual menyampaikan sendiri keinginan, maksud dan tujuannya kepada SERVATIA HERLINA Bsc, SH., (Turut Tergugat Konkensi) sebagai Notaris agar supaya segala tahapan dan proses yang berhubungan dengan perikatan perjanjian jual belinya dilaksanakan secara resmi sesuai dengan Peraturan dan sesuai dengan Hukum yang berlaku (sudah sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris Yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bab III mengenai Kewenangan Pejabat Notaris, Bagian Pertama Kewenangan Pejabat Notaris, Pasal 15 ayat (1) yang selengkapnya berbunyi : 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 kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Dan juga syarat dan syahnya Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), Kuasa Menjual, dan Perjanjian Pengosongan Tanah dan Rumah Obyek Sengketa tersebut sudah sesuai dengan/telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana menurut ketentuan dalam Pasal 1320 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*KUHPerdata*), syarat sahnya perjanjian adalah :

Halaman 35 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

a. Sepakat untuk mengikatkan diri; b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; c. Suatu hal tertentu; d. Sebab yang halal, hal ini membuktikan telah terjadinya peristiwa hukum perikatan perjanjian jual beli dihadapan Pejabat Notaris di wilayah hukum setempat sesuai hukum dan kewenangannya sebagai Pejabat Notaris sebagaimana tertulis dalam Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris SERVATIA HERLINA Bsc, SH., sebagai Notaris & PPAT di Kabupaten Bantul (Turut Tergugat Konkensi), yang telah ditanda tangani oleh Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi dan telah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah) dengan telah memperhitungkan dari sebahagian uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp.770.000.000,-(Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) yang telah digelapkan oleh sdri. Reni Irawati dan yang telah digunakan untuk keperluan pribadi dari sdri. Reni Irawati sendiri yaitu untuk membeli 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit rumah yang beralamat di Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta.

8. Bahwa antara Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi dengan penuh sukarela dan dengan penuh kesadaran serta dengan penuh pengertian datang ke kantor Notaris SERVATIA HERLINA Bsc, SH., selaku Notaris & PPAT di Kabupaten Bantul (Turut Tergugat Konkensi) yang beralamat di Jl. Raya Godean Km. 4 No.105, Ngestiharjo, Kasihan, Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta untuk melakukan Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), Kuasa Menjual, Perjanjian Pengosongan atas Obyek Tanah dan Rumah tersebut. Dalam peristiwa tersebut Tergugat Rekonpensi juga dengan penuh sukarela dan dengan penuh kesadaran serta dengan penuh pengertian datang sendiri menyampaikan keinginan, maksud dan tujuannya kepada Turut Tergugat Konkensi untuk melakukan Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), Kuasa Menjual, Perjanjian Pengosongan antara Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi.

9. Bahwa Tergugat Rekonpensi (sdri. Reni Irawati) dan Penggugat Rekonpensi (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) telah datang menghadap kepada Turut Tergugat Konkensi di Kantornya pada hari Kamis, tanggal 09 Mei 2019 dan kedatangan Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi dengan keinginan, maksud dan tujuan melakukan perbuatan peristiwa hukum

Halaman 36 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perikatan perjanjian jual beli dihadapan pejabat Notaris di wilayah hukum setempat sesuai hukum dan kewenangannya sebagai Pejabat Notaris sebagaimana tertulis dalam Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris, yang telah ditanda tangani oleh Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi atas sebidang Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang mana Turut Tergugat Konpensi sebagai Notaris telah memberitahukan/membacakan dan menjelaskan dengan sejelas-jelasnya kepada Tergugat Rekonpensi dan kepada Penggugat Rekonpensi tentang apa isi maupun maksud dan tujuan serta akibat hukum dari Akta tersebut sehingga Tergugat Rekonpensi maupun Penggugat Rekonpensi telah mengerti dan memahami sepenuhnya apa isi maupun maksud dan tujuan serta akibat hukum dari Akta tersebut, setelah Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi memperoleh/menerima penjelasan dengan sejelas-jelasnya dari Turut Tergugat Konpensi, maka keduanya Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi membubuhkan tanda tangannya dihadapan Turut Tergugat Konpensi sebagaimana terlihat dalam Minuta Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 6 tanggal 09 Mei 2019, Minuta Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019, Minuta Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 tersebut.

10. Bahwa Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi selaku pihak dalam Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tanah dan Rumah tersebut, sebelum menanda tangani Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB), Akta Kuasa Menjual, Akta Perjanjian Pengosongan telah dibacakan dan dijelaskan termasuk segala akibat hukumnya, atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bab III mengenai Kewenangan Pejabat Notaris, Bagian Pertama Kewenangan Pejabat Notaris, Pasal 15 ayat (1) dan sesuai Pada Pasal 1320 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*KUHPerdata*).

11. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah mengakui sendiri dan dengan penuh sukarela dan dengan penuh kesadaran serta dengan penuh pengertian

Halaman 37 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

mendatangi Turut Tergugat Konkensi selaku Notaris dan menyerahkan Sertipikat Asli kepada Penggugat Rekonpensi untuk dibuatkan Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB), Akta Kuasa Menjual, Akta Perjanjian Pengosongan. Dengan penuh kesadaran, cakap hukum dan tidak ada paksaan dari pihak manapun juga.

12. Bahwa setelah tercapai kesepakatan Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), pihak pembeli sudah melaksanakan kewajibannya bahwa nilai Tanah dan Rumah tersebut dinilai seharga Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dengan telah memperhitungkan dari sebahagian uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) yang telah digelapkan oleh sdri. Reni Irawati dan yang telah digunakan untuk keperluan pribadi dari sdri. Reni Irawati sendiri yaitu untuk membeli 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) unit rumah yang beralamat di Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, maka sudah seharusnya sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonpensi) segera Mengosongkan Tanah dan Rumah yang disebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dan kemudian Tanah beserta Rumah tersebut ditas diserahkan kepada Penggugat Rekonpensi (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) sebagai pemilik yang sah, apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara/KePolisiAn Republik Indonesia.
13. Bahwa untuk Mengembalikan Kerugian Material/Sisa Kekurangan Pengembalian uang yang telah sdri. Reni Irawati gelapkan dan dipergunakan untuk keperluan pribadi dari sdri. Reni Irawati sendiri yaitu sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), kepada ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonpensi - Tergugat Konkensi), sebagaimana yang telah dinyatakan oleh sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonpensi) akan sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonpensi) selesaikan selambat-lambatnya 1 (satu) minggu dari Surat Pernyataannya dibuat (08 Mei 2019) yaitu pada tanggal 15 Mei 2019, maka sudah seharusnya sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonpensi) segera Mengosongkan Tanah dan Rumah yang disebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07562/Desa Tamanan, dengan tanggal penerbitan sertipikat 12-November-2018, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018

Halaman 38 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. : 05436/Tamanan/2018, luas 92 M2, hak milik Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang lokasi dan letaknya berdampingan/sejejer/menyatu dengan Tanah beserta Bangunan Rumah yang disebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No.05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dan kemudian Tanah beserta Rumah tersebut diserahkan kepada Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik yang sah, apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara/KePolisiAn Republik Indonesia.

14. Bahwa berdasarkan TEORI PERJANJIAN didalam pasal 1338 ayat 1 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*KUHPerdata*) menegaskan bahwa "*perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya*". Dalam hal ini AKTA PERIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI (APPJB), Akta Kuasa Menjual, Akta Perjanjian Pengosongan didasarkan pada suatu perjanjian serta para pihak menyepakati perjanjian tersebut dan dituangkan dalam AKTA OTENTIK berupa AKTA PERIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI (APPJB), Akta Kuasa Menjual, Akta Perjanjian Pengosongan.
15. Bahwa berdasarkan TEORI PERJANJIAN didalam Asas Konsensualitas mempunyai pengertian yaitu pada dasarnya perjanjian terjadi sejak detik tercapainya kesepakatan, yang duwujukan dalam membubuhkan tanda tangan para pihak yang sebelumnya telah di bacakan dan dijelaskan arti, maksud dan tujuan serta akibat hukumnya atas perjanjian yang dibuat para pihak dihadapan dan oleh Pejabat Notaris yang dibuat oleh Notaris SERVATIA HERLINA Bsc, SH., selaku Notaris & PPAT di Kabupaten Bantul (Turut Terguat Konpensi).
16. Bahwa proses dan prosedur pembuatan dan penanda tangan serta penyelesaian Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) dan Akta Kuasa Menjual serta Akta Perjanjian Pengosongan yang dilakukan dan dibuat dihadapan dan oleh Pejabat Yang Berwenang yaitu Notaris adalah Sudah Sah Menurut Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat, karena Sudah Melalui Proses dan Prosedur Hukum Yang Benar Menurut Hukum dan Bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum.
17. Bahwa ternyata keberadaan dan proses serta prosedur pembuatan terhadap Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) dan Akta Kuasa Menjual serta Akta Perjanjian Pengosongan adalah Sah dan Mempunyai

Halaman 39 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekuatan Hukum Mengikat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Rekonpensi tersebut diatas, dan Penggugat Rekonpensi akan mengajukan bukti-bukti Akta Otentik yang dibuat dihadapan dan oleh Pejabat Notaris dengan melalui Proses dan Prosedur Hukum Yang Benar Menurut Hukum dan Bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum.

Bahwa menurut ketentuan Pada Pasal 1870 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*KUHPerdata*), Akte Otentik memberikan kepada para pihak beserta kepada ahli warisnya atau kepada orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya Akte Otentik tersebut, sehingga Akte Otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam Akte tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai yang benar. Dan Akte Otentik memberikan suatu bukti yang sempurna, Akte Otentik merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna (baca dan periksa Buku karanku karangan dari Prof R.Subekti, SH, Hukum Pembuktian, PT.Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hal.27);

Bahwa sesuai dengan perkembangan praktik Peradilan, Kekuatan Pembuktian Suatu Akte Otentik membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan disitu, dan juga apa yang diterangkan tadi adalah benar;

Bahwa dengan demikian dari keseluruhan bukti-bukti tersebut SECARA JELAS DAN SECARA TERANG TELAH DAPAT MEMBUKTIKAN DUDUK KEJADIAN ADANYA AKTA PERIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI DAN AKTA KUASA MENJUAL SERTA AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN tersebut yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi yang telah dilakukan dihadapan dan dibuat oleh Notaris SERVATIA HERLINA Bsc, SH., Notaris & PPAT di Kabupaten Bantul (Turut Tergugat Konpensi), Yang Telah Sesuai Dengan Hukum dan/atau Sama Sekali Tidak Bertentangan Dengan Hukum.

18. Bahwa berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan, fakta-fakta, dan hal-hal yang telah Kuasa Hukum Penggugat Rekonpensi uraikan tersebut diatas, bahwa dalam perkara ini peristiwa/fakta yang sebenar-benarnya dan yang sungguh-sungguhnya terjadi adalah bahwa JUSTRU sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonpensi) yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonpensi) yang mengakibatkan/menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonpensi (*onrechtmatige daad*) sebagaimana disebut dan diatur Pada Pasal 1365 BW

Halaman 40 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

(*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*KUHPerdata*), yaitu mengenai dugaan kuat/keras telah terjadi perbuatan tindak pidana terencana dan sengaja melakukan tindak pidana pemalsuan beberapa cek dengan menambahkan angka dan huruf/kata didepan nilai nominal setiap/masing-masing cek tersebut dan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan, milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), yang terjadi mulai sejak pada tanggal 26 Januari 2018 sampai dengan pada tanggal 04 Desember 2018 dengan rincian sebanyak 10 (sepuluh) X (kali) Kejadian Peristiwa Perbuatan Melawan Hukum tersebut yaitu :

- a. Pada tanggal 26 Januari 2018 sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- b. Pada tanggal 7 Februari 2018 sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- c. Pada tanggal 15 Februari 2018 sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- d. Pada tanggal 28 Maret 2018 sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah);
- e. Pada tanggal 18 Juli 2018 sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- f. Pada tanggal 2 Agustus 2018 sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- g. Pada tanggal 30 Agustus 2018 sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- h. Pada tanggal 20 Oktober 2018 sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.100.000.000,- (SeRatus Juta Rupiah);
- i. Bahwa Pada tanggal 25 Oktober 2018 sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.10.000.000,- (SePuluh Juta Rupiah);

Halaman 41 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

j. Pada tanggal 4 Desember 2018 sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi) menggelapkan uang milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah);

dengan tempat Kejadian Peristiwa di PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta Jl. Urip Sumoharjo No. 5 RT.051/RW.011, Terban, Gondokusuman, Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang diduga kuat/keras direncanakan telah sengaja dilakukan oleh Reni Irawati, tempat tanggal lahir Magelang 14 Desember 1978, umur : ± 41 tahun, perempuan, Islam, Alamat KTP di Gendeng GK IV/966 Rt.83/Rw.20, Bacirow, Gondokusuman, Kotamadya Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Alamat tinggal di Tamanan/Fortuna Mansion Tamanan Kav.7 Dusun Glagah Rt.03 Tamanan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana dimaksud dan diatur serta diancam hukuman penjara dalam pasal 263 KUHPidana jo. pasal 374 KUHPidana jo. pasal 64 KUHPidana Indonesia. Bahwa saat ini Tergugat Rekonsensi (sdri.Reni Irawati) sudah dilaporkan kepada Kepolisian POLDA D. I. Yogyakarta, dan telah menjadi Terdakwa serta telah diproses dalam persidangan di Pengadilan Negeri Yogyakarta, dan pada hari Selasa tanggal 24-September-2019 Tergugat Rekonsensi (sdri.Reni Irawati) sudah dituntut selama 2 (dua) tahun penjara oleh Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Tinggi Daerah Istimewa Yogyakarta, dan pada hari Selasa tanggal 22-Oktober-2019 Tergugat Rekonsensi (sdri.Reni Irawati) sudah divonis/diputus dengan hukuman selama 1 (satu) tahun penjara oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, dalam perkara dugaan perbuatan tindak pidana terencana dan sengaja melakukan tindak pidana pemalsuan beberapa cek dengan menambahkan angka dan huruf/kata didepan nilai nominal setiap/masing-masing cek tersebut dan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan, milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), dengan Nomor Perkara : 215/Pid.B/2019/PN Yyk pada Pengadilan Negeri Yogyakarta atas Laporan dari Penggugat Rekonsensi (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) tersebut. Dan juga bahwa saat ini Tergugat Rekonsensi (sdri.Reni Irawati) sudah sedang DiTahan oleh Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta di RuTaN Wirogunan Jalan Taman Siswa, Kotamadya Yogyakarta, sehingga oleh karena itu Gugatan Rekonsensi/Gugat Balik Penggugat Rekonsensi (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) secara tegas harus dinyatakan DITERIMA dan DIKABULKAN untuk seluruhnya.

Halaman 42 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

19. Bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah :*"Tiap Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*.

Bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu adanya unsur perbuatan melanggar hukum, kesalahan, kerugian dan hubungan causal antara perbuatan melanggar hukum tersebut dengan kerugian.

Bahwa Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut Teori Hukum diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan, kelayakan, kepantasan, kewajaran, kenormalan, ketelitian dan kehati-hatian.

Bahwa sedangkan mengenai yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah Perbuatan (atau Tidak Berbuat) yang memenuhi kriteria : 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau ; 2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau ; 3. Melanggar kaedah tata susila, atau ; 4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Bahwa keempat kriteria tersebut diatas menggunakan kata "atau" dengan demikian untuk Adanya Suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif Telah Terpenuhi Pula Syarat Suatu Perbuatan Melawan Hukum/PMH (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum/PMH Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 1991 halaman 121);

Bahwa selain itu perlulah diperhatikan dengan sungguh-sungguh, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu : a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut Kepentingan Penggugat Rekonpensi terancam ; b.

Bahwa Kepentingan Penggugat Rekonpensi dilindungi oleh Peraturan yang

Halaman 43 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

dilanggar si pelaku (Schutznormtheorie) ; c. Bahwa untuk diri Tergugat Rekonpensi tidak terdapat alasan pembeda menurut hukum;

Bahwa sesuai dengan lingkup pokok masalah/perkara ini, untuk menentukan apakah tindakan Tergugat Rekonpensi adalah Suatu perbuatan tindak pidana terencana dan sengaja melakukan tindak pidana pemalsuan beberapa cek dengan menambahkan angka dan huruf/kata didepan nilai nominal setiap/masing-masing cek tersebut dan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan, milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah sengaja dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi, yang telah merugikan Penggugat Rekonpensi, tentunya selain diperhatikan unsur-unsur dan kriteria serta syarat Adanya Suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana telah disebutkan diatas, yang utama dan harus diteliti adalah adanya kewajiban yang sama sekali tidak bertimbal balik dan sama sekali tidak seimbang antara Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi;

Bahwa dari uraian dalil-dalil dan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, dapat DISIMPULKAN bahwa Tergugat Rekonpensi telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Perbuatan Melangar Hukum/Perbuatan Melawan Hukum/PMH (*ONRECHTMATIGE DAAD*) sebagaimana dimasud dan diatur Pada Pasal 1365 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukun Perdata (*KUHPerdata*), sehingga akibat dari Perbuatan Melawan Hukum/PMH (*ONRECHTMATIGE DAAD*) yang telah sengaja dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi tersebut telah nyata-nyata menimbulkan Kerugian Materiil dan juga menimbulkan Kerugian Immateriil/Kerugian Moril terhadap Penggugat Rekonpensi, untuk itu maka terhadap Petitum/Tuntutan Gugatan Rekonpensi (Gugat Balik) dalam Gugatan Rekonpensi (Gugat Balik) pada Petitum/Tuntutan Gugatan Rekonpensi (Gugat Balik) dari Penggugat Rekonpensi tersebut DAPAT DITERIMA DAN DAPAT DIKABULKAN UNTUK SELURUHNYA.

20. Bahwa dengan semua fakta-fakta hukum yang telah diuraikan oleh Kuasa Hukum Penggugat dari Rekonpensi sebagaimana tersebut di atas, maka Kuasa Hukum dari Penggugat Rekonpensi berpendapat bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah terencana dan sengaja melakukan tindak pidana pemalsuan beberapa cek dengan menambahkan angka dan huruf/kata didepan nilai nominal setiap/masing-masing cek tersebut dan perbuatan tindak pidana Penggelapan uang dalam hubungan pekerjaan, milik/kepunyaan dari PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta sejumlah total

Halaman 44 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 770.000.000,- (Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

21. Bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi (sdri. Reni Irawati) telah sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum/PMH (*onrechtmatige daad*) yang telah menimbulkan/yang telah mengakibatkan kerugian kepada ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta/Penggugat Rekonsensi-Tergugat Kompensi baik kerugian secara Material maupun kerugian secara Immaterial/kerugian secara Moril, dan hal ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum/PMH (*onrechtmatige daad*) yang telah sengaja dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi (Reni Irawati) sebagaimana disebut dan diatur Pada Pasal 1365 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*KUHPerdata*) yang sebagaimana tersebut diatas, bahwa Kerugian Immaterial/Kerugian Moril adalah kerugian yang dialami/diderita oleh ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta/Penggugat Rekonsensi-Tergugat Kompensi karena merasa dibohongi dan dihianati oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi (sdri. Reni Irawati) karena nyata-nyata Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi (sdri. Reni Irawati) tidak jujur, tidak taat/menghianat dan tidak setia dalam hubungan pekerjaan kepada ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta/Penggugat Rekonsensi-Tergugat Kompensi. Bahwa Kerugian Immaterial/Kerugian Moril yang demikian apabila diperhitungkan dengan uang adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Millyard Rupiah), Oleh karena itu, maka wajar, pantas, patut, layak dan wajib/harus kiranya apabila Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi (sdri. Reni Irawati) dihukum untuk membayar ganti rugi secara Immaterial/ganti rugi secara Moril kepada ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta/Penggugat Rekonsensi-Tergugat Kompensi sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Millyard Rupiah) secara tunai, konkret, kontan seketika dan sekaligus lunas.

22. Bahwa timbul dugaan dari ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonsensi-Tergugat Kompensi), bahwa sdr. Reni Irawati (Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi) akan membangkang terhadap Bunyi Amar Putusan Perkara ini/Gugatan Rekonsensi ini (Gugat Balik ini), maka Kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan yang memutus/yang mengadili perkara perdata ini agar Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi (sdri. Reni Irawati) dihukum untuk membayar denda

Halaman 45 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

keterlambatan dan kelalaian pembayaran serta kelalaian melaksanakan putusan perkara Gugatan Rekonsensi/Gugatan Balik ini, berupa bunga sebesar 10% (sepuluh persen) dari Kerugian Material Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) setiap hari secara tunai, konkret, kontan seketika dan sekaligus lunas, terhitung mulai sejak putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara ini.

23. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi (sdr. Reni Irawati) segera menaati/memenuhi/melaksanakan kewajiban-kewajibannya dan juga segera membayar kewajiban-kewajibannya sebagaimana tersebut diatas kepada ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonsensi-Tergugat Konpensi), maka Kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan yang memutus/yang mengadili perkara perdata ini agar Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi (sdr. Reni Irawati) dihukum untuk membayar UANG PAKSA (*DWANGSOM*) yakni sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara Gugatan Rekonsensi/Gugatan Balik ini kepada ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonsensi-Tergugat Konpensi), terhitung mulai sejak putusan perkara Gugatan Rekonsensi/Gugatan Balik ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara Gugatan Rekonsensi/Gugatan Balik ini.
24. Bahwa untuk menjamin Gugatan Rekonsensi/Gugatan Balik dari ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonsensi-Tergugat Konpensi) ini, maka mohon DILETAKKAN SITA JAMINAN (*CONCERVATOIR BESLAG*) atas sebidang Tanah beserta Bangunan Rumah yang disebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
25. Bahwa untuk menjamin Gugatan Rekonsensi/Gugatan Balik dari ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonsensi-Tergugat Konpensi) ini, maka mohon DILETAKKAN SITA JAMINAN (*CONCERVATOIR BESLAG*) atas sebidang Tanah beserta Bangunan Rumah yang disebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07562/Desa Tamanan, dengan tanggal penerbitan sertipikat 12-
- Halaman 46 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November-2018, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05436/Tamanan/2018, luas 92 M2, hak milik Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang lokasi dan letaknya berdampingan/sejejer/menyatu dengan Tanah beserta Bangunan Rumah yang disebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No.05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang rinciannya, identitas, ciri-ciri dan data-datanya akan ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonpensi-Tergugat Konpensi) susulkan.

26. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi/Gugat Balik dari ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonpensi-Tergugat Konpensi) ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah dan kuat Menurut Hukum dan juga telah Memenuhi Syarat Ketentuan Pada Pasal 180 ayat (1) HIR, maka Kami mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan yang memutus/ yang mengadili perkara aquo menyatakan Putusan Dalam Gugatan Rekonpensi/Gugat Balik ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *Verzet*, *Banding*, *Kasasi*, dan maupun *Upaya Hukum Peninjauan Kembali/PK* dari Tergugat Rekonpensi - Penggugat Konpensi/sdri. Reni Irawati (*Uitvoerbaar bij voorraad*).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan dan fakta-fakta serta hal-hal Dalam Eksepsi, Dalam Konpensi / Dalam Pokok Perkara (Dalam Jawaban gugatan) dan Dalam Rekonpensi (Dalam Gugat Balik) seperti/sebagaimana telah Kami uraikan diatas, maka cukup obyektif menurut Hukum Positif, dengan ini ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta / Penggugat Rekonpensi - Tergugat Konpensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan yang memutus / yang mengadili perkara perdata ini untuk berkenan menjatuhkan / memberikan putusan perkara ini (Dalam Eksepsi, Dalam Konpensi/Dalam Pokok Perkara/Dalam Jawaban gugatan, dan Dalam Gugatan Rekonpensi/Dalam Gugat Balik) Yang Amarnya Selengkapny berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

I. DALAM EKSEPSI/DALAM TANGKISAN :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Halaman 47 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard/NO*).
3. Menghukum penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM KONPENSI/DALAM POKOK PERKARA/DALAM JAWABAN

GUGATAN :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban gugatan dalam pokok perkara dari Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard/NO*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

III. DALAM REKONPENSI/DALAM GUGAT BALIK:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonpensi/gugat balik dari Penggugat Rekonpensi-Tergugat Konpensi (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonpensi (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) adalah Penggugat Rekonpensi (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) yang Beritikad Baik dan Benar yang harus dilindungi hak-haknya Secara Hukum dan Secara Keadilan ***YANG KESELURUHANNYA PATUT MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM.***
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonpensi (sdri. Reni Irawati) adalah Tergugat Rekonpensi (sdri. Reni Irawati) yang Tidak Beritikad Baik dan Tidak Benar ***YANG SAMA SEKALI TIDAK PATUT MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM.***
4. Menyatakan sah dan berharga ***SITA JAMINAN (CONCERVATOIR BESLAG)*** yang telah ***DILETAKKAN*** atas sebidang Tanah beserta Bangunan Rumah yang disebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kavling 07 di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah dan berharga *SITA JAMINAN (CONCERVATOIR BESLAG)* yang telah *DILETAKKAN* atas sebidang Tanah beserta Bangunan Rumah yang disebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07562/Desa Tamanan, dengan tanggal penerbitan sertipikat 12-November-2018, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05436/Tamanan/2018, luas 92 M2, hak milik Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang lokasi dan letaknya berdampingan/sejejer/menyatu dengan Tanah beserta Bangunan Rumah yang disebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
6. Menyatakan Perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan, SHM No. : 07561/Tamanan, sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 06 tanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris SERVATIA HERLINA, Bsc, SH., beserta turunan dan turutannya adalah Sah Menurut Hukum.
7. Menyatakan Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 06 tanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris SERVATIA HERLINA, Bsc, SH., beserta turunan dan turutannya adalah Mempunyai Kekuatan Hukum Berlaku dan Mengikat.
8. Menyatakan Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 keduanya dibuat dihadapan dan oleh Notaris SERVATIA HERLINA, Bsc, SH., pada tanggal 09 Mei 2019 sebagai turunan dan turutan dari Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 06 tanggal 09 Mei 2019 tersebut diatas, adalah Sah Menurut Hukum.
9. Menyatakan Akta Kuasa Menjual No. : 07 tanggal 09 Mei 2019 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. : 08 tanggal 09 Mei 2019 keduanya dibuat dihadapan dan oleh Notaris SERVATIA HERLINA, Bsc, SH., pada tanggal 09 Mei 2019 sebagai turunan dan turutan dari Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) No. : 06 tanggal 09 Mei 2019 tersebut diatas, adalah Mempunyai Kekuatan Hukum Berlaku dan Mengikat.
10. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi (sdri. Reni Irawati) telah sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum/PMH (*onrechtmatige daad*) yang telah menimbulkan yang telah mengakibatkan kerugian kepada

Halaman 49 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonsensi - Tergugat Konpensasi) baik Kerugian secara Material maupun Kerugian secara Immaterial/Kerugian secara Moril, sebagaimana disebut dan diatur Pada Pasal 1365 BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*KUHPerdata*).

11. Menghukum Tergugat Rekonsensi-Penggugat Konpensasi (sdri. Reni Irawati) untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 07561/Tamanan, luas tanah : 95 M2, SU/Surat Ukur No. : 05435/Tamanan/2018, tertanggal 17/10/2018, yang terletak di Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kavling 07, Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, kepada ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonsensi-Tergugat Konpensasi), apabila diperlukan dengan bantuan Aparat Negara/KePolisiAn Republik Indonesia.

12. Menghukum Tergugat Rekonsensi-Penggugat Konpensasi (sdri. Reni Irawati) untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Tanah beserta Bangunan Rumah yang disebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07562/Desa Tamanan, dengan tanggal penerbitan sertipikat 12-November-2018, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No. : 05436/Tamanan/2018, luas 92 M2, hak milik Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang lokasi dan letaknya berdampingan/sejejer/menyatu dengan Tanah beserta Bangunan Rumah yang disebut dalam Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, dengan tanggal Kepemilikan 5 April 2019, dengan Surat Ukur/SU tanggal 17/10/2018 No.05435/Tamanan/2018, luas 95 M2, nama pemegang hak Reni Irawati, yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, kepada ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonsensi-Tergugat Konpensasi), apabila diperlukan dengan bantuan Aparat Negara/KePolisiAn Republik Indonesia, guna Pengembalian Kerugian Material/Sisa Kekurangan Pengembalian uang yang telah sdri. Reni Irawati gelapkan dan dipergunakan untuk keperluan pribadi dari sdri. Reni Irawati sendiri yaitu sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), kepada ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta

Halaman 50 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat Rekonpensi - Tergugat Konpensi), sebagaimana yang telah dinyatakan oleh sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonpensi) akan sdri. Reni Irawati (Tergugat Rekonpensi) selesaikan selambat-lambatnya 1 (satu) minggu dari Surat Pernyataannya dibuat (08 Mei 2019) yaitu pada tanggal 15 Mei 2019, secara tunai, konkret, kontan seketika dan sekaligus lunas, terhitung mulai sejak putusan perkara Gugatan Rekonpensi/Gugatan Balik ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara Gugatan Rekonpensi/Gugatan Balik ini.

13. Menghukum Tergugat Rekonpensi-Penggugat Konpensi (sdri. Reni Irawati) untuk membayar Kerugian Immaterial/Kerugian Moril kepada ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonpensi-Tergugat Konpensi) sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Millyard Rupiah) secara tunai, kontan seketika dan sekaligus lunas, terhitung mulai sejak putusan perkara Gugatan Rekonpensi/Gugatan Balik ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara Gugatan Rekonpensi/Gugatan Balik ini.

14. Menghukum Tergugat Rekonpensi-Penggugat Konpensi (sdri. Reni Irawati) untuk membayar denda keterlambatan dan kelalaian pembayaran serta kelalaian melaksanakan putusan perkara Gugatan Rekonpensi/Gugatan Balik ini, berupa bunga setiap hari sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah total Kerugian Material sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) secara tunai, kontan seketika dan sekaligus lunas, terhitung mulai sejak putusan perkara Gugatan Rekonpensi/Gugatan Balik ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara Gugatan Rekonpensi/Gugatan Balik ini.

15. Menghukum Tergugat Rekonpensi-Penggugat Konpensi (sdri. Reni Irawati) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta (Penggugat Rekonpensi-Tergugat Konpensi) yakni sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan dan kelalaian melaksanakan putusan perkara Gugatan Rekonpensi/Gugatan Balik ini, secara tunai, kontan seketika dan sekaligus lunas, terhitung mulai sejak putusan perkara Gugatan Rekonpensi/Gugatan Balik ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara Gugatan Rekonpensi/Gugatan Balik ini.

Halaman 51 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Menghukum Tergugat Rekonpensi-Penggugat Konpensi (sdri. Reni Irawati) untuk tunduk dan patuh atas Putusan Perkara Gugatan Rekonpensi ini (Gugatan Balik ini);
17. Menyatakan Putusan Perkara Dalam Gugatan Rekonpensi/Dalam Gugat Balik ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *Verzet*, upaya hukum *Bandung*, upaya hukum *Kasasi*, maupun upaya hukum *Peninjauan Kembali/PK* dari Tergugat Rekonpensi-Penggugat Konpensi/sdri. Reni Irawati, (*Uitvoerbaar bij voorraad*).
18. Menghukum Tergugat Rekonpensi-Penggugat Konpensi (sdri. Reni Irawati) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan yang memutus/ yang mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapannya secara tertulis sebagaimana termuat dalam Replik atas jawaban Tergugat, tertanggal 31 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, lebih lanjut telah ditanggapi oleh Tergugat secara tertulis sebagaimana termuat dalam Duplik Tergugat, tertanggal 21 November 2019;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No. 07561/Tamanan, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama RENI IRAWATI, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari Asli Salinan Akta Notaris Pengikatan Untuk Jual Beli, No. 06, Tanggal 09 Mei 2019, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi yang telah disahkan sesuai dengan aslinya (dilegalisir) Salinan Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual, No. 07, tanggal 09 Mei 2019, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi dari asli Salinan Akta Notaris Perjanjian Pengosongan, No.08, tanggal 09 Mei 2019, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi dari asli Surat perihal Pemberitahuan dan Permohonan, No. 65/A.V/PDT/LHS&P/YK-2019, tertanggal 20 Mei 2019, diberi tanda bukti P-6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi dari asli Laporan Penilaian Aset Tanah & Bangunan, SHM No. 07561, Perum Fortuna Mansion No.7, tertanggal 10 Juli 2019, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Lampiran Laporan Penilaian Aset Tanah & Bangunan, berupa Sertipikat Hak Milik No. 07561, Perum Fortuna Mansion No.7, tertanggal 10 Juli 2019, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi dari asli Surat Panggilan Tersangka dari POLDA DIY, No. S.Pgl / 1270 / VII / 2019 / Ditreskrimum, tertanggal 04 Juli 2019, diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti surat bertanda P-9, untuk bukti surat-surat yang dapat ditunjukkan aslinya, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata, sedangkan untuk bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yang hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (Vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan alat bukti saksi di Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataannya yang dibuat dan ditandatangani oleh sdri. Reni Irawati, tertanggal 8 Mei 2019, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Milik No. : 07561/Desa Tamanan, atas nama pemegang Hak Reni Irawati, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi dari asli Salinan Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 06 Tanggal 09 Mei 2019, yang dibuat dihadapan dan oleh SERVATIA HERLINA Bsc, SH., selaku Notaris diwilayah kabupaten Bantul, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi dari asli Kuitansi tertanggal 9 Mei 2019, diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi dari asli Salinan Kuasa Untuk Menjual No.07 tanggal 09 Mei 2019, yang dibuat dihadapan dan oleh SERVATIA HERLINA Bsc, SH., selaku Notaris diwilayah kabupaten Bantul, diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi dari asli Salinan Perjanjian Pengosongan No.08 tanggal 09 Mei 2019, yang dibuat dihadapan dan oleh SERVATIA HERLINA Bsc, SH., selaku Notaris diwilayah kabupaten Bantul, diberi tanda bukti T-6;

Halaman 53 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

7. Fotokopi dari salinan asli Putusan No.215/Pid.B/2019/PN.YYK, tanggal 22 Oktober 2019, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi dari Asli Salinan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Bhinneka Citra Prima Berkedudukan di Kota Yogyakarta, Tanggal 18 Maret 2010 Nomor 45 yang dibuat oleh NOTARIS THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, S.H, diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi dari asli Surat Pengangkatan Sebagai Karyawan Nomor : 027/HRD/BCP/VIII/2015 Tanggal 01-Agustus-2015, Atas Nama RENI IRAWATI, diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi dari asli Surat Perihal Pemberitahuan Kuasa Hukum yang ditujukan Direktur PT. Bhinneka Citra Prima, tertanggal 11 Mei 2019, diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Mei 2019, diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Mei 2019, diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Mei 2019, diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi dari asli Surat Perihal Tanggapan / Jawaban terhadap surat pemberitahuan Kuasa Hukum tertanggal 14 Mei 2019, diberi tanda bukti T-14;
15. Fotokopi dari asli Surat Perihal Tanggapan / Jawaban terhadap surat pemberitahuan Kuasa Hukum tertanggal 17 Mei 2019, diberi tanda bukti T-15;
16. Fotokopi dari asli surat Tanda Terima tertanggal 09 Mei 2019, diberi tanda bukti T-16;
17. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan tertanggal 09 Mei 2019, diberi tanda bukti T-17;
18. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Andreas Setiawan, diberi tanda bukti T-18;
19. Fotokopi dari asli Salinan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Bhinneka Citra Prima Berkedudukan di Kota Yogyakarta Tanggal 18 Maret 2010 Nomor 45 yang dibuat oleh NOTARIS THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, S.H, diberi tanda bukti T-19;
20. Fotokopi dari asli Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Bhinneka Citra Prima tertanggal 08 Juni 2010, diberi tanda bukti T-20;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat di persidangan yaitu bukti surat **T-1** sampai dengan bukti surat **T-20**,
Halaman 54 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk bukti surat-surat yang dapat ditunjukkan aslinya, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata, sedangkan untuk bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat yang hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (Vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, Tergugat juga telah mengajukan alat bukti Saksi, yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah di persidangan, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **ANITA WIDYASTUTI** :

- Bahwa saksi diajukan sebagai saksi oleh Tergugat untuk menerangkan terkait sertifikat SHM No.07562 dan SHM No.07561 a.n pemegang hak Reni Irawati (ditunjukkan di persidangan);
- Bahwa setahu saksi dari Sertipikat hak atas tanah yang ada, Reni Irawati membeli 2 (dua) bidang, dengan nomor 07562 dan nomor 07561;
- Bahwa setahu saksi dari keterangan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.07562 dan No.07561 a.n pemegang hak Reni Irawati tersebut Reni Irawati membeli tanah tersebut dari Sri Lestari;
- Bahwa dasar peralihan Sertipikat Nomor 07562 dari Sri Lestari kepada Reni Irawati adalah Akta Jual Beli nomor 55/2019 pada tanggal 10 september 2019 di Kantor Notaris Neneng, SH.MKn;
- Bahwa sedangkan dasar peralihan sertipikat nomor 07561 dari Sri Lestari kepada Reni Irawati, adalah Akta Jual Beli nomor 18/2019 pada tanggal 28 Maret 2019 di Kantor Notaris Neneng, SH.Mkn;
- Bahwa untuk bidang Nomor 07562 luas 92 M², sedangkan untuk Nomor 07561 luas 95 M², dan kedua tanah tersebut berdampingan;
- Bahwa setelah dari RENI IRAWATI belum dibalik nama lagi;
- Bahwa kedua Sertipikat tersebut diajukan berbeda waktunya, untuk Sertipikat Nomor 07561 tanggal 5 April 2019 sedangkan untuk Sertipikat Nomor 07562 tanggal 20 September 2019;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan atara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat tersebut baik Penggugat dan Tergugat, masing-masing melalui Kuasanya menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas tanah obyek sengketa yang menjadi pokok perselisihan para pihak, Majelis Hakim telah melakukan

Halaman 55 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

Pemeriksaan setempat (*Plaats On Der Zook*) atas tanah obyek sengketa yang dihadiri oleh pihak Penggugat dan Tergugat, dimana dari hasil pemeriksaan setempat tersebut diperoleh fakta yaitu :

1. Letak tanah obyek sengketa :
 - Tanah obyek sengketa berupa tanah yang ada bangunan terletak di Perumahan Mansion Tamanan, Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul;
2. Batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut :

Penggugat :

- Obyek sengketa gugatan Konvensi berada di Perum Fortuna Mansion tamanan Kapling No.7 Desa Tamanan, Banguntapan, Bantul, untuk batas-batasnya Kuasa Penggugat tidak mengetahuinya, hanya mengetahui sesuai obyek sengketa adalah kapling No.7 dengan sertifikat No. 07561 ;

Tergugat :

- Obyek sengketa gugatan Konvensi berada di Perum Fortuna Mansion tamanan Kapling No.7 Desa Tamanan, Banguntapan, Bantul, dengan sertifikat No. 07561, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah dan bangunan dikuasai oleh Nur Habibah.

Sebelah Timur : Tanah dan Rumah Kav No.6 milik ibu Reni Irawati.

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan.

Sebelah Barat : Tanah dan Rumah Kav No.8 milik bapak Sudarsono.

- Obyek sengketa gugatan Rekonvensi berada di Perum Fortuna Mansion tamanan Kapling No.7 dengan sertifikat No. 07561 dan Kapling No.6 dengan sertifikat No. 07562, Desa Tamanan, Banguntapan, Bantul, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah dan bangunan dikuasai oleh Nur Habibah.

Sebelah Timur : Tanah dan Rumah Kapling No.5 .

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan.

Sebelah Barat : Tanah dan Rumah Kapling No.8 milik bapak Sudarsono

Keterangan dari Kuasa Tergugat :

- Kapling No.7 sertipikat No.07561 dan kapling No.6 sertipikat No. 07562 pernah ditunjukkan oleh saksi **ANITA WIDYASTUTI** di persidangan;

3. Bahwa diatas tanah obyek sengketa terdapat bangunan rumah;
4. Bahwa gambar lokasi tanah obyek sengketa tersebut terlampir dalam berita acara persidangan.

Halaman 56 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Kesimpulannya secara tertulis tertanggal 6 April 2020, sedangkan Tergugat melalui Kuasanya, telah mengajukan Kesimpulannya secara tertulis tertanggal 27 April 2020, yang selengkapanya kesimpulan tersebut masing-masing terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya terhadap gugatan Penggugat, selain mengajukan jawaban juga telah mengajukan eksepsi, yang mana mengacu pada poin eksepsi Tergugat di atas, eksepsi Para tergugat tersebut dari pendekatan teoritis digolongkan kedalam jenis eksepsi Prosesual di luar eksepsi Kompetensi, yang mana dari masing-masing poin eksepsi Tergugat tersebut dapat digolongkan sebagai berikut :

I. Eksepsi Gugatan Kabur (*Exceptio Obscuur Libel*)

Dimana berdasarkan jenis atau bentuk gugatan kabur, eksepsi Tergugat diatas dapat digolongkan ke dalam eksepsi gugatan kabur (*Exceptio Obscuur Libel*) dengan alasan :

1. **Tidak jelasnya objek sengketa**, dimana Obyek Gugatan Penggugat (sdri. Reni Irawati) tidak jelas, kabur (*obscuur libell*), karena Tanah dan Rumah yang menurut Penggugat menjadi Obyek Sengketa Gugatan yang menjadi Pokok Sengketa, Penggugat Konpensi didalam Gugatannya sama sekali tidak menyebutkan secara jelas dan pasti mengenai batas tanah sebelah Timur, batas tanah sebelah Barat, batas tanah sebelah Utara dan batas tanah sebelah Selatan, sehingga batas-batas Tanah Sengketa menjadi kabur (*obscuur libell*), tidak jelas dan dapat menimbulkan keragu-raguan karena tidak ada kepastian Obyek/Batas-Batas Tanahnya, bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia masing-masing Nomor : 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973, Nomor : 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, Nomor : 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, Nomor : 1159 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984, Nomor : 378 K/Pdt/1985 tanggal 11 Maret 1986 dengan jelas menyebutkan bahwa

Halaman 57 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Bt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Gugatan yang tidak jelas menyebutkan batas-batas tanah sengketa, maka haruslah dinyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

2. **Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan**, dimana gugatan penggugat *a quo* dilakukan tanpa dasar hukum dan tanpa alasan hukum yang kuat untuk kepentingan dan keuntungan diri sendiri / penggugat (sdri. Reni Irawati). Serta gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) ditujukan untuk menghindari seluruh kewajibannya untuk memindahkan hak atas Tanah dan Rumah Objek Sengketa kepada TERGUGAT. Oleh karena segala hal tersebut, maka telah sewajarnya gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard/NO*).
3. **Petitem Gugatan tidak Jelas**, dimana penyebutan/perumusan Kualifikasi perbuatan/kesalahan Tergugat yang didalilkan dan yang dituntutkan dalam gugatan Penggugat tidak jelas, kabur (*obscuur libell*), sebab Penggugat disatu sisi mendalilkan bahwa Tergugat (Andreas Setiawan Budiputra / Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) mengancam Penggugat yaitu jika kerugian ini tidak diselesaikan maka akan dilaporkan ke Polisi dan dipenjarakan pada saat itu juga, sedangkan disisi lain Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat melakukan perbuatan penyalahgunaan formalitas, dengan itikad buruk memberikan keterangan yang tidak benar, dan secara absurd (tidak rasional dan tidak natural), kebohongan. Maka berdasarkan atas dalil-dalil, alasan-alasan, fakta-fakta, hal-hal, dan keadaan-keadaan serta uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas, tampak ketidak jelasan isi posita maupun petitem/tuntutan gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati), sehingga menurut Kuasa Hukum Tergugat bahwa gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) tersebut tidak sempurna dan kabur (*obscuuri libelli*);

II. Eksepsi Error In Persona ;

1. Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*, dimana bukan Penggugat (sdri. Reni Irawati) yang seharusnya menggugat Tergugat, akan tetapi Tergugat (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT. Bhinneka Citra Prima Yogyakarta)lah yang seharusnya menggugat Penggugat (sdri. Reni Irawati), jadi intinya bahwa sdri. Reni Irawati yang mengajukan gugatan ini ternyata tidak berhak untuk mengajukan gugatannya sebab penggugat (sdri. Reni Irawati) sama sekali tidak mempunyai dasar alas hak yang kuat oleh karena/dengan alasan bahwa dalam perkara ini peristiwa/fakta yang sebenar-benarnya dan yang sesungguhnya-sungguhnya terjadi adalah bahwa JUSTRU sdri. Reni Irawati (Penggugat) yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Tergugat (ANDREAS SETIAWAN BUDIPUTRA/Direktur PT.

Halaman 58 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

Bhinneka Citra Prima Yogyakarta) yang mengakibatkan/menimbulkan kerugian terhadap Tergugat;

III. **Eksepsi keberatan atas adanya perbaikan atau renvoi Gugatan** yang dilakukan oleh Penggugat terkait perbaikan posita gugatan dibawah posita poin 10 (sepuluh) halaman 3 (tiga) pada Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapinya dalam repliknya yang selengkapnya sebagaimana termuat lengkap dalam replik Penggugat atas jawaban Tergugat yang diajukan pada persidangan tanggal 31 Oktober 2019 (terlampir dalam berkas);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi-eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terkait **Eksepsi Gugatan kabur dengan alasan Tidak jelasnya objek sengketa**, dimana Obyek Gugatan Penggugat (sdri. Reni Irawati) tidak jelas, kabur (*obscuur libell*), karena Tanah dan Rumah yang menurut Penggugat menjadi Obyek Sengketa Gugatan yang menjadi Pokok Sengketa, dimana Penggugat Kompensi didalam Gugatannya sama sekali tidak menyebutkan secara jelas dan pasti mengenai batas tanah sebelah Timur, batas tanah sebelah Barat, batas tanah sebelah Utara dan batas tanah sebelah Selatan, sehingga batas-batas Tanah Sengketa menjadi kabur (*obscuur libell*), tidak jelas dan dapat menimbulkan keragu-raguan karena tidak ada kepastian Obyek / Batas-Batas Tanahnya, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa mengacu pada pendapat M.Yahya Harahap, SH (Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, edisi Kedua Hal.516-517) mengenai tidak disebutkannya batas-batas tanah objek sengketa dalam suatu Gugatan yang berakibat gugatan tidak dapat diterima, dalam hal ini penerapannya haruslah kasusitik, dimana tidak tepat dilakukan secara generalisasi, karena tidak semua gugatan yang tidak menyebut batas-batas secara rinci, langsung dinyatakan kabur, misalnya objek sengketa terdiri dari tanah yang memiliki Sertipikat. Dalam kasus demikian penyebutan nomor Sertipikat, secara inklusif meliputi penjelasan secara terang dan pasti letak, batas dan luas tanah. Dalam hal ini tidak ada alasan untuk mengatakan gugatan *obscuur libel*. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, walaupun dalam gugatan Penggugat, tidak menyebutkan mengenai batas-batas tanah objek sengketa, namun oleh karena dalam gugatan Penggugat penyebutan tanah objek sengketa didasarkan pada Sertipikat dalam hal ini Sertipikat Hak Milik (SHM) No.07561 / Tamanan atas nama pemegang hak Reni Irawati, yang mana penyebutan nomor Sertipikat

Halaman 59 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

tersebut, secara inklusif telah meliputi penjelasan secara terang dan pasti letak, batas dan luas tanah objek sengketa gugatan dalam Konvensi.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi dengan alasan Eksepsi Gugatan kabur dengan alasan Tidak jelasnya objek sengketa tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait eksepsi Gugatan Kabur dengan alasan karena **Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan**, dimana gugatan penggugat *a quo* dilakukan tanpa dasar hukum dan tanpa alasan hukum yang kuat untuk kepentingan dan keuntungan diri sendiri / penggugat (sdri. Reni Irawati). Serta gugatan penggugat (sdri. Reni Irawati) ditujukan untuk menghindari seluruh kewajibannya untuk memindahkan hak atas Tanah dan Rumah Objek Sengketa kepada TERGUGAT. Dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena untuk menentukan apakah gugatan penggugat *a quo* dilakukan tanpa dasar hukum (*rechts grond*) dan atau tanpa dasar peristiwa atau fakta (*feitelijke grond*) dalam hal ini sudah masuk dalam pembuktian terkait dengan materi pokok perkara, yang harus dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, maka eksepsi Gugatan Kabur dengan alasan karena **Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan tersebut**, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait eksepsi Gugatan Kabur dengan alasan karena **Petitum Gugatan tidak Jelas**, dimana penyebutan / perumusan Kualifikasi perbuatan / kesalahan Tergugat yang didalilkan dan yang dituntutkan dalam gugatan Penggugat tidak jelas, kabur (*obscuur libell*), dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati gugatan Penggugat, dalam hal ini baik di dalam dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat, tidak menjelaskan dan menyebutkan Kualifikasi perbuatan / kesalahan Tergugat yang menjadi dasar pokok tuntutan Gugatan Penggugat dalam petitumnya yang menuntut : **Pertama**, agar Majelis Hakim menyatakan tidak sah Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, SHM No. 07561/Tamanan, sebagaimana tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.06 tertanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris SERVATIA HERLINA BSc, SH., beserta turutannya, kemudian **Kedua**, tidak sahnya Akta Pengikatan Jual Beli No.06 tertanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris SERVATIA HERLINA BSc, SH, beserta turutannya dan **Ketiga**, tidak sahnya Akta Kuasa Menjual No. 07, tertanggal 09 Mei 2019 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 08, tertanggal 09 Mei 2019, keduanya dibuat dihadapan Notaris SERVATIA HERLINA, BSc, SH, pada tanggal 09 Mei 2019, sebagai

Halaman 60 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

turunan dari Akta Pengikatan Jual Beli No.06, dan kemudian **Keempat**, menuntut Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 07561/Tamanan kepada Penggugat pada hari kedua setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap. Apakah gugatan Penggugat *a quo* diajukan atas dasar Tergugat telah melakukan Wanprestasi ataukah Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum (PMH), hal tersebut yang tidak dijelaskan dalam posita gugatan Penggugat dan dimintakan dalam petitum gugatan Penggugat, karena dalam sengketa perdata ada dua hal yang menjadi dasar suatu gugatan, yaitu apakah gugatan wanprestasi ataukah gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan itu harus secara tegas dinyatakan dalam posita maupun dalam pemitum gugatannya, dan tidak dapat dinyatakan secara tersirat, karena keduanya memiliki konstruksi hukum yang berbeda. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dengan tidak dijelaskannya dan tidak disebutkannya Kualifikasi perbuatan / kesalahan Tergugat dalam dalil posita maupun petitum gugatannya, maka berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan penggugat tidak jelas / kabur karena **Petitem Gugatan tidak Jelas**, oleh karenanya eksepsi Gugatan Kabur dengan alasan karena **Petitem Gugatan tidak Jelas** beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena gugatan tidak jelas (*obscuur libel*), maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat mengenai eksepsi gugatan tidak jelas (*obscuur libel*) telah dikabulkan, maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dikabulkan, maka dalam hal ini pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dalam pokok perkara gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi adalah seperti terurai di atas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pada Konvensi juga merupakan pertimbangan dalam Rekonvensi dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan;

Halaman 61 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu objek sengketa dalam gugatan Rekonvensi yaitu tanah Perumahan Fortuna Mansion Tamanan Kavling 07, Desa Tamanan, Kec. Banguntapan, Kab. Bantul, dengan Sertifikat Hak Milik No. 07561/Tamanan, luas tanah : 95 m² atas nama Pemegang Hak RENI IRAWATI, dalam hal ini adalah objek sengketa dalam gugatan Konvensi, maka berdasarkan pertimbangan tersebut, (sebagaimana pendapat M.Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 476-477) oleh karena dalam hal ini terdapat hubungan yang erat atau koneksitas antara gugatan Konvensi dengan Rekonvensi, maka karena Putusan yang dijatuhkan dalam gugatan Konvensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima, atas alasan mengandung cacat formil (*obscurr libel*) maka berdasarkan hal tersebut Putusan Rekonvensi *asesoir* mengikuti Putusan Konvensi, dengan demikian oleh karena putusan gugatan Konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum putusan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (Vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.1527 K/Sip/1976) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka dengan dinyatakannya gugatan konvensi tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi baik dalam eksepsi maupun pokok perkara harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan, maka pihak yang kalah harus dibebani untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan musyawarah Majelis Hakim;

Memperhatikan pasal-pasal dalam HIR, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, serta Pasal-Pasal dari Undang-undang yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat;

Halaman 62 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl

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

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yaitu sejumlah Rp 3.361.000, 00 (tiga juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada hari **SENIN** tanggal **11 MEI 2020** Oleh **KOKO RIYANTO, S.H. M.H** sebagai Hakim ketua Majelis, **AGUS SUPRIYONO, SH.** dan **EVI INSIYATI, SH, MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **19 MEI 2020** oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **DIYAH PRAMASTUTI, S.H .** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bantul, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim – Hakim Anggota

Hakim Ketua

AGUS SUPRIYONO, SH.

KOKO RIYANTO, S.H, M.H.

EVI INSIYATI, SH, MH.

Panitera Pengganti

DIYAH PRAMASTUTI, S.H

Halaman 63 dari 64 Putusan Nomor 47 / Pdt.G / 2019 / PN. Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERINCIAN BIAYA :

- Pendaftaran perkara	Rp.	30.000,-
- Biaya Proses.....	Rp.	100.000,-
- Panggilan.....	Rp.	2.005.00,-
- Pemeriksaan setempat.....	Rp.	1.210.000,-
- Materai putusan.....	Rp.	6.000,-
- Redaksi putusan.....	Rp.	10.000,- +
Jumlah	Rp	3.361.000, 00

(tiga juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah rupiah)

Disclaimer

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