



PUTUSAN
Nomor 46/Pdt. G/2023/PN Btl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bantul yang mengadili perkara perdata gugatan, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara pihak-pihak:

KUN SUBROTO WIYONO, pekerjaan wiraswasta, alamat di Sorowajan No. 71, RT. 004, Kalurahan Banguntapan, Kapanewon Banguntapan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, NIK. 3402121604640003, dalam hal ini diwakili kuasanya Asman Semendawai, S.H, Oscar T. Y. Semendawai, S.H., M.Kn. dan Ahmad Fauzan, S.H. para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “Asman Semendawai & Partners”, yang beralamat di Jl. Pasekan Raya Nomor 01, RT. 03, RW.39, Manisrejo, Sembego, Kalurahan Maguwoharjo, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Maret 2023, sebagai Penggugat.

lawan:

1. **MAHERMAN**, alamat di Jalan Hastina No. 193, RT. 006, RW. 002, Kelurahan Demangan, Kapanewon Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, NIK. 3404072505730005, dalam hal ini diwakili kuasanya, Jossy Armantyo, S.H., R. Eridha Sari, S.H., M.H dan Doddy Novianto, S.H., advokat pada Kantor RSW Law & Partners yang beralamat di Jalan Besi-Jangkang Km. 0,6, Sembung, Kalurahan Sukoharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 17 Mei 2023, selanjutnya surat kuasa dicabut dalam surat tertanggal 9 Oktober 2023, dan selanjutnya diwakili kuasanya Suwarno, S.H., Sp.N. advokat pada kantor hukum “SUWARNO, S.H. & REKAN” yang beralamat di Jalan Raya Janti, Kruwing II/6 Janti, Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi

Halaman 1 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



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

Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 19 Oktober 2023, sebagai Tergugat I.

2. **BUDYONO**, alamat di Jalan Haji salim No. 96, RT. 002, RW. 001, Kelurahan/Desa Nambangan Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur, NIK.3577020103770002, dan selanjutnya diwakili kuasanya Suwarno, S.H., Sp.N. advokat pada kantor hukum "SUWARNO, S.H. & REKAN" yang beralamat di Jalan Raya Janti, Kruwing II/6 Janti, Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 19 Oktober 2023, sebagai Tergugat II.

3. **DWI NOOR YUDISATMOKO**, berkantor di Jalan Jogja Ring Road Selatan, Menayu Kidul, Kalurahan Tirtonirmolo, Kapanewon Kasihan Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah istimewa Yogyakarta, pekerjaan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai Tergugat III.

4. **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL D.I.YOGYAKARTA, CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL**, alamat di Jl. Ring Road Timur, Manding, Kalurahan Tirenggo, Kapanewon Bantul, Kaupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini diwakili kuasanya Fajar Desi Pratiwi, S.ST. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 15/SKU-34.02.MP.01/V/2023 tanggal 10 Mei 2023, sebagai Turut Tergugat.

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca:

- Berkas perkara yang bersangkutan;
- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 46/Pdt.G/2023/PN.Btl, tanggal 8 Mei 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 5 Mei 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 8 Mei

Halaman 2 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 dalam Register Perkara Nomor: 46/Pdt.G/2023/PN Btl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun dasar-dasar dan alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pihak yang berhak atas sebidang tanah pertanian/sawah, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 14898/Banguntapan, Surat Ukur tanggal 28-11-2011 (dua puluh delapan November dua ribu sebelas) Nomor 07451/2011, seluas 856 m2 (delapan ratus lima puluh enam meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 13.01.16.06.09100, berdasarkan sertipikat yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang di Kabupaten Bantul tertanggal 30-05-2012 (tiga puluh Mei dua ribu dua belas) terdaftar atas nama BONDAN SARI WIJONO (selanjutnya disebut "Tanah"), sesuai dengan :
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 09 Maret 2013 dibuat dihadapan Tri Heryanto, S.H. Notaris di Kabupaten Bantul (selanjutnya disebut "PJB Lunas") antara Bondan Sari Wijono selaku penjual dengan Penggugat, dan telah dibayar lunas oleh Penggugat;
 - Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 04 Tertanggal 09 Maret 2013 dibuat dihadapan Notaris yang sama yaitu Tri Heryanto, S.H. Notaris di Kabupaten Bantul (selanjutnya disebut "Kuasa Jual");
2. Bahwa sekitar awal bulan Desember Tahun 2021, Penggugat memerlukan biaya untuk keperluan pekerjaannya Penggugat di Jakarta, Penggugat bermaksud untuk meminjam uang. Untuk itu Penggugat menyampaikan maksudnya kepada Sdri Wasiyem Heri Purnomo untuk mencari pihak yang bersedia untuk meminjamkan uang atau sebagai donatur keperluan Penggugat tersebut. Dan kemudian berdasarkan informasi dari Sdri. Wasiyem Heri Purnomo telah ada pihak yang bersedia sebagai donatur yang akan meminjamkan uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah).
3. Bahwa kemudian untuk menindaklanjuti sebagaimana dimaksud dalam posita 2, sekitar awal bulan Desember 2021 Penggugat bersama-sama dengan Sdri Wasiyem Heri Purnomo (selaku mediator dari Penggugat) bertemu dengan Tergugat I (selaku pihak yang akan meminjamkan uang atau sebagai donatur) dan Sdr. Ferdian Yuwono (selaku mediator dari pihak Tergugat I) di cafe Mainmain. Di dalam pertemuan tersebut disepakati:

Halaman 3 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah). Uang tersebut dipotong Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sehingga Penggugat hanya menerima sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah). Sepengetahuan Penggugat (berdasarkan keterangan dari Tergugat I dan Sdr. Ferdian Yuwono) rincian pemotongan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) adalah sebagai berikut:
 - kurang-lebih sebesar 5% atau sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah) untuk Sdri. Wasiyem Heri Purnomo dan Sdr. Ferdian Yuwono. Sebagai fee penghubung/mediator yang mempertemukan antara Penggugat dengan Tergugat I
 - kurang-lebih sebesar 10% atau sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah) untuk Tergugat I. Sebagai bunga atau potongan awal pinjaman Penggugat kepada Tergugat I.
 - mengenai sisa uang nya digunakan untuk biaya-biaya lainnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya Notaris.
- b. Penggugat akan menitipkan sertifikat Tanah sebagaimana dimaksud dalam Posita 1 kepada Tergugat I.
- c. untuk keperluan sebagai mana dimaksud diatas Penggugat dan Tergugat I akan membuat perjanjian pinjam meminjam uang di Notaris. Dan pihak Tergugat I yang akan mencarikan Notaris untuk mencatatkan atau membuatkan akta berkaitan dengan pinjam-meminjam uang tersebut.
4. Bahwa pada awal bulan Desember 2021, Penggugat bersama-sama Tergugat I, Tergugat II (yang baru dikenal oleh Penggugat pada saat itu), Sdri Wasiyem Heri Purnomo dan Sdr. Ferdian Yuwono dan lainnya (yang Penggugat tidak kenal) menghadap kepada Tergugat III dalam kapasitasnya selaku Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat I, untuk membuat perjanjian pinjam meminjam uang seperti yang telah disepakati dalam pertemuan sebagaimana diuraikan dalam Posita 3, bukan dalam kapasitasnya sebagai PPAT untuk melakukan peralihan hak atas Tanah.
Dan dalam pertemuan tersebut, Penggugat dengan jelas telah menyampaikan maksud dan tujuannya kepada Tergugat III (dihadapan para pihak) untuk membuatkan akta perjanjian pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah).
Bahwa untuk keperluan tersebut, pada saat itu juga Penggugat telah menyerahkan dokumen kepada Tergugat III berupa:

Halaman 4 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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. Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 14898/Banguntapan, seluas 856 m2, Surat Ukur nomor 07451/Banguntapan/2011 tanggal 18/11/2011, terletak di Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, terdaftar atas naman BONDAN SARI WIJONO.
- b. Asli pajak bumi dan bangunan
- c. Asli Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual antara Penggugat dengan BONDAN SARI WIJONO.
- d. Dan berkas pendukung lainnya.

Akan tetapi Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum (tanpa sepengetahuan Penggugat) tidak membuat perjanjian pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I, dan justru membuat akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk Tanah sebagaimana diuraikan dalam Posita 1 (dalam hal ini kapasitas Tergugat III selaku PPAT). Dalam hal ini Penggugat selaku penjual dan Tergugat I dan Tergugat II selaku pembeli.

5. Bahwa secara melawan hukum dan untuk mengecoh Penggugat, dalam pembuatan akta dan peresmian akta (Verlijden) tersebut Tergugat III dengan sengaja tidak membacakan Akta tersebut (yang kemudian diketahui Penggugat akta tersebut adalah Akta Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II) kepada Penggugat, hanya menyatakan kepada Penggugat bahwa pinjamnya sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) dan akan dikembalikan sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan. Dan meminta Penggugat untuk tanda-tangan pada bagian tertentu, sehingga Penggugat tidak menyadari bahwa akta tersebut adalah Akta Jual Beli Tanah.
6. Bahwa senyatanya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengetahui bahwa sebenarnya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam uang bukan jual beli Tanah. Dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan sengaja dan melawan hukum justru membuat Akta Jual Beli Tanah tanpa Penggugat ketahui dan/atau sadari.
7. Bahwa setelah penandatanganan akta tersebut Penggugat meminta salinan akta (sepengetahuan Penggugat waktu itu, akta yang dibuat adalah akta pinjam meminjam uang dan kapisitas Tergugat III adalah sebagai Notaris) kepada Tergugat III dan dijawab oleh Tergugat III akan diberikan setelah Penggugat pulang dari Jakarta.

Halaman 5 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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

8. Bahwa sepulang Penggugat dari Jakarta, Penggugat mencoba kembali untuk meminta salinan akta tersebut, akan tetapi Tergugat III tidak memberikan salinan akta tersebut, dan justru menyatakan bahwa akta (minuta akta) dan dokumen-dokumen (sebagaimana disebutkan dalam posita 3) telah diserahkan oleh Tergugat III kepada Tergugat I.

9. Bahwa kemudian Tergugat I, meminta kepada Penggugat untuk bertemu di rumah Tergugat I, dan di dalam pertemuan tersebut Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk membalik nama Tanah tersebut, tetapi tidak disetujui oleh Penggugat, dan pada saat itu barulah Penggugat mengetahui bahwa akta yang dahulu pernah di tandatangani dihadapan Tergugat III adalah akta Jual Beli tanah bukan akta pinjam meminjam uang. Dan juga baru Penggugat ketahui bahwa akta (minuta akta) tersebut belum diberi nomor, tanggal dan disahkan oleh Tergugat III.

Bahwa hal itu tidaklah mungkin dilakukan Penggugat untuk menjual Tanah tersebut dikarenakan:

- a. harga Tanah kurang-lebih seharga Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) per-meter persegi dikalikan dengan luas tanah sebesar 856 m2 sehingga total harga sebesar Rp. 4.280.000.000,- (empat miliar dua ratus delapan puluh juta Rupiah) dijual kepada Tergugat I dan Tergugat II hanya seharga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) dan dipotong sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sehingga Penggugat hanya menerima sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).
- b. jika hal itu adalah jual-beli yang sebenarnya tidak-lah mungkin dilakukan pemotongan bunga sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sehingga Penggugat hanya menerima sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dan Tergugat I mendapatkan uang bunga sebesar 10% (sepuluh persen) atau sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah).

10. Bahwa kemudian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tetap mencoba untuk membalik nama Tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat, diantaranya:

- bahwa sekitar bulan Agustus 2022 Sdr. Ferdian datang ke rumah Sdr. BONDAN SARI WIJONO dan ditemui oleh istrinya, untuk meminta menandatangani beberapa dokumen yang berkaitan dengan peralihan hak atas Tanah. Tetapi hal tersebut ditolak dikarenakan jual beli dahulunya adalah dengan Penggugat bukan dengan pihak lainnya.

Halaman 6 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa dikarenakan Sdr. Ferdian tidak berhasil meminta tanda tangan Sdr. BONDAN SARI WIJONO, maka kemudian staff dari Tergugat III kembali ke rumah Sdr. BONDAN SARI WIJONO untuk meminta tanda tangan dan ktp asli, tetapi hal tersebut juga ditolak dengan alasan yang sama.
- 11. Bahwa kemudian Penggugat menanyakan hal-hal tersebut diatas kepada Tergugat III, akan tetapi jawaban dari Tergugat III tidak-lah memuaskan Penggugat atau menyelesaikan permasalahan yang terjadi. Dan ketika diminta mengenai akta dan dokumen terkait, Tergugat III justru memberikan foto kopi tanda terima tertanggal 28 Juli 2022 dari Tergugat I kepada Tergugat III, dokumen berupa :
 - a. Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 14898/Banguntapan, seluas 856 m2, Surat Ukur nomor 07451/Banguntapan/2011 tanggal 18/11/2011, terletak di Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, terdaftar atas naman BONDAN SARI WIJONO.
 - b. Asli pajak bumi dan bangunan
 - c. Asli Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual antara Penggugat dengan BONDAN SARI WIJONO.
 - d. Dan berkas pendukung lainnya.
- 12. Bahwa Tergugat III (dalam kapasitasnya selaku Notaris) bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak membuat akta yang dikehendaki oleh para pihak. Hal tersebut telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang 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”.
- 13. Bahwa dalam pembuatan akta AJB tersebut Tergugat III secara melawan hukum tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diwajibkan oleh PPAT, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - a. Tidak dilakuan pengecekan sertipikat terlebih dahulu oleh Tergugat III sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Halaman 7 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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

Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib:

- a. memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada Sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik; dan
- b. memastikan dan yakin objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan dan/atau dibebani hak tidak dalam sengketa.”
- b. Tidak dilakukan balik nama terlebih dahulu dari atas nama Bondan Sari Wijono menjadi atas nama Penggugat.

Bahwa Tergugat III dalam Akta Jual Beli tersebut menempatkan posisi Penggugat hanya selaku kuasa menjual dari BONDAN SARI WIJONO saja, sedangkan kapasitas Penggugat selaku pembeli (sebagaimana dalam PJB Lunas) tidak dicantumkan. Padahal PJB Lunas dan Kuasa Untuk Menjual telah diserahkan kepada Tergugat III sesaat sebelum penandatanganan akta.

Seharusnya Tergugat III yang mengetahui hukum dan selaku Notaris/PPAT memberikan penyuluhan kepada Para Pihak mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Pihak dengan sebenar-benarnya dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku bukan melakukan penyelundupan hukum. Seharusnya Tergugat III melakukan peralihan dari atas nama BONDAN SARI WIJONO kepada Penggugat terlebih dahulu {dan dibayarkan Pajak Penghasilan (PPH) dan Pajak (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)), baru kemudian dilakukan peralihan dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II (dan dibayarkan PPH dan BPHTB-nya untuk yang kedua kalinya).

Hal tersebut tidak hanya melanggar apa yang telah disepakati oleh para pihak tetapi juga termasuk kedalam penggelapan pajak yang dilakukan oleh Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II.

- c. Tidak dilakukan pembayaran pajak penjual dan pembeli sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional

Halaman 8 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- d. Tidak menyampaikan Akta Jual Beli selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“ Ayat (1): Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Ayat (2): PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagai mana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.”

Dan Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“Ayat (1): PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.”

- e. Tidak mengesahkan Akta Jual Beli yang telah ditandatanganni oleh para pihak dan tidak memberikan Nomor dan tanggal pada Akta Jual Beli yang telah ditandatanganni para pihak di hadapan Tergugat III.
- f. Tergugat III tidak pernah membacakan Akta Jual Beli Tanah tersebut kepada Penggugat hanya menyatakan bahwa pinjamnya sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) dan akan dikembalikan sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan.
- g. Tergugat III salah mengetik nama dalam pembuatan akta. Penulisan nama Sdr. Bondan Sari Wijono terjadi kesalahan penulisan menjadi Bondan Sari Wijoyono. Kesalahan penulisan nama tersebut sepenuhnya adalah kesalahan dan tanggung jawab dari Tergugat III sendiri.
14. Bahwa senyatanya sejak Akta Jual Beli tersebut ditandatanganni Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat III berupaya untuk membalik nama Tanah tersebut, tetapi menurut keterangan dari Tergugat I

Halaman 9 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



balik nama sertifikat tidak dapat dilakukan dikarenakan terjadi kesalahan penulisan nama dalam Akta Jual Beli yang dibuat sendiri oleh Tergugat III, yang seharusnya nama Sdr. Bondan Sari Wijono terjadi kesalahan penulisan menjadi Bondan Sari Wijoyono. Hal tersebut sudah selayaknya-lah menjadi tanggung jawab penuh dari Tergugat III yang telah membuat akta tersebut dan telah menerima semua dokumen yang diperlukan.

Bahwa Penggugat telah menyampaikan maksud dan tujuannya dan dengan itikad baik juga telah menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan dengan sebenar-benarnya, sedangkan yang membuat Akta Jual Beli tersebut adalah Tergugat III yang tidak sesuai dengan kemauan para pihak dan terjadi kesalahan dalam penulisan nama Sdr. Bondan Sari Wijono terjadi kesalahan penulisan menjadi Bondan Sari Wijoyono. Kesalahan penulisan nama tersebut sepenuhnya adalah kesalahan dari Tergugat III sendiri.

15. Bahwa kemudian ketika Penggugat bermaksud untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah) kepada Tergugat I, Tergugat I menolaknya, dan Tergugat I masih tetap ingin memiliki Tanah tersebut.
16. Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat III tidaklah mungkin diteruskan atau disahkan, dikarenakan sejak semula akta tersebut dibuat secara melawan hukum oleh Para Tergugat, diantaranya:
 - a. Akta Jual Beli tersebut tidak sesuai dengan kehendak para pihak. Penggugat meminta kepada Tergugat III untuk dibuatkan akta pinjam meminjam uang tetapi oleh Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II justru membuat Akta Jual Beli Tanah.
 - b. terjadi kesalahan penulisan nama dari pihak pertama dalam akta jual beli tersebut yang seharusnya nama Sdr. Bondan Sari Wijono terjadi kesalahan penulisan menjadi Bondan Sari Wijoyono.
 - c. kedudukan Penggugat dalam akta jual beli tersebut adalah sebagai Kuasa menjual dari Sdr. Bondan Sari Wijono, padahal pada faktanya kedudukan Penggugat adalah sebagai pembeli dari Sdr. Bondan Sari Wijono. Hal yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut berpotensi menggelapkan pajak dan sangat merugikan Negara. Untuk itu akta jual beli tersebut demi hukum haruslah dibatalkan dengan segala akibat hukumnya.
 - d. Tergugat III selaku PPAT tidak dilakukan pengecekan sertifikat terlebih dahulu di Kantor Pertanahan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Tergugat III selaku PPAT tidak menyampaikan Akta Jual Beli Tanah berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan

Oleh karenanya, akibat dari Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang dilakukan Para Tergugat sudah selayaknyalah permasalahan ini dikembalikan ke dalam natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula, yaitu membatalkan Akta Jual Beli yang senyatanya belum disahkan oleh Tergugat III, menetapkan hutang dari Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) dan Para Tergugat mengembalikan Tanah beserta dokumen-dokumen yang telah diberikan kepada Penggugat. Dalam pasal 1365 KUHPdata memberikan kemungkinan beberapa jenis penuntutan, antara lain:

1. ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang;
2. ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;
3. pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan dalah bersifat melawan hukum;
4. larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
5. meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
6. pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki

(M.A. Moegni Djojodirdjo1976 : 102)

17. Bahwa sampai dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan tetapi justru melaporkan hal tersebut ke kepolisian. Dengan Nomor Laporan Polisi No. LP/B/0675/VIII/2022/SPKT/Polda D.I.Yogyakarta tertanggal 25 Agustus 2022 atas dugaan tindak pidana penipuan dalam proses jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHPidana, atas nama pelapor Tergugat I. Hal tersebut tentulah tidak benar dan digunakan oleh Tergugat I untuk memaksa Penggugat menyerahkan Tanah, padahal sebenarnya kesepakatan sejak awal antara Penggugat dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah).

Halaman 11 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



18. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat yang telah disebutkan di dalam posita diatas membuktikan Para Tegugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, hal tersebut selaras dengan unsur-unsur ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:
- a. Adanya suatu perbuatan melawan hukum;
 - b. Adanya kesalahan dari para pihak pelaku;
 - c. Adanya kerugian
 - d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian.
19. Bahwa dikarenakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut:
- a. Penggugat tidak dapat memanfaatkan Tanah untuk keperluan Penggugat atau tidak dapat menikmati hasilnya.
 - b. Tanah yang seharusnya seharga Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) per-meter persegi dikalikan dengan luas tanah sebesar 856 m2 sehingga total harga sebesar Rp. 4.280.000.000,- (empat miliar dua ratus delapan puluh juta Rupiah) sangat tidak mungkin dijual kepada Tergugat I dan Tergugat II hanya seharga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) dan dipotong sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dan Penggugat hanya menerima sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah). Sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 3.680.000.000,- (tiga miliar enam ratus delapan puluh juta Rupiah). Dengan rincian Rp. 4.280.000.000,- (empat miliar dua ratus delapan puluh juta Rupiah) dikurangi Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) adalah sebesar Rp. 3.680.000.000,- (tiga miliar enam ratus delapan puluh juta Rupiah).
20. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat tersebut diatas maka Penggugat sebagai pengusaha telah juga menderita kerugian Imateriil tidak berwujud yang terdapat pada diri pribadi manusia sehingga tidak dapat ditafsirkan dengan sejumlah nominal uang.
21. Bahwa untuk menjamin dapat dikembalikannya Tanah atas putusan ini maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk dapat meletakkan sita jaminan atas seluruh harta kekayaan milik Para Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak.
22. Bahwa agar Para Tergugat tidak mengulur-ulur waktu untuk melaksanakan kewajiban termaksud diatas, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan atas perkara ini dibacakan.

23. Bahwa berhubung Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini didasarkan pada bukti-bukti dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi pada Penggugat, maka sudah sewajarnya apabila Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya dari Para Tergugat.

24. Bahwa dikarenakan perkara ini timbul karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka sudah seharusnya apabila Para Tergugat dihukum membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III batal dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan pinjaman Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah)
5. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 14898/Banguntapan, seluas 856 m2, Surat Ukur nomor 07451/Banguntapan/2011 tanggal 18/11/2011, terletak di Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, terdaftar atas naman BONDAN SARI WIJONO, Asli pajak bumi dan bangunan dan Asli Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual antara Penggugat dengan BONDAN SARI WIJONO kepada Penggugat.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas seluruh harta kekayaan milik Para Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak.
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai

Halaman 13 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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

melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan atas perkara ini dibacakan.

8. Menyatakan dalam hukum Para Tergugat bertanggung jawab secara penuh terhadap tuntutan kerugian dalam bentuk apapun dari pihak lainnya di kemudian hari;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum bantahan (verzet), Banding maupun Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
10. Menghukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat membayar biaya-biaya yang timbul dalam gugatan ini.

SUBSIDAIR

- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bantul Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir di persidangan diwakili kuasanya, Tergugat I hadir di persidangan diwakili kuasanya, Tergugat II hadir di persidangan diwakili kuasanya, Tergugat III hadir sendiri di persidangan, Tergugat IV hadir diwakili kuasanya, selanjutnya para pihak telah diupayakan mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan didampingi oleh Gatot Raharjo, S.H., M.H. Mediator Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor. 46/Pdt.G/2023/PN Btl. tanggal 22 Mei 2023.

Bahwa oleh karena berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tertanggal 3 Juli 2023 bahwa proses mediasi tidak berhasil/gagal, selanjutnya proses pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I. Maherman mengajukan jawaban/eksepsi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Penggugat tidak mempunyai Legal Standing.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah atas sebidang tanah pertanian / sawah seluas 856 m2 yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan

Halaman 14 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan ,Sertipikat Hak Milik Nomor : 14898/Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijono sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 09 Maret 2013 dibuat dihadapan Tri Heryanto, S.H, Notaris di Kabupaten Bantul yang disebut oleh Penggugat sebagai PJB Lunas antara Bondan Sari Wijono dengan Penggugat, serta adanya Surat Kuasa untuk menjual Nomor 4 tertanggal 09 Maret 2013 dibuat dihadapan Notaris Tri Heryanto, S.H, Notaris di Kabupaten Bantul selanjutnya oleh Penggugat disebut Kuasa Jual.

Bahwa Tergugat I keberatan dengan diadakannya PJB Lunas dan Kuasa Jual sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat dalam Gugatan oleh Penggugat karena kepemilikan hak atas tanah di buktikan dengan kepemilikan sah adanya Sertipikat Hak Milik atas nama pemilik. Dengan demikian Penggugat bukan sebagai pemilik/pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik seluas 856 m² yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 14898/Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijono dan karenanya Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka upaya hukum Penggugat dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bantul hanya akan mengacaukan tertib hukum yang pada akhirnya akan menimbulkan ketidak pastian hukum.

Oleh karenanya sudah seharusnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang mengadili perkara a quo menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut.

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium litis consortium)

Bahwa seharusnya pihak yang merupakan masih pemilik sah atas tanah BONDAN SARI WIJONO berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 14898/Banguntapan atas Nama BONDAN SARI WIJONO juga seharusnya ditarik sebagai Penggugat kemuka persidangan oleh Penggugat. Hal tersebut sesuai dengan beberapa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI antara lain :

Bahwa dalam suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (uitgemacht) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, ternyata secara yuridis formil gugatan Penggugat dalam perkara ini

Halaman 15 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



terdapat kekurangan pihak atau masih ada pihak lain yang seharusnya dilibatkan, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa terhadap gugatan yang cacat formil tersebut tentunya Majelis Hakim harus bersikap tegas dengan menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat, sebab bilamana Majelis Hakim tetap mengabulkan gugatan demikian, maka Pengadilan telah melanggar azas paling mendasar dalam hukum acara Perdata perihal “ audi alteram partem “ bahwa pihak-pihak yang berkepentingan berhak untuk didengarkan keterangan guna mempertahankan haknya dan membela diri.

3. Gugatan Penggugat Tidak jelas, kabur serta tidak tertentu (Obscuur lebelum)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan selaku pemegang yang sah atas tanah seluas 856 m2 yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 14898/Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijono, akan tetapi disisi lain didalam posita gugatannya Penggugat tidak mendalilkan atau tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa yang di gugat

Disini terlihat jelas bahwa Penggugat tidak tahu persis dimana letak tanah Obyek sengketa yang sebenarnya.

Putusan Mahkamah Agung RI No. 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan :

“ kalau obyek tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima “

Bahwa melalui arrest-arrestnta Mahkamah Agung memberi petunjuk – petunjuk kepada Hakim bawahan bagaimana suatu persoalan harus diputuskan. Apabila Mahkamah Agung berkali – kali mengenai persoalan yang sama telah menjatuhkan putusan yang serupa hal itu disebut “ yurisprudensi “ tetap Mahkamah Agung. Meskipun Hakim bawahan tidak terikat oleh putusan semacam itu, akan tetapi putusan Mahkamah Agung selalu dihormati dan sedapat mungkin dipakai sebagai pedoman, terutama putusan-putusan Mahkamah Agung mengenai suatu persoalan yang sudah merupakan yurisprudensi tetap.

Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan putusan sela dalam perkara ini yang menyatakan dan memutuskan:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima.

B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi, mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I menolak menolak dalil gugatan Penggugat dalam butir 1 gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak atas tanah pertanian / sawah, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 14898/Banguntapan, surat ukur tanggal 28-11-2011 (dua puluh delapan nopember dua ribu sebelas) Nomor 07451/2011, seluas 856 m2 (delapan ratus lima puluh enam meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 13.01.16.06.09100, berdasarkan sertipikat yang dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang di kabupaten Bantul tertanggal 30-05-2012 (tiga puluh mei dua ribu dua belas) terdaftar atas nama BONDAN SARI WIJONO, sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 09 Maret 2013 dibuat dihadapan Tri Heryanto, S.H, Notaris di Kabupaten Bantul yang disebut oleh Penggugat sebagai PJB Lunas antara Bondan Sari Wijono dengan Penggugat, serta adanya Surat Kuasa untuk menjual Nomor 4 tertanggal 09 Maret 2013 dibuat dihadapan Notaris Tri Heryanto, S.H, Notaris di Kabupaten Bantul selanjutnya oleh Penggugat disebut Kuasa Jual. Bahwa Tergugat I keberatan dengan dijadikannya PJB Lunas dan Kuasa Jual sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat dalam Gugatan oleh Penggugat karena kepemilikan hak atas tanah di buktikan dengan kepemilikan sah adanya Sertipikat Hak Milik atas nama pemilik. Dengan demikian Penggugat bukan sebagai pemilik/pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik seluas 856 m2 yang terletak di desa

Halaman 17 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 14898/Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijono bukan atas nama Penggugat.

4. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat dalam butir 2 yang menyatakan bahwa “ ada pihak yang bersedia sebagai donatur yang akan meminjamkan uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

Bahwa pada petengahan Bulan nopember 2021 Tergugat I dihubungi oleh Sdr. Ferdian Yuwono melauai Ponsel Seluler perihal adanya seseorang yang Tergugat tidak mengenalnya dengan menyatakan jika seseorang tersebut ingin meminjam uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang obyek lokasi berdekatan dengan kediaman Tergugat I yaitu di Desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, setelah komunikasi melalui Ponsel tersebut Sdr. Ferdian Yuwono menemui Tergugat I guna menindak lanjuti perihal pinjaman yang diajukan oleh seseorang yang Tergugat I saat itu tidak mengenalnya.

Bahwa didalam pertemuan tersebut sdr. Ferdian Yuwono menunjukan fotocopy SHM yang dipergunakan untuk dijadikan jaminan pinjaman kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I diajak melihat lokasi tanah yang merupakan obyek dari SHM yang ditunjukkan oleh Sdr. Ferdian Yuwono dengan Nomor SHM : 14898/Banguntapan, Surat ukur tanggal 28-11-2011, seluas 856 m2.

Bahwa setelah melihat lokasi obyek tanah tersebut Tergugat I tertarik ingin membelinya, dan menyampaikan kepada Sdr, Ferdian Yuwono jika ingin meminjam uang Tergugat I tidak berkenan tetapi jika obyek itu dijual Tergugat I berminat untuk membelinya.

Dengan kata lain dari awal Tergugat I sudah menolak jika akan memberikan pinjaman kepada Penggugat yang saat itu antara Penggugat dan Tergugat I belum pernah saling mengenal.

5. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat dalam butir 3 yang menyatakan bahwa “Tergugat I (selaku pihak yang akan meminjamkan uang atau sebagai donatur), karena sangatlah tidak mungkin seseorang berani memberikan pinjaman atau sebagai donatur kepada seseorang yang tidak dikenalnya, apalagi dengan

Halaman 18 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



jumlah pinjaman yang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) adalah angka yang sangat besar bagi Tergugat I.

6. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 3 poin a yang menyatakan “ Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) uang tersebut dipotong Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga Penggugat hanya menerima Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Bahwa pada pertemuan tersebut sudah terjadi kesepakatan sebelumnya jika Penggugat pada akhirnya hendak menjual obyek atas tanah yang berlokasi sesuai dengan SHM bernomor : 14898/Banguntapan, Surat ukur tanggal 28-11-2011, seluas 856 m2 sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I .dan meminta segera diselesaikan proses Akta Jual Beli nya , sehingga saat pertemuan di cafe main-main tersebut yang dibicarakan antara Penggugat dan Tergugat I adalah proses jual beli nya, dan Tergugat I tidak pernah menyatakan ada potongan Rp. 100.000.000,- (ratusan juta rupiah) karena Tergugat I saat proses transaksi jual beli di hadapan Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul menyerahkan Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)dan diterima langsung oleh Penggugat.

Bahwa terkait perihal biaya-biaya yang timbul saat proses Jual beli dan balik nama Tergugat I yang menanggung pajak Pembeli dan proses balik nama yang saat itu Penggugat berjanji akan membantu mempermudah proses balik nama antara pemilik SHM An. BONDAN SARI WIJONO kepada Tergugat I.

7. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 3 poin c yang menyatakan “ untuk keperluan sebagai mana dimaksud diatas Penggugat dan Tergugat I akan membuat Perjanjian pinjam meminjam uang di Notaris dst..... untuk mencatatkan atau membuatkan akta berkaitan dengan pinjam meminjam uang tersebut “

Bahwa dari awal antara Penggugat dan Tergugat I bertemu dan sebelumnya sudah disampaikan oleh Sdr . Ferdian Yuwono kepada Penggugat jika Tergugat I tidak bisa meminjamkan uang kepada Penggugat bahkan pada pertemuan di cafe main-main tersebut kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I adalah Penggugat



hendak menjual tanah tersebut bukan pinjam meminjam uang.

8. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 4 yang menyatakan “ Tergugat III bersama sama dengan Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum (tanpa sepengetahuan Penggugat) tidak membuat perjanjian pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I dan justru membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II”

Bahwa tidak pernah antara Tergugat I dan Tergugat II bersama dengan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait pembuatan Akta Pinjam Meminjam menjadi Akta Jual Beli, karena saat hadir di hadapan Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul yang beralamat di Jalan Jogja Ring Road Selatan, menayu kidul, Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, DI, Yogyakarta yang dalam hal ini sebagai Tergugat III, Penggugat sudah menyepakati transaksi jual beli atas obyek tanah tersebut, bahkan Tergugat III membacakan Akta Jual Beli tersebut dihadapan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan jika Penggugat saat itu merasa ada kejanggalan atau ada suatu Perbuatan Melawan hukum Penggugat ada hak untuk menolak melanjutkan proses transaksi yang dilakukan pada saat itu

9. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 5 yang menyatakan “ untuk mengecoh Penggugat dalam pembuatan akta... Tergugat III dengan sengaja tidak membacakan akta tersebut..... .. hanya menyatakan kepada Penggugat bahwa pinjamannya sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan akan dikembalikan sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dalam waktu 3 bulan dan meminta Penggugat untuk tanda tangan pada bagian tertentu, sehingga Penggugat tidak menyadari bahwa akta tersebut adalah Akta Jual Beli Tanah.

Bahwa Penggugat disini membuat opini dan merekayasa keadaan seolah olah Penggugat di permainan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sedangkan sepengetahuan Tergugat I, Penggugat adalah seorang gi bohongi oleh seseorang bahkan Penggugat orang pemberani yang bisa saja melawan bahkan menolak jika ada yang tidak sesuai dari kesepakatan yang terjadi pada saat itu.

Bahwa saat dihadapan Notaris dan PPAT yang dalam hal ini

Halaman 20 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III, Tergugat III telah melakukan sesuai prosedur, membacakan isi dari akta tersebut, baik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dalam keadaan sadar tanpa paksaan serta sehat walafiat ;

10. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan diatas maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya tidak ada konsenkuensi hukum yang harus ditanggung Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil maupun Immateriil kepada Penggugat, justru disini Penggugatlah yang sudah ingkar dari kesepakatan.

11. Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali bahwa tidak ada satupun dari tindakan Tergugat I yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan hukum dan merugikan Penggugat dan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum
- Harus ada unsur kesalahan
- Harus ada kerugian yang diderita
- Harus ada hubungan antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

12. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 8 dan butir nomor 9, dan 20, gugatannya, karena dalil Penggugat tersebut mengada – ngada dan tidak berdasarkan hukum ;

13. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada butir 15 sebab saat Tergugat melaporkan Penggugat ke Kepolisian Daerah Yogyakarta telah dilakukan mediasi antara Penggugat dan Tergugat

Halaman 21 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



I, di pertemuan-pertemuan mediasi tersebut telah terjadi kesepakatan secara lisan tentang pembatalan jual beli yang ingin dilakukan oleh Penggugat dan Penggugat hendak mengembalikan uang sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, Tergugat menyetujui dengan catatan jika uang tersebut dikembalikan tidak dengan waktu yang lama dan dilakukan secara tunai serta seketika, tetapi justru Penggugat yang tidak bisa memenuhi janjinya sendiri ;

14. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 22 gugatannya dimana Penggugat menuntut pembayaran uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari selain tidak beralasan dan haruslah ditolak berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung 26 Februari 1973 No. 79 K/SIP/1972 yang menyatakan :

“Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang “

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat a quo tidak didasarkan pada hukum.

C. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat I Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi tersebut diatas. Mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa Tergugat I/ Penggugat Rekonvensi bersama sama dengan Tergugat II telah membeli sebidang tanah pertanian / sawah seluas 856 m2 yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 14898/Banguntapan atas Nama BONDAN SARI WIJONO sesuai dengan Akta Jual Beli yang ditanda tangani antara Tergugat I / Penggugat Rekonvensi , Tergugat II dan Penggugat / Tergugat Rekonvensi pada tanggal di hadapan Notaris dan PPAT Kabupaten Bantul DWI NOOR YUDISATMOKO, S. H., yang beralamat di Jalan Jogja Ring Road Selatan, menayu kidul,

Halaman 22 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, DI, Yogyakarta yang dalam hal ini sebagai Tergugat III.

4. Bahwa Proses balik nama sempat terhambat dikarenakan Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi janjinya untuk membantu proses balik nama dikarenakan ada perbedaan nama antara KTP pemilik sah atas tanah dengan nama yang tertera di Sertipikat Hak Milik yaitu BONDAN SARI WIJONO sedangkan KTP tertulis BONDAN SARI WIJOYONO, berdasarkan perbedaan tersebut Tergugat III hendak melengkapi keadministrasian dalam pembuatan Balik nama dengan memproses surat keterangan beda nama di Kelurahan Banguntapan, atas dasar pembuatan surat tersebut Tergugat III meminta syarat-syarat yang dimiliki oleh Sdr. BONDAN SARI WIJONO tetapi Sdr. BONDAN SARI WIJONO tidak mau memberikan syarat-syarat yang diminta dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat I maupun Tergugat III dengan alasan tidak diperbolehkan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi. Berdasarkan perihal tersebut disini jelas Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum yang mana disaat sebelum proses penandatanganan Akta Jual Beli dan sebelum menerima uang atas pembayaran atas penjualan tanah Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi berjanji akan membantu dan mempermudah proses-proses sampai terjadinya Balik Nama, tetapi pada kenyataannya hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi.
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi sudah melakukan Upaya - Upaya secara kekeluargaan selama berbulan bulan kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tetapi selalu diabaikan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, akhirnya Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi melakukan Upaya hukum melalui Laporan Ke Kepolisian sesuai dengan Laporan Polisi Nomor : LP/B/0675/VIII/2022/SPKT/Polda D.I. Yogyakarta tertanggal 22 Agustus 2022 atas Dugaan Tindak Pidana Penipuan yang sampai saat ini proses belum dihentikan oleh Penyidik dari Kepolisian Daerah D.I. Yogyakarta.
6. Bahwa selama proses hukum di Kepolisian Daerah Yogyakarta antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dan Tergugat

Halaman 23 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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

Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah beberapa kali melakukan mediasi/musyawarah secara kekeluargaan, bahkan disaat Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi ingin membatalkan Jual beli dan mau mengembalikan uang hasil penjualan atas tanah tersebut kepada penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan berjanji serta menyanggupi pengembalian atas pembatalan Jual Beli sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi sudah menyetujui, tetapi semua yang dijanjikan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak pernah ditepati atau hanya janji - janji sampai akhirnya Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bantul.

7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi melakukan hal tersebut adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, karena Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang diperuntukkan untuk pembelian sebidang tanah pertanian / sawah seluas 856 m2 yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 14898/Banguntapan atas Nama BONDAN SARI WIJONO, tetapi sampai saat ini Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi belum menerima bukti sah kepemilikan atas tanah tersebut.
8. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi meliputi antara lain :
 - Kerugian materiil Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)
 - Kerugian immaterial Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
9. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi / Penggugat Kovensi nantinya mau secara sukarela memenuhi isi putusan ini, mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.
10. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi ini mengenai hal

Halaman 24 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang kuat serta adanya keperluan mendesak dari Penggugat Rekonvensi, kiranya Pengadilan Negeri Bantul berkenan menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi.

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi mohon kepada yang terhormat ketua Pengadilan Negeri Bantul cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan Melawan hukum dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan sah secara hukum Tergugat I / Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik sah atas sebidang tanah pertanian / sawah seluas 856 m² yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 14898/Banguntapan atas Nama BONDAN SARI WIJONO sesuai dengan Akta Jual Beli yang ditandatangani antara Tergugat I / Penggugat Rekonvensi, Tergugat II dan Penggugat / Tergugat Rekonvensi pada tanggal di hadapan Notaris dan PPAT Kabupaten Bantul DWI NOOR YUDISATMOKO, S. H., yang beralamat di Jalan Jogja Ring Road Selatan, menayu kidul, Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, DI, Yogyakarta yang dalam perkara a quo sebagai Tergugat III;
5. Menyatakan dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi / Penggugat

Halaman 25 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



Konvensi segera melengkapi syarat-syarat administrasi yang diperlukan untuk proses balik nama antara Pemilik atas obyek tanah An. BONDAN SARI WIJONO kepada Tergugat I dan Tergugat II / Penggugat Rekonvensi ;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi jika Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi membatalkan transaksi jual beli atas obyek tanah tersebut maka Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi mempunyai kewajiban mengembalikan pembayaran sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) secara tunai dan seketika atas pembelian sebidang tanah pertanian / sawah seluas 856 m2 pertanian / sawah seluas 856 m2 yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 14898/Banguntapan atas Nama BONDAN SARI WIJONO sesuai dengan Akta Jual Beli yang ditanda tangani antara Tergugat I / Penggugat Rekonvensi , Tergugat II dan Penggugat / Tergugat Rekonvensi pada tanggal di hadapan Notaris dan PPAT Kabupaten Bantul DWI NOOR YUDISATMOKO, S. H ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II. Budiyo mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Penggugat tidak mempunyai Legal Standing.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah atas sebidang tanah pertanian / sawah seluas 856 m2 yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor :14898/Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijono, sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 09 Maret 2013 dibuat dihadapan Tri Heryanto, S.H, Notaris di Kabupaten Bantul yang disebut oleh Penggugat sebagai PJB Lunas antara Bondan Sari Wijono dengan Penggugat, serta adanya Surat Kuasa untuk menjual Nomor 4 tertanggal 09 Maret 2013 dibuat dihadapan Notaris Tri Heryanto, S.H, Notaris di Kabupaten Bantul selanjutnya oleh Penggugat disebut Kuasa Jual.

Halaman 26 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Bahwa Tergugat I keberatan dengan dijadikannya PJB Lunas dan Kuasa Jual sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat dalam Gugatan oleh Penggugat karena kepemilikan hak atas tanah di buktikan dengan kepemilikan sah adanya Sertipikat Hak Milik atas nama pemilik.

Dengan demikian Penggugat bukan sebagai pemilik/pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik seluas 856 m2 yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor:14898/Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijono dan karenanya Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka upaya hukum Penggugat dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bantul hanya akan mengacaukan tertib hukum yang pada akhirnya akan menimbulkan ketidak pastian hukum.

Oleh karenanya sudah seharusnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang mengadili perkara a quo menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut.

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium litis consortium)

Bahwa seharusnya pihak yang merupakan masih pemilik sah atas tanah BONDAN SARI WIJONO berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor :14898/Banguntapan atas Nama BONDAN SARI WIJONO juga seharusnya ditarik sebagai Penggugat kemuka persidangan oleh Penggugat. Hal tersebut sesuai dengan beberapa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI antara lain:

Bahwa dalam suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (uitgemacht) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, ternyata secara yuridis formil gugatan Penggugat dalam perkara ini terdapat kekurangan pihak atau masih ada pihak lain yang seharusnya dilibatkan, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa terhadap gugatan yang cacat formil tersebut tentunya Majelis Hakim harus bersikap tegas dengan menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat, sebab bilamana Majelis Hakim tetap mengabulkan gugatan demikian, maka Pengadilan telah melanggar azas paling mendasar dalam hukum acara Perdata perihal “ audi alteram partem ”

Halaman 27 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa pihak-pihak yang berkepentingan berhak untuk didengarkan keterangan guna mempertahankan haknya dan membela diri.

3. Gugatan Penggugat Tidak jelas, kabur serta tidak tertentu (Obscuur lebelum)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan selaku pemegang yang sah atas tanah seluas 856 m2 yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 14898/Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijono, akan tetapi disini lain didalam posita gugatannya Penggugat tidak mendalilkan atau tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa yang di gugat

Disini terlihat jelas bahwa Penggugat tidak tahu persis dimana letak tanah Obyek sengketa yang sebenarnya.

Putusan Mahkamah Agung RI No.556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan :

"kalau obyek tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima "

Bahwa melalui arrest-arrestnta Mahkamah Agung memberi petunjuk - petunjuk kepada Hakim bawahan bagaimana suatu persoalan harus diputuskan. Apabila Mahkamah Agung berkali - kali mengenai persoalan yang sama telah menjatuhkan putusan yang serupa hal itu disebut "yurisprudensi" tetap Mahkamah Agung. Meskipun Hakim bawahan tidak terikat oleh putusan semacam itu, akan tetapi putusan Mahkamah Agung selalu dihormati dan sedapat mungkin dipakai sebagai pedoman, terutama putusan-putusan Mahkamah Agung mengenai suatu persoalan yang sudah merupakan yurisprudensi tetap.

Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sela dalam perkara ini yang menyatakan dan memutuskan:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima.

B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi, mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.

Halaman 28 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat II menolak menolak dalil gugatan Penggugat dalam butir 1 gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak atas tanah pertanian/ sawah, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 14898/Banguntapan, surat ukur tanggal 28-11-2011(dua puluh delapan nopember dua ribu sebelas) Nomor 07451/2011,seluas 856m2 (delapan ratus lima puluh enam meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 13.01.16.06.09100, berdasarkan sertipikat yang dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang di kabupaten Bantul tertanggal 30-05-2012(tiga puluh mei dua ribu dua belas) terdaftar atas nama BONDAN SARI WIJONO,sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor :03 tertanggal 09Maret 2013 dibuat dihadapan Tri Heryanto, S.H, Notaris di Kabupaten Bantul yang disebut oleh Penggugat sebagai PJB Lunas antara Bondan Sari Wijono dengan Penggugat, serta adanya Surat Kuasa untuk menjual Nomor 4 tertanggal 09 Maret 2013 dibuat dihadapan Notaris Tri Heryanto,S.H, Notaris di Kabupaten Bantul selanjutnya oleh Penggugat disebut Kuasa Jual.
Bahwa Tergugat II keberatan dengan dijadikannya PJB Lunas dan Kuasa Jual sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat dalam Gugatan oleh Penggugat karena kepemilikan hak atas tanah di buktikan dengan kepemilikan sah adanya Sertipikat Hak Milik atas nama pemilik.
Dengan demikian Penggugat bukan sebagai pemilik/pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik seluas 856 m2 yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 14898/Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijono bukan atas nama Penggugat.
4. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam butir 2 yang menyatakan bahwa ada pihak yang bersedia sebagai donatur yang akan meminjamkan uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
Bahwa pada petengahan Bulan nopember 2021 Tergugat II dihubungi oleh Tergugat I melauai Ponsel Seluler perihal adanya seseorang yang Tergugat II tidak mengenalnya dengan menyatakan jika seseorang tersebut ingin meminjam uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)kepada Tergugat I dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang obyek lokasi berdekatan dengan kediaman Tergugat I yaitu

Halaman 29 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, setelah komunikasi melalui Ponsel tersebut Sdr. Ferdian Yuwono menemui Tergugat I guna menindak lanjuti perihal pinjaman yang diajukan oleh seseorang yang Tergugat I saat itu tidak mengenalnya.

Bahwa didalam pertemuan tersebut sdr. Ferdian Yuwono menunjukan fotocopy SHM yang dipergunakan untuk dijadikan jaminan pinjaman kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I diajak melihat lokasi tanah yang merupakan obyek dari SHM yang ditunjukan oleh Sdr. Ferdian Yuwono dengan Nomor SHM : 14898/Banguntapan, Surat ukur tanggal 28-11-2011, seluas 856 m2.

Bahwa setelah melihat lokasi obyek tanah tersebut Tergugat I tertarik ingin membelinya, dan menghubungi Tergugat II untuk diajak bekerja sama dalam pengelolaan tanah tersebut didirikan tempat usaha bersama sama antara Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat I menyampaikan kepada Sdr. Ferdian Yuwono jika ingin meminjam uang Tergugat I dan Tergugat tidak berkenan tetapi jika obyek itu dijual Tergugat I dan Tergugat II berminat untuk membelinya.

Dengan kata lain dari awal Tergugat I dan Tergugat II sudah menolak jika akan memberikan pinjaman kepada Penggugat yang saat itu antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II belum pernah saling mengenal.

5. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam butir 3 sebab sangatlah tidak mungkin seseorang berani memberikan pinjaman atau sebagai donatur kepada seseorang yang tidak dikenalnya, apalagi dengan jumlah pinjaman yang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) adalah angka yang sangat besar bagi Tergugat II.
6. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 3 sebab menurut Tergugat I pada pertemuan tersebut sudah terjadi kesepakatan sebelumnya jika Penggugat pada akhirnya hendak menjual obyek atas tanah yang berlokasi sesuai dengan SHM bernomor :14898/Banguntapan, Surat ukur tanggal 28-11-2011, seluas 856 m2 sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I dan meminta segera diselesaikan proses Akta Jual Beli nya, sehingga saat pertemuan di cafe main-main tersebut yang dibicarakan antara Penggugat dan Tergugat I adalah proses jual beli nya, dan Tergugat I tidak pernah menyatakan ada potongan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) karena Tergugat I saat proses transaksi jual beli di

Halaman 30 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



hadapan Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul menyerahkan Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan diterima langsung oleh Penggugat.

Bahwa terkait perihal biaya-biaya yang timbul saat proses Jual beli dan balik nama Tergugat I dan Tergugat II yang menanggung pajak Pembeli dan proses balik nama yang saat itu Penggugat berjanji akan membantu mempermudah proses balik nama antara pemilik SHM An. BONDAN SARI WIJONO kepada Tergugat I dan Tergugat II;

7. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 4 yang menyatakan “..... Tergugat III bersama sama dengan Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum (tanpa sepengetahuan Penggugat) tidak membuat perjanjian pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I dan justru membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II

Bahwa tidak pernah antara Tergugat I dan Tergugat II bersama dengan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait pembuatan Akta Pinjam Meminjam menjadi Akta Jual Beli, karena saat hadir di hadapan Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul yang beralamat di Jalan Jogya Ring Road Selatan, menyau kidul, Tirtomirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Di, Yogyakarta yang dalam hal ini sebagai Tergugat III, Penggugat sudah menyepakati transaksi jual beli atas obyek tanah tersebut, bahkan Tergugat III membacakan Akta Jual Beli tersebut dihadapan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan jika Penggugat saat itu merasa ada kejanggalan atau ada suatu Perbuatan Melawan hukum Penggugat ada hak untuk menolak melanjutkan proses transaksi yang dilakukan pada saat itu

8. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 5 yang menyatakan “..... untuk mengecoh Penggugat dalam pembuatan akta... Tergugat III dengan sengaja tidak membacakan akta tersebut..... hanya menyatakan kepada Penggugat bahwa pinjamannya sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan akan dikembalikan sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dalam waktu 3 bulan dan meminta Penggugat untuk tanda tangan pada bagian tertentu, sehingga Penggugat tidak menyadari bahwa akta tersebut adalah Akta Jual Beli Tanah.



Bahwa Penggugat disini membuat opini dan merekayasa keadaan seolah olah Penggugat di permainan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sedangkan sepengetahuan Tergugat I, Penggugat adalah seorang gi bohongi oleh seseorang bahkan Penggugat orang pemberani yang bisa saja melawan bahkan menolak jika ada yang tidak sesuai dari kesepakatan yang terjadi pada saat itu.

Bahwa saat dihadapan Notaris dan PPAT yang dalam hal ini Tergugat III, Tergugat III telah melakukann sesuai prosedur, membacakan isi dari akta tersebut, baik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dalam keadaan sadar tanpa paksaan serta sehat walafiat;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II uraikan di atas maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya tidak ada konsenkuensi hukum yang harus ditanggung Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil maupun Immateriil kepada Penggugat, justru disini Penggugatlah yang sudah ingkar dari kesepakatan.
10. Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali bahwa tidak ada satupun dari tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan KUHPerdata jelas di yatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur sebagai berikut:
 - Harus ada perbuatan
 - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum
 - Harus ada unsur kesalahan
 - Harus ada kerugian yang diderita
 - Harus ada hubungan antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

11. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 8 dan butir nomor 9, dan 20, gugatannya, karena dalil Penggugat tersebut mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum ;



12. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada butir 15 sebab saat Tergugat melaporkan Penggugat ke Kepolisian Daerah Yogyakarta telah dilakukan mediasi antara Penggugat dan Tergugat I, di pertemuan-pertemuan mediasi tersebut telah terjadi kesepakatan secara lisan tentang pembatalan jual beli yang ingin dilakukan oleh Penggugat dan Penggugat hendak mengembalikan uang sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, Tergugat I menyetujui dengan catatan jika uang tersebut dikembalikan tidak dengan waktu yang lama dan dilakukan secara tunai serta seketika, tetapi justru Penggugat yang tidak bisa memenuhi janjinya sendiri;

13. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 22 gugatannya dimana Penggugat menuntut pembayaran uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari selain tidak beralasan dan haruslah ditolak berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung 26 Februari 1973 No. 79 K/SIP/1972 yang menyatakan:

"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang "

14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat a quo tidak didasarkan pada hukum.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat mengajukan jawaban/eksepsi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dalam surat yang terdaftar dalam Perkara Nomor 46/Pdt.G/2023/PN.Btl, tanggal 08 Maret 2023 di Pengadilan Negeri Bantul maka Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat (Error in Persona) karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah instansi pemerintah yang menjalankan administrasi pertanahan serta segala hal yang dilakukan sudah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Jadi tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.
3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan menerima Eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa berdasarkan pasal 1340 KUHPerdara yaitu Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, sehingga walaupun perjanjian hutang piutang tersebut belum dibuatkan Akta Perjanjian Pinjam Meminjam di depan Notaris tetapi pada awal bulan Desember 2021 telah ada kesepakatan antara debitur dan kreditur (posita 3 dasar-dasar dan alasan gugatan). Hal ini berarti Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul sama sekali tidak ada sangkut pautnya dengan perkara hutang piutang ini.
3. Bahwa berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul berkenaan dengan Sertipikat Hak Milik No. 14898/Banguntapan :
 - a. Dalam Buku Tanah SHM No. 14898/Banguntapan terletak di Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, seluas 856 m², masih atas nama Bondan Sari Wijono dan belum ada pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatatan lainnya.
 - b. Bahwa berdasarkan data di atas maka Sertipikat Hak Milik No. 14898/Banguntapan, pemegang haknya belum beralih ke Tergugat I ataupun Tergugat II.
4. Bahwa berdasarkan posita 10 dalam Primer apabila nanti telah ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, atas perintah Hakim Turut Tergugat akan melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai

Halaman 34 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



kekuatan hukum tetap (incraht) yang berlaku. Sehingga walaupun tidak ditarik sebagai pihak akan tetapi tetap melaksanakan putusan pengadilan jika ada pemberitahuan atau pendaftaran.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, mohon kepada majelis Hakim berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban dan eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat mengajukan replik sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Terhadap Eksepsi Bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Yang Didalilkan Tergugat I
 - a. Bahwa Penggugat menolak dalil Eksepsi Tergugat I Angka (1) hlm. 1 yang pada intinya menyatakan "*Tergugat I keberatan dijadikannya PJB Lunas dan Kuasa Jual sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat dikarenakan kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan kepemilikan sah adanya Sertipikat Hak Milik atas nama pemilik*"

Bahwa sesuai Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan huruf pada halaman 7 nomor 7 yang berbunyi: "Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."

Sehingga apa yang dinyatakan Tergugat I dalam eksepsinya adalah tidak tepat dan haruslah ditolak.



b. bahwa telah terjadi kontradiksi jawaban Tergugat I, dalam eksepsi Tergugat I menyatakan Penggugat tidak memiliki hak tapi dalam poin :

4 alenia 4 yang berbunyi : “Bahwa setelah melihat lokasi obyek tanah tersebut Tergugat I tertarik ingin membelinya, dan menyampaikan kepada Sdr. FERDIAN YUWONO jika ingin meminjam uang Tergugat I tidak berkenan tetapi jika obyek itu dijual Tergugat I berminat ingin membelinya”.

Bahwa telah terungkap berdasarkan pengakuan Tergugat I, Tergugat I menyatakan akan membeli tanah tersebut dari Penggugat, sehingga telah jelas berdasarkan pengakuan tersebut Tergugat I mengakui bahwa Penggugat lah pihak yang berhak atas Tanah tersebut.

1. Terhadap Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) Yang Didalilkan Tergugat I

Bahwa berdasarkan doktrin hukum menurut Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara perdata dalam Teori dan Praktik, tahun 2005, hlm. 3” mengemukakan bahwasanya “dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya sebagai Tergugat”

Bahwa berdasarkan ketentuan doktrin hukum tersebut diatas Penggugat bebas menarik Tergugat yang dirasa melanggar hak dari Penggugat. Adapun alasan Penggugat tidak menarik BONDAN SARI WIJONO yaitu faktanya berdasarkan Akta Jual Beli hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, tergugat III selaku PPAT dan/atau Notaris, sehingga tidak ada kaitannya dengan BONDAN SARI WIJONO . Hal tersebut juga telah sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16-06-1971 Reg.No.305 .K/SIP/1971 yang berbunyi sebagai berikut :

“Azas hukum Perdata bahwa hanya PENGGUGAT yang berwenang untuk menentukan siapa siapa yang akan digugatnya “ .

Berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat sudah tepat dan benar dan terhadap Eksepsi Tergugat I haruslah ditolak .



2. Berhubungan Dengan Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel) . Yang Didalilkan Oleh Tergugat I
Bahwa Penggugat menolak dalil Eksepsi Tergugat I Angka (3) yang pada intinya menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas. Bahwa Penggugat telah menguraikan secara jelas obyek gugatan. Dikarenakan obyek sertifikat telah jelas tidak perlu disebutkan mengenai batas-batasnya lokasi tanah tersebut, dan hal itu tidak diwajibkan di dalam Gugatan. Sehingga gugatan penggugat telah benar dan tidak kabur *Obscuur Libel*.

A. DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam Eksepsi mohon secara mutatis-mutandis dianggap termuat dalam pokok perkara;
2. Bahwa Penggugat membantah, menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil Eksepsi maupun Jawaban Tergugat I, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui sebagai suatu kebenaran yang sesungguhnya;
3. Bahwa Penggugat menolak secara tegas dalil dari Tergugat I dalam poin 3 hal tersebut telah dijawab oleh Penggugat dalam eksepsi angka 1 huruf a replik ini.
4. Bahwa Penggugat menolak jawaban Tergugat I pada angka 4 alinea 4 dan 5 halaman 5 yang menyatakan:

“Bahwa setelah melihat lokasi obyek tanah tersebut Tergugat I tertarik ingin membelinya, dan menyampaikan kepada Sdr. FERDIAN YUWONO jika ingin meminjam uang Terggat I tidak berkenan tetapi jika obyek dijual Tergugat I berminat untuk membelinya.

Dengan kata lain dari awal Tergugat I sudah menolak jika akan memberikan pinjaman kepada Penggugat yang pada saat itu antara Pengugat dan Tergugat I belum pernah saling mengenal.”

Bahwa Tergugat I telah memutar balikan fakta, fakta sebenarnya adalah Penggugat dengan Tergugat I bersama-sama dengan Sdr. FERDIAN YUWONO dan Sdri. WASIYEM HERI PURNOMO telah bertemu di cafe Mainmain dan membicarakan mengenai peminjaman uang sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah).

5. Bahwa Penggugat menolak dalil Tergugat I angka 5 halaman 5 yang berbunyi “ *Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat dalam butir 3 yang menyatakan bahwa Tergugat I (selaku pihak yang akan meminjamkan uang atau sebagai donator), karena sangatlah tidak mungkin seseorang*



berani memberikan pinjaman atau sebagai donator kepada seseorang yang tidak dikenalnya, apalagi dengan jumlah pinjaman yang sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) adalah angka yang sangat besar bagi Tergugat I”,

Bahwa hal tersebut sangatlah memungkinkan dikarenakan pinjam meminjam uang tersebut disertai dengan jaminan dengan disertai bunga yang sangat besar dan dalam pertemuan di cafe Mainmain tersebut telah dibahas mengenai pencatatan perjanjian pinjam meminjam uang tersebut di hadapan Notaris (Tergugat III).

6. Bahwa Penggugat menolak jawaban Tergugat I pada angka 6 halaman 5 yang menyatakan:

“Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 3 poin a yang menyatakan “Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) uang tersebut dipotong Tergugat I sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sehingga Penggugat hanya menerima Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah)”

“Bahwa pada pertemuan tersebut sudah terjadi kesepakatan sebelumnya jika Penggugat pada akhirnya hendak menjual obyek atas tanah yang berlokasi sesuai dengan SHM bernomor: 14898/Banguntapan, Surat ukur tanggal 28-11-2011, seluas 856 m² sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) kepada Tergugat I dan meminta segera diselesaikan proses Akta Jual Belinya, sehingga saat pertemuan di cafe main-main tersebut yang dibicarakan antara Penggugat dan Tergugat I adalah proses jual belinya dan Tergugat I tidak pernah menyatakan ada potongan Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) karena Tergugat I saat proses transaksi jual beli di hadapan Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul menyerahkan Rp 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) dan diterima langsung oleh Penggugat”.

Bahwa Tergugat I telah memutar balikan fakta, fakta tersebut akan dibuktikan oleh Penggugat dengan bukti saksi dan chat whatsapps.

7. Bahwa Penggugat menolak jawaban Tergugat I pada angka 7 alinea 2 halaman 6 yang menyatakan “bahwa dari awal antara Penggugat dan Tergugat I bertemu dan sebelumnya sudah disampaikan oleh Sdr. FERDIAN YUWONO kepada Penggugat jika Tergugat I tidak bisa



meminjamkan uang kepada Penggugat bahkan pada pertemuan di cafe Main-main tersebut kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I adalah Penggugat hendak menjual tanah tersebut bukan pinjam meminjam uang”

Bahwa Tergugat I telah memutar balikan fakta, fakta tersebut akan dibuktikan oleh Penggugat dengan bukti saksi dan chat whatsapps.

8. Bahwa Penggugat menolak jawaban Tergugat I pada angka 8 alinea 2 halaman 6 yang menyatakan:

“bahwa tidak pernah antara Tergugat I dan Tergugat II bersama dengan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait pembuatan Akta Pinjam Meminjam menjadi Akta Jual Beli, karena saat hadir di hadapan Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul yang beralamat di Jalan Jogya Ring Road Selatan, menayu kidul, Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, DI, Yogyakarta yang dalam hal ini sebagai Tergugat III, Penggugat sudah menyepakati transaksi jual beli atas obyek tanah tersebut, bahkan Tergugat III membacakan Akta Jual Beli tersebut dihadapan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan jika Penggugat saat itu merasa ada kejanggalan atau ada suatu Perbuatan Melawan Hukum penggugat ada hak untuk menolak melanjutkan proses transaksi yang dilakukan pada saat itu”.

Bahwa mengenai Perbuatan Melawan Hukum telah diuraikan oleh Penggugat dalam Gugatannya. Dan Penggugat masih berpegang teguh pada gugatannya. Selain itu apa yang dinyatakan Tergugat I dalam Jawabannya adalah tidak benar. fakta yang sebenarnya adalah:

- a) Bahwa pada saat di hadapan Tergugat III, Tergugat III menyatakan bahwa peminjaman uang sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah), nanti akan dikembalikan sebesar Rp 900.000.000,- (Sembilan ratus juta Rupiah).
 - b) Bahwa pada saat di hadapan Tergugat III, akta tersebut tidak pernah dibacakan oleh Tergugat III.
9. Bahwa Penggugat menolak jawaban Tergugat I pada angka 9 alinea 2 halaman 7 yang menyatakan:

“Bahwa Penggugat disini membuat opini dan merekayasa keadaan seolah olah Penggugat dipermainkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sedangkan sepengetahuan Tergugat I, Penggugat adalah



seorang gi bohongi oleh seseorang bahkan Penggugat orang pemberani yang bisa saja melawan bahkan menolak jika ada yang tidak sesuai dari kesepakatan yang terjadi saat itu”.

Bahwa Penggugat tidak mengetahui bahwa akta yang dibuat adalah akta jual beli tanah, apabila Penggugat mengetahuinya tentu hal itu di tolak oleh Penggugat. Dan juga telah dijelaskan oleh Penggugat bahwa Tergugat III tidak juga menyerahkan akta sebagaimana dimaksud

10. Bahwa Penggugat menolak jawaban Tergugat I pada angka 9 alinea 4 halaman 7 yang menyatakan:

“Bahwa saat dihadapan Notaris dan PPAT yang dalam hal ini Tergugat III, Tergugat III telah melakukan sesuai prosedur, membacakan isi dari akta tersebut, baik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dalam keadaan sadar tanpa paksaan serta sehat walafiat”.

Bahwa Akta Jual Beli tersebut tanpa sepengetahuan dari Penggugat, yang Penggugat ketahui akta yang dibuat adalah akta pinjam meminjam uang di hadapan Notaris, bukan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, hal tersebut juga telah diuraikan Penggugat dalam gugatannya bahwa Tergugat III tidak juga menyerahkan akta sebagaimana tersebut dan Penggugat mengetahui akta tersebut adalah Akta Jual Beli setelah diberitahu oleh Tergugat I, dan Tergugat I mau membalik nama Sertipikat tanah tersebut.

11. Bahwa Tergugat II tidak jeli dalam membaca gugatan dari Penggugat. dalam poin 9. dalam Gugagatan Penggugat tidak meminta ganti rugi materil maupun imateril, akan tetapi Gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dengan mengembalikan keadaan seperti semula sebagaimana dijelaskan Penggugat dalam Gugatannya.

12. Bahwa tidak benar dalil Tergugat I dalam poin 11 halaman 7, Penggugat telah menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah memenuhi unsur-unsur sebgaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara. hal ini telah disampaikan Penggugat dalam poin 12 hal 6 yang menyatakan:

“Bahwa Tergugat III (dalam kapasitasnya selaku Notaris) bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak membuat akta yang dikehendaki oleh para pihak. Hal tersebut telah melanggar ketentuan-ketentuan

Halaman 40 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang 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".

13. Penggugat menolak dengan tegas poin 13 halaman 8 dari jawaban Tergugat I yang menyatakan *"Bahwa telah terjadi kesepakatan secara lisan tentang pembatalan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Penggugat hendak mengembalikan uang sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah)"*

Bahwa fakta yang sebenarnya tidak ada kesepakatan pembatalan jual beli yang ada bahwa Penggugat akan mengembalikan uang pinjamannya dari Tergugat I.

B. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Penggugat konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Tergugat Rekonvensi akan mengajukan jawaban atas gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Penggugat Rekonvensi.
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi tersebut di atas. Mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi menolak dalil Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi angka 3 halaman 8.

Bahwa tidak benar apa yang didalilkan oleh Penggugat Rekonvensi, kenyataannya yang sebenarnya adalah bukan jual beli tetapi pinjam meminjam uang saja.

4. Bahwa Tergugat Rekonvensi dengan tegas menolak dari Penggugat Rekonvensi, yang menyatakan: *"...bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum yang dimana disaat sebelum proses penandatanganan akta jual beli dan sebelum menerima uang atas pembayaran atas penjualan tanah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berjanji akan membantu dan mempermudah proses-proses sampai terjadinya balik nama, tetapi pada*

Halaman 41 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



kenyataannya hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat rekovensi/ Penggugat Konvensi”.

bahwa tidak benar apa yang didalilkan oleh Penggugat Rekovensi tersebut dengan alasan sebagai berikut:

- a. Tergugat Rekovensi telah menyerahkan seluruh data-data yang diperlukan untuk pembuatan akta tersebut. Apabila Tergugat Rekovensi belum menyerahkan dokumen-dokumen terkait tidak lah mungkin Tergugat III konvensi dapat membuat akta berkaitan dengan komparasi para pihak yang ada di dalam akta tersebut.
- b. bahwa perbuatan pembuatan akta dilakukan oleh Tergugat III konvensi dalam kapasitasnya sebagai PPAT bukan para pihak yang bertanda tangan di dalam akta tersebut yang membuat akta. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPdata yang berbunyi: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Bahwa perbedaan nama BONDAN SARI WIJONO yang tertera dalam sertifikat hak milik berbeda dengan KTP yang tertulis BONDAN SARI WIJOYONO merupakan kesalahan Tergugat III konvensi bukan Tergugat Rekovensi.

Bahwa sesuai dengan doktrin Pasal 1365 KUHPdata yang juga telah dikemukakan oleh Tergugat I konvensi/Penggugat Rekovensi, Perbuatan Melawan Hukum haruslah terpenuhi unsur-unsurnya, salah satunya adalah adanya perbuatan, sedangkan apa yang didalilkan oleh Penggugat Rekovensi bukanlah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekovensi. Tetapi hal itu adalah menjadi tugas dan kewajiban dari Tergugat III konvensi. Sehingga tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekovensi, karena tidak ada perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsi.

Bahwa selain sebagaimana disebutkan di atas akta tersebut tidaklah mungkin dapat dilaksanakan dikarenakan akta tersebut dibuat bersama-sama oleh Tergugat I, Tergugat II, dan tergugat III langsung dari BONDAN SARI WIJOYONO ke Tergugat I padahal ada PPJB, sehingga Hal tersebut tidak hanya melanggar apa yang telah disepakati oleh para pihak tetapi juga termasuk kedalam penggelapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pajak yang dilakukan oleh Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II. hal ini telah dinyatakan Penggugat dalam gugatannya nomor 13 dan 14 yang menyatakan:

"Bahwa dalam pembuatan akta AJB tersebut Tergugat III secara melawan hukum tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diwajibkan oleh PPAT, termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- a. *Tidak dilakukan pengecekan sertifikat terlebih dahulu oleh Tergugat III sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :*

"Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib:

- a. *memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada Sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik; dan*
- b. *memastikan dan yakin objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan dan/atau dibebani hak tidak dalam sengketa."*

- b. *Tidak dilakukan balik nama terlebih dahulu dari atas nama Bondan Sari Wijono menjadi atas nama Penggugat.*

Bahwa Tergugat III dalam Akta Jual Beli tersebut menempatkan posisi Penggugat hanya selaku kuasa menjual dari BONDAN SARI WIJONO saja, sedangkan kapasitas Penggugat selaku pembeli (sebagaimana dalam PJB Lunas) tidak dicantumkan. Padahal PJB Lunas dan Kuasa Untuk Menjual telah diserahkan kepada Tergugat III sesaat sebelum penandatanganan akta.

Seharusnya Tergugat III yang mengetahui hukum dan selaku Notaris/PPAT memberikan penyuluhan kepada Para Pihak mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Pihak dengan sebenar-benarnya dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku bukan melakukan penyelundupan hukum. Seharusnya Tergugat III melakukan peralihan dari atas nama BONDAN SARI WIJONO kepada Penggugat terlebih dahulu {dan dibayarkan Pajak Penghasilan (PPH) dan Pajak (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)), baru

Halaman 43 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



kemudian dilakukan peralihan dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II (dan dibayarkan PPH dan BPHTB-nya untuk yang kedua kalinya).

Hal tersebut tidak hanya melanggar apa yang telah disepakati oleh para pihak tetapi juga termasuk kedalam penggelapan pajak yang dilakukan oleh Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II.

c. Tidak dilakukan pembayaran pajak penjual dan pembeli sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

d. Tidak menyampaikan Akta Jual Beli selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“ Ayat (1): Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Ayat (2): PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagai mana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.”

Dan Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“Ayat (1): PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.”

e. Tidak mengesahkan Akta Jual Beli yang telah ditandatanganni oleh para pihak dan tidak memberikan Nomor dan tanggal pada Akta Jual Beli yang telah ditandatanganni para pihak di hadapan Tergugat III.

f. Tergugat III tidak pernah membacakan Akta Jual Beli Tanah tersebut kepada Penggugat hanya menyatakan bahwa pinjamnya sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) dan akan dikembalikan



sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan.

- g. Tergugat III salah mengetik nama dalam pembuatan akta. Penulisan nama Sdr. Bondan Sari Wijono terjadi kesalahan penulisan menjadi Bondan Sari Wijoyono. Kesalahan penulisan nama tersebut sepenuhnya adalah kesalahan dan tanggung jawab dari Tergugat III sendiri.

Bahwa senyatanya sejak Akta Jual Beli tersebut ditandatangani Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat III berupaya untuk membalik nama Tanah tersebut, tetapi menurut keterangan dari Tergugat I balik nama sertifikat tidak dapat dilakukan dikarenakan terjadi kesalahan penulisan nama dalam Akta Jual Beli yang dibuat sendiri oleh Tergugat III, yang seharusnya nama Sdr. Bondan Sari Wijono terjadi kesalahan penulisan menjadi Bondan Sari Wijoyono. Hal tersebut sudah selaknyalah menjadi tanggung jawab penuh dari Tergugat III yang telah membuat akta tersebut dan telah menerima semua dokumen yang diperlukan.

Bahwa Penggugat telah menyampaikan maksud dan tujuannya dan dengan itikad baik juga telah menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan dengan sebenar-benarnya, sedangkan yang membuat Akta Jual Beli tersebut adalah Tergugat III yang tidak sesuai dengan kemauan para pihak dan terjadi kesalahan dalam penulisan nama Sdr. Bondan Sari Wijono terjadi kesalahan penulisan menjadi Bondan Sari Wijoyono. Kesalahan penulisan nama tersebut sepenuhnya adalah kesalahan dari Tergugat III sendiri.”

5. Bahwa terhadap laporan polisi yang dilaporkan oleh Penggugat Rekonvensi adalah hak setiap warga negara, faktanya terhadap laporan tersebut baru dalam tingkat penyelidikan bukan penyidikan dimana terlapor baru diminta klarifikasi bukan sebagai saksi dan sampai saat ini terhadap laporan tersebut tidak berjalan karena belum cukup bukti untuk dinaikkan ketingkat penyidikan.

Bahwa upaya yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang dimaksud dalam poin 5 halaman 9 berupa pelaporan polisi Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi itu dilakukan untuk memaksa Tergugat Rekonvensi menyerahkan tanah yang menjadi jaminan pinjam meminjam, hal ini tidaklah sesuai dengan prinsip keadilan

Halaman 45 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan fakta yang sebenarnya karena senyatanya perjanjiannya adalah pinjam meminjam.

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Jawaban Tergugat I tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III batal dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan pinjaman Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah)
5. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 14898/Banguntapan, seluas 856 m2, Surat Ukur nomor 07451/Banguntapan/2011 tanggal 18/11/2011, terletak di Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, terdaftar atas naman BONDAN SARI WIJONO, Asli pajak bumi dan bangunan dan Asli Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual antara Penggugat dengan BONDAN SARI WIJONO kepada Penggugat.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas seluruh harta kekayaan milik Para Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak.
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan atas perkara ini dibacakan.
8. Menyatakan dalam hukum Para Tergugat bertanggung jawab secara penuh terhadap tuntutan kerugian dalam bentuk apapun dari pihak lainnya di kemudian hari;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum bantahan (verzet), Banding maupun Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
10. Menghukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan perkara ini;

Halaman 46 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



11. Menghukum Para Tergugat membayar biaya-biaya yang timbul dalam gugatan ini.

DALAM REKONVENSI

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksaan Perkara yang memeriksa berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dan eksepsi Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan replik sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Terhadap Eksepsi Bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Yang Didalilkan Tergugat II

a. Bahwa Penggugat menolak dalil Eksepsi Tergugat I Angka (1) hlm. 1 yang pada intinya menyatakan "*Tergugat II keberatan dijadikannya PJB Lunas dan Kuasa Jual sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat dikarenakan kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan kepemilikan sah adanya Sertipikat Hak Milik atas nama pemilik*"

Bahwa sesuai Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan huruf pada halaman 7 nomor 7 yang berbunyi: "Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."

Sehingga apa yang dinyatakan Tergugat II dalam eksepsinya adalah tidak tepat dan haruslah ditolak.

b. bahwa telah terjadi kontradiksi jawaban Tergugat II, dalam eksepsi Tergugat II menyatakan Penggugat tidak memiliki hak tapi dalam poin 4 alenia 4 yang berbunyi : "*Bahwa setelah melihat lokasi obyek tanah tersebut Tergugat II tertarik ingin membelinya, dan menyampaikan kepada Sdr. FERDIAN YUWONO jika ingin meminjam uang Tergugat II tidak berkenan tetapi jika obyek itu dijual Tergugat II berminat ingin membelinya*".



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa telah terungkap berdasarkan pengakuan Tergugat II, Tergugat II menyatakan akan membeli tanah tersebut dari Penggugat, sehingga telah jelas berdasarkan pengakuan tersebut Tergugat II mengakui bahwa Penggugat lah pihak yang berhak atas Tanah tersebut.

2. Terhadap Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) Yang Didalilkan Tergugat II

Bahwa berdasarkan doktrin hukum menurut Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara perdata dalam Teori dan Praktik, tahun 2005, hlm. 3" mengemukakan bahwasanya "dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya sebagai Tergugat"

Bahwa berdasarkan ketentuan doktrin hukum tersebut diatas Penggugat bebas menarik Tergugat yang dirasa melanggar hak dari Penggugat. Adapun alasan Penggugat tidak menarik BONDAN SARI WIJONO yaitu faktanya berdasarkan Akta Jual Beli hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, tergugat III selaku PPAT dan/atau Notaris, sehingga tidak ada kaitannya dengan BONDAN SARI WIJONO .

Hal tersebut juga telah sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16-06-1971 Reg.No.305 .K/SIP/1971 yang berbunyi sebagai berikut :

"Azas hukum Perdata bahwa hanya PENGGUGAT yang berwenang untuk menentukan siapa siapa yang akan digugatnya " .

Berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat sudah tepat dan benar dan terhadap Eksepsi Tergugat II haruslah ditolak .

3. Berhubungan Dengan Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel) . Yang Didalilkan Oleh Tergugat II

Bahwa Penggugat menolak dalil Eksepsi Tergugat II Angka (3) yang pada intinya menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas. Bahwa Penggugat telah menguraikan secara jelas obyek gugatan. Dikarenakan obyek sertipikat telah jelas tidak perlu disebutkan mengenai batas-batasnya lokasi tanah tersebut, dan hal itu tidak diwajibkan di dalam Gugatan.

Sehingga gugatan penggugat telah benar dan tidak kabur *Obscuur Libel*.

Halaman 48 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam Eksepsi mohon secara mutatis-mutandis dianggap termuat dalam pokok perkara;
2. Bahwa Penggugat membantah, menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil Eksepsi maupun Jawaban Tergugat II, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui sebagai suatu kebenaran yang sesungguhnya;
3. Bahwa Penggugat menolak secara tegas dalil dari Tergugat II dalam poin 3 hal tersebut telah dijawab oleh Penggugat dalam eksepsi angka 1 huruf a replik ini.
4. Bahwa Penggugat menolak jawaban Tergugat II pada angka 4 alinea 4 dan 5 halaman 5 yang menyatakan:

“Bahwa setelah melihat lokasi obyek tanah tersebut Tergugat I tertarik ingin membelinya, dan menghubungi Tergugat II untuk diajak bekerja sama dalam pengelolaan tanah tersebut didirikan tempat usaha bersama sama antara Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat II menyampaikan kepada Sdr. FERDIAN YUWONO jika ingin meminjam uang Tergugat I tidak berkenan tetapi jika obyek dijual Tergugat I berminat untuk membelinya.

Dengan kata lain dari awal Tergugat I dan Tergugat II sudah menolak jika akan memberikan pinjaman kepada Penggugat yang pada saat itu antara Pengugat dan Tergugat I serta Tergugat II belum pernah saling mengenal.”

Bahwa Tergugat II telah memutar balikan fakta, fakta sebenarnya adalah Penggugat dengan Tergugat I bersama-sama dengan Sdr. FERDIAN YUWONO dan Sdri. WASIYEM HERI PURNOMO telah bertemu di cafe Mainmain dan membicarakan mengenai peminjaman uang sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah).

5. Bahwa Penggugat menolak dalil Tergugat II angka 5 halaman 5 yang berbunyi “ *Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam butir 3 sangatlah tidak mungkin seseorang berani memberikan pinjaman atau sebagai donatur kepada seseorang yang tidak dikenalnya, apalagi dengan jumlah pinjaman yang sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) adalah angka yang sangat besar bagi Tergugat II”,*

Bahwa hal tersebut sangatlah memungkinkan dikarenakan pinjam meminjam uang tersebut disertai dengan jaminan dengan disertai bunga yang sangat besar dan dalam pertemuan di cafe Mainmain tersebut telah



dibahas mengenai pencatatan perjanjian pinjam meminjam uang tersebut di hadapan Notaris (Tergugat III).

6. Bahwa Penggugat menolak jawaban Tergugat II pada angka 6 halaman 5 yang menyatakan:

"Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 3 sebab menurut Tergugat I pada pertemuan tersebut sudah terjadi kesepakatan sebelumnya jika Penggugat pada akhirnya hendak menjual obyek atas tanah yang berlokasi sesuai dengan SHM Nomor: 14898/Banguntapan, Surat Ukur tanggal 28-11-2011, Seluas 856 m2 sebesar Rp 600.000.000, (enam ratus juta Rupiah) kepada Tergugat I dan meminta segera diselesaikan proses akta jual belinya, sehingga saat pertemu di cafe mainmain tersebut yang dibicarakan antara Penggugat dan Tergugat I adalah proses jual belinya dan Tergugat I tidak pernah menyatakan ada potongan Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) karena Tergugat I saat proses transaksi jual beli dihadapan Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul menyerahkan Rp 600.000.000, (enam ratus juta Rupiah) dan diterima langsung oleh Penggugat".

Bahwa Tergugat II telah memutar balikan fakta, fakta tersebut akan dibuktikan oleh Penggugat dengan bukti saksi dan chat whatsapps.

7. Bahwa Penggugat menolak jawaban Tergugat II pada angka 7 alinea 2 halaman 6 yang menyatakan *".... Penggugat sudah menyepakati transaksi jual beli atas obyek tanah tersebut, bahkan Tergugat III membacakan akta jual beli tersebut dihadapan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dan jika penggugat saat itu merasa ada kejanggalan atau ada suatu perbuatan melawan hukum Penggugat ada hak untuk menolak melanjutkan proses transaksi yang dilakukan pada saat itu".*

Bahwa tidak benar, yang benar adalah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam uang bukan jual beli tanah.

8. Bahwa Penggugat menolak jawaban Tergugat II pada angka 8 alinea 2 halaman 6 yang menyatakan:

"Bahwa Penggugat disini membuat opini dan merekayasa keadaan seolah olah Penggugat dipermainkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sedangkan sepengetahuan Tergugat I, Penggugat adalah seorang gi bohongi oleh seseorang bahkan Penggugat orang pemberani yang bisa saja melawan bahkan menolak jika ada yang tidak sesuai dari kesepakatan yang terjadi saat itu".

Halaman 50 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Bahwa Penggugat tidak mengetahui bahwa akta yang dibuat adalah akta jual beli tanah, apabila Penggugat mengetahuinya tentu hal itu di tolak oleh Penggugat. Dan juga telah dijelaskan oleh Penggugat bahwa Tergugat III tidak juga menyerahkan akta sebagaimana dimaksud.

9. Bahwa Tergugat II tidak jeli dalam membaca gugatan dari Penggugat. dalam poin 9. dalam Gugagatan Penggugat tidak meminta ganti rugi materil maupun imateril, akan tetapi Gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dengan mengembalikan keadaan seperti semula sebagaimana dijelaskan Penggugat dalam Gugatannya.
10. Bahwa tidak benar dalil Tergugat II dalam poin 10 halaman 7, Penggugat telah menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah memenuhi unsur-unsur sebgaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata. hal ini telah disampaikan Penggugat dalam poin 12 hal 6 yang menyatakan:

“Bahwa Tergugat III (dalam kapasitasnya selaku Notaris) bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak membuat akta yang dikehendaki oleh para pihak. Hal tersebut telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang 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”.

11. Penggugat menolak dengan tegas poin 12 halaman 7 dari jawaban Tergugat II yang menyatakan *“Bahwa telah terjadi kesepakatan secara lisan tentang pembatalan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Penggugat hendak mengembalikan uang sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah)”*
- Bahwa fakta yang sebenarnya tidak ada kesepakatan pembatalan jual beli yang ada bahwa Penggugat akan mengembalikan uang pinjamannya dari Tergugat II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat II secara keseluruhan;
2. Menyatakan Jawaban Tergugat II tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III batal dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan pinjaman Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah)
5. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 14898/Banguntapan, seluas 856 m2, Surat Ukur nomor 07451/Banguntapan/2011 tanggal 18/11/2011, terletak di Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, terdaftar atas naman BONDAN SARI WIJONO, Asli pajak bumi dan bangunan dan Asli Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual antara Penggugat dengan BONDAN SARI WIJONO kepada Penggugat.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas seluruh harta kekayaan milik Para Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak.
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan atas perkara ini dibacakan.
8. Menyatakan dalam hukum Para Tergugat bertanggung jawab secara penuh terhadap tuntutan kerugian dalam bentuk apapun dari pihak lainnya di kemudian hari;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum bantahan (verzet), Banding maupun Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
10. Menghukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat membayar biaya-biaya yang timbul dalam gugatan ini.

SUBSIDAIR :

Halaman 52 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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

- Apabila Majelis Hakim Pemeriksaan Perkara yang memeriksa berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawabandan eksepsi Turut Tergugat, Penggugat mengajukan replik sebagai berikut:

Sehubungan dengan adanya Eksepsi dan Jawaban dari Turut Tergugat dalam Perkara Nomor : 46/Pdt.G/2023/PN.Btl, maka perkenankanlah kami selaku Kuasa Hukum Penggugat untuk mengajukan Replik sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa penggugat tetap pada gugatan semula dan menolak dengan tegas dan jelas eksepsi Turut Tergugat yang menyebutkan salah alamat (*Error in Persona*);
2. Bahwa menurut Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartadinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" menjelaskan bahwa dalam praktik, sebutan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;
3. Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1642 K/Pdt/2005 perlunya diikutsertakan Turut Tergugat dalam gugatan adalah karena dimasukan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukan sebagai Turut Tergugat, Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap;
4. Bahwa dengan mengacu pendapat hukum pada posita 2 dan 3 di atas, peran Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dalam hal ini sebagai Turut Tergugat sebenarnya adalah pelengkap gugatan saja, namun tetap wajib tunduk dan taat pada putusan hakim. Oleh sebab itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang oleh Penggugat dijadikan pihak Turut Tergugat sesungguhnya **sangat relevan**;
5. Bahwa selanjutnya yang harus dilakukan Turut Tergugat adalah cukup hadir menjalani proses persidangan dan menerima putusan yang dijatuhkan Majelis Hakim karena sebenarnya pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat dan Para Tergugat;

Halaman 53 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



6. Bahwa oleh sebab Turut Tergugat tidak memahami kedudukannya ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, maka eksepsi Turut Tergugat patut untuk tidak dapat diterima dan tidak beralasan hukum.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam Eksepsi mohon secara mutatis-mutandis dianggap termuat dalam pokok perkara;
2. Bahwa Penggugat membantah, menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil Eksepsi maupun Jawaban Turut Tergugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui sebagai suatu kebenaran yang sesungguhnya;
3. Bahwa dikarenakan obyek sengketa adalah tanah dan Perbuatan Melawan Hukum dilakukan salah satunya oleh PPAT di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul maka sudah selayaknyalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul ditarik sebagai Turut Tergugat.
4. Bahwa selain hal yang disebutkan diatas ditariknya turut tergugat agar tergugat mengetahui jika terhadap SHM No.14898 /Banguntapan saat ini dalam proses hukum di pengadilan Negeri bantul , sehingga Tergugat mengetahui jika ada Pihak yang akan melakukan balik nama maka dapat dihentikan terlebih dahulu oleh Turut tergugat .

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III batal dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan pinjaman Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah)
5. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 14898/Banguntapan, seluas 856 m2, Surat Ukur nomor 07451/Banguntapan/2011 tanggal 18/11/2011, terletak di Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, terdaftar atas naman BONDAN SARI WIJONO, Asli pajak bumi dan bangunan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asli Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual antara Penggugat dengan BONDAN SARI WIJONO kepada Penggugat.

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas seluruh harta kekayaan milik Para Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak.
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan atas perkara ini dibacakan.
8. Menyatakan dalam hukum Para Tergugat bertanggung jawab secara penuh terhadap tuntutan kerugian dalam bentuk apapun dari pihak lainnya di kemudian hari;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum bantahan (verzet), Banding maupun Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
10. Menghukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat membayar biaya-biaya yang timbul dalam gugatan ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksaan Perkara yang memeriksa berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan duplik sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat I tetap pada dalil-dali sebagaimana telah dikemukakan di dalam jawaban pertama Tergugat I pada tanggal 8 Agustus 2023 dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang diakui Tergugat I secara tegas;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

Mohon kiranya dalil-dalil termuat dalam Konvensi dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam rekonvensi ini :

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan pada eksepsi merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat I menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat Konvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh

Halaman 55 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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 I Konvensi ;

3. Bahwa tidak benar apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Repliknya pada angka 8 point a) yang mendalilkan peminjaman uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan akan dikembalikan Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), karena bukti dari pengeluaran uang oleh Tergugat I adalah bukti adanya pembelian atas sebidang tanah pertanian / sawah seluas 856 m2 yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 14898/ Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijonosurat bukan perjanjian / kwitansi peminjaman uang / akta pinjam meminjam antara Penggugat dan Tergugat I ;
4. Bahwa tidak benar apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Repliknya pada angka 8 point b) yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak pernah dibacakan karena Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi memiliki bukti jika Tergugat III membacakan Akta Jual beli tersebut dihadapan para pihak dalam keadaan sadar ;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa dalil Penggugat dalam Repliknya pada tanggal 29 Agustus 2023 pada point 4 menyatakan bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan seluruh data-data yang diperlukan adalah tidak benar, karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi masih belum menyerahkan syarat-syarat untuk pembuatan dokumen perbedaan nama dari pemilik atas tanah BONDAN SARI WIJONO yang diminta oleh pihak Notaris.
2. Bahwa apa yang di dalilkan Penggugat dalam Repliknya pada tanggal 29 Agustus 2023 pada angka 5 dimana Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi baru dimintai klarifikasi bukan sebagai saksi adalah tidak benar, karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sudah memang sudah dimintai klarifikasi oleh Penyidik tetapi disaat proses penyelidikan telah terjadi mediasi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi tetapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah mau menepati janjinya dengan adanya pembatalan jual beli tersebut diwajibkan mengembalikan kerugian dari Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi.

Halaman 56 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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

Bahwa Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi belum menerima pemberitahuan surat SP3 (Surat Perintah Penghentian Penyidikan) dari Penyidik Polda D.I. Yogyakarta yang menangani atas Laporan dari Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi sesuai dengan Surat Tanda Terima Laporan polisi Nomor : STTLP/0675/VIII/2022/SPKT/ POLDA D.I. YOGYAKARTA tanggal 25 Agustus 2023, artinya proses dari laporan Polisi tersebut masih belum dihentikan atau masih berjalan yang akhirnya Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi menduga guna menunda atau mengulur waktu atas dasar Laporan tersebut Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bantul.

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI :

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil Duplik Tergugat I.
2. Menyatakan Replik Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM KONVENSI :

2. Menolak Replik Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

SUBSIDAIR:

Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul apabila berpendapat lain, untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan duplik sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Penggugat tidak mempunyai Legal Standing.

Halaman 57 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah atas sebidang tanah pertanian / sawah seluas 856 m2 yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor :14898/Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijono, sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 09 Maret 2013 dibuat dihadapan Tri Heryanto, S.H, Notaris di Kabupaten Bantul yang disebut oleh Penggugat sebagai PJB Lunas antara Bondan Sari Wijono dengan Penggugat, serta adanya Surat Kuasa untuk menjual Nomor 4 tertanggal 09 Maret 2013 dibuat dihadapan Notaris Tri Heryanto, S.H, Notaris di Kabupaten Bantul selanjutnya oleh Penggugat disebut Kuasa Jual.

Bahwa Tergugat I keberatan dengan dijadikannya PJB Lunas dan Kuasa Jual sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat dalam Gugatan oleh Penggugat karena kepemilikan hak atas tanah di buktikan dengan kepemilikan sah adanya Sertipikat Hak Milik atas nama pemilik. Dengan demikian Penggugat bukan sebagai pemilik/pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik seluas 856 m2 yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor:14898/Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijono dan karenanya Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka upaya hukum Penggugat dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bantul hanya akan mengacaukan tertib hukum yang pada akhirnya akan menimbulkan ketidak pastian hukum.

Oleh karenanya sudah seharusnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang mengadili perkara a quo menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut.

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium litis consortium)

Bahwa seharusnya pihak yang merupakan masih pemilik sah atas tanah BONDAN SARI WIJONO berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor :14898/Banguntapan atas Nama BONDAN SARI WIJONO juga seharusnya ditarik sebagai Penggugat kemuka persidangan oleh Penggugat. Hal tersebut sesuai dengan beberapa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI antara lain:

Halaman 58 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Bahwa dalam suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (uitgemacht) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, ternyata secara yuridis formil gugatan Penggugat dalam perkara ini terdapat kekurangan pihak atau masih ada pihak lain yang seharusnya dilibatkan, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa terhadap gugatan yang cacat formil tersebut tentunya Majelis Hakim harus bersikap tegas dengan menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat, sebab bilamana Majelis Hakim tetap mengabulkan gugatan demikian, maka Pengadilan telah melanggar azas paling mendasar dalam hukum acara Perdata perihal “audi alteram partem” bahwa pihak-pihak yang berkepentingan berhak untuk didengarkan keterangan guna mempertahankan haknya dan membela diri.

3. Gugatan Penggugat Tidak jelas, kabur serta tidak tertentu (Obscuur lebelum)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan selaku pemegang yang sah atas tanah seluas 856 m² yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 14898/Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijono, akan tetapi disisi lain didalam posita gugatannya Penggugat tidak mendalilkan atau tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa yang di gugat

Disini terlihat jelas bahwa Penggugat tidak tahu persis dimana letak tanah Obyek sengketa yang sebenarnya.

Putusan Mahkamah Agung RI No.556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan :

"kalau obyek tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima “

Bahwa melalui arrest-arrestnta Mahkamah Agung memberi petunjuk - petunjuk kepada Hakim bawahan bagaimana suatu persoalan harus diputuskan. Apabila Mahkamah Agung berkali - kali mengenai persoalan yang sama telah menjatuhkan putusan yang serupa hal itu disebut “yurisprudensi” tetap Mahkamah Agung. Meskipun Hakim bawahan tidak terikat oleh putusan semacam itu, akan tetapi putusan Mahkamah Agung selalu dihormati dan sedapat mungkin dipakai sebagai pedoman,



terutama putusan-putusan Mahkamah Agung mengenai suatu persoalan yang sudah merupakan yurisprudensi tetap.

Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sela dalam perkara ini yang menyatakan dan memutuskan:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima.

B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi, mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat i.
3. Bahwa Tergugat II menolak menolak dalil gugatan Penggugat dalam butir 1 gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak atas tanah pertanian/ sawah, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 14898/Banguntapan, surat ukur tanggal 28-11-2011(dua puluh delapan nopember dua ribu sebelas) Nomor 07451/2011,seluas 856m2 (delapan ratus lima puluh enam meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 13.01.16.06.09100, berdasarkan sertipikat yang dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang di kabupaten Bantul tertanggal 30-05-2012(tiga puluh mei dua ribu dua belas) terdaftar atas nama BONDAN SARI WIJONO,sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor :03 tertanggal 09Maret 2013 dibuat dihadapan Tri Heryanto, S.H, Notaris di Kabupaten Bantul yang disebut oleh Penggugat sebagai PJB Lunas antara Bondan Sari Wijono dengan Penggugat, serta adanya Surat Kuasa untuk menjual Nomor 4 tertanggal 09 Maret 2013 dibuat dihadapan Notaris Tri Heryanto,S.H, Notaris di Kabupaten Bantul selanjutnya oleh Penggugat disebut Kuasa Jual. Bahwa Tergugat II keberatan dengan dijadikannya PJB Lunas dan Kuasa Jual sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat dalam Gugatan oleh Penggugat karena kepemilikan hak atas tanah di buktikan dengan kepemilikan sah adanya Sertipikat Hak Milik atas nama pemilik.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Penggugat bukan sebagai pemilik/pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik seluas 856 m2 yang terletak di desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 14898/Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijono bukan atas nama Penggugat.

4. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam butir 2 yang menyatakan bahwa ada pihak yang bersedia sebagai donatur yang akan meminjamkan uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

Bahwa pada petengahan Bulan nopember 2021 Tergugat II dihubungi oleh Tergugat I melalui Ponsel Seluler perihal adanya seseorang yang Tergugat II tidak mengenalnya dengan menyatakan jika seseorang tersebut ingin meminjam uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang obyek lokasi berdekatan dengan kediaman Tergugat I yaitu di Desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul, setelah komunikasi melalui Ponsel tersebut Sdr. Ferdian Yuwono menemui Tergugat I guna menindak lanjuti perihal pinjaman yang diajukan oleh seseorang yang Tergugat I saat itu tidak mengenalnya.

Bahwa didalam pertemuan tersebut sdr. Ferdian Yuwono menunjukan fotocopy SHM yang dipergunakan untuk dijadikan jaminan pinjaman kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I diajak melihat lokasi tanah yang merupakan obyek dari SHM yang ditunjukan oleh Sdr. Ferdian Yuwono dengan Nomor SHM : 14898/Banguntapan, Surat ukur tanggal 28-11-2011, seluas 856 m2.

Bahwa setelah melihat lokasi obyek tanah tersebut Tergugat I tertarik ingin membelinya, dan menghubungi Tergugat II untuk diajak bekerja sama dalam pengelolaan tanah tersebut didirikan tempat usaha bersama sama antara Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat I menyampaikan kepada Sdr. Ferdian Yuwono jika ingin meminjam uang Tergugat I dan Tergugat II tidak berkenan tetapi jika obyek itu dijual Tergugat I dan Tergugat II berminat untuk membelinya.

Dengan kata lain dari awal Tergugat I dan Tergugat II sudah menolak jika akan memberikan pinjaman kepada Penggugat yang saat itu antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II belum pernah saling mengenal.

5. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam butir 3 sebab sangatlah tidak mungkin seseorang berani memberikan pinjaman atau

Halaman 61 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



sebagai donatur kepada seseorang yang tidak dikenalnya, apalagi dengan jumlah pinjaman yang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) adalah angka yang sangat besar bagi Tergugat II.

6. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 3 sebab menurut Tergugat I pada pertemuan tersebut sudah terjadi kesepakatan sebelumnya jika Penggugat pada akhirnya hendak menjual obyek atas tanah yang berlokasi sesuai dengan SHM bernomor :14898/Banguntapan, Surat ukur tanggal 28-11-2011, seluas 856 m2 sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I dan meminta segera diselesaikan proses Akta Jual Beli nya, sehingga saat pertemuan di cafe main-main tersebut yang dibicarakan antara Penggugat dan Tergugat I adalah proses jual beli nya, dan Tergugat I tidak pernah menyatakan ada potongan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) karena Tergugat I saat proses transaksi jual beli di hadapan Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul menyerahkan Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan diterima langsung oleh Penggugat.

Bahwa terkait perihal biaya-biaya yang timbul saat proses Jual beli dan balik nama Tergugat I dan Tergugat II yang menanggung pajak Pembeli dan proses balik nama yang saat itu Penggugat berjanji akan membantu mempermudah proses balik nama antara pemilik SHM An. BONDAN SARI WIJONO kepada Tergugat I dan Tergugat II;

7. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 4 yang menyatakan “..... Tergugat III bersama sama dengan Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum (tanpa sepengetahuan Penggugat) tidak membuat perjanjian pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I dan justru membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II”

Bahwa tidak pernah antara Tergugat I dan Tergugat II bersama dengan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait pembuatan Akta Pinjam Meminjam menjadi Akta Jual Beli, karena saat hadir di hadapan Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul yang beralamat di Jalan Jogya Ring Road Selatan, Menayu Kidul, Tirtonegoro, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Di Yogyakarta yang dalam hal ini sebagai Tergugat III, Penggugat sudah menyepakati transaksi jual beli atas obyek tanah tersebut, bahkan Tergugat III membacakan Akta Jual Beli tersebut dihadapan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan jika Penggugat

Halaman 62 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



saat itu merasa ada kejanggalan atau ada suatu Perbuatan Melawan hukum Penggugat ada hak untuk menolak melanjutkan proses transaksi yang dilakukan pada saat itu

8. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 5 yang menyatakan “..... untuk mengecoh Penggugat dalam pembuatan akta... Tergugat III dengan sengaja tidak membacakan akta tersebut.....hanya menyatakan kepada Penggugat bahwa pinjamannya sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan akan dikembalikan sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dalam waktu 3 bulan dan meminta Penggugat untuk tanda tangan pada bagian tertentu, sehingga Penggugat tidak menyadari bahwa akta tersebut adalah Akta Jual Beli Tanah.

Bahwa Penggugat disini membuat opini dan merekayasa keadaan seolah olah Penggugat di permainan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sedangkan sepengetahuan Tergugat I, Penggugat adalah seorang gi bohongi oleh seseorang bahkan Penggugat orang pemberani yang bisa saja melawan bahkan menolak jika ada yang tidak sesuai dari kesepakatan yang terjadi pada saat itu.

Bahwa saat dihadapan Notaris dan PPAT yang dalam hal ini Tergugat III, Tergugat III telah melakukann sesuai prosedur, membacakan isi dari akta tersebut, baik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dalam keadaan sadar tanpa paksaan serta sehat walafiat;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II uraikan di atas maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya tidak ada konsenkuensi hukum yang harus ditanggung Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil maupun Immateriil kepada Penggugat, justru disini Penggugatlah yang sudah ingkar dari kesepakatan.
10. Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali bahwa tidak ada satupun dari tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan KUHPerdata jelas di yatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur sebagai berikut:
- Harus ada perbuatan
 - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum
 - Harus ada unsur kesalahan
 - Harus ada kerugian yang diderita

Halaman 63 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



- Harus ada hubungan antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

11. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 8 dan butir nomor 9, dan 20, gugatannya, karena dalil Penggugat tersebut mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum ;
12. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada butir 15 sebab saat Tergugat melaporkan Penggugat ke Kepolisian Daerah Yogyakarta telah dilakukan mediasi antara Penggugat dan Tergugat I, di pertemuan-pertemuan mediasi tersebut telah terjadi kesepakatan secara lisan tentang pembatalan jual beli yang ingin dilakukan oleh Penggugat dan Penggugat hendak mengembalikan uang sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, Tergugat I menyetujui dengan catatan jika uang tersebut dikembalikan tidak dengan waktu yang lama dan dilakukan secara tunai serta seketika, tetapi justru Penggugat yang tidak bisa memenuhi janjinya sendiri;
13. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang tertuang dalam butir 22gugatannya dimana Penggugat menuntut pembayaran uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari selain tidak beralasan dan haruslah ditolak berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung 26 Februari 1973 No. 79 K/SIP/1972 yang menyatakan:
"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang “
14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat a quo tidak didasarkan pada hukum.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan jawaban tetapi mengajukan duplik, oleh karenanya duplik Tergugat III secara hukum tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas duplik Tergugat III yang tidak sah tersebut, Penggugat mengajukan rereplik, oleh karenanya secara hukum rereplik Penggugat juga tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti di persidangan sebagai berikut:

A. Alat Bukti Surat/Tulisan

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wiyono.,diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Akta Perikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 9 Maret 2013.yang dibuat dihadapan Notaris Tri Haryanto,S.H.,diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tertanggal 9 Maret 2013.yang dibuat dihadapan Notaris Tri Haryanto,S.H.,diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Tanda Terima.,diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 04 tertanggal 9 Maret 2013. yang dibuat dihadapan Notaris Tri Haryanto,S.H.,diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3402121604640003 atas nama Kun Subroto Wiyono.,diberi tanda bukti P-6;
7. Printout screenshot sesuai asli percakapan pesan melalui aplikasi whatsapp antara Penggugat dengan nama ARDIAN bu heri Nomor handphone 08122727188 (atau Ferdian Yuwono) tanggal 3 Desember 2021,diberi tanda bukti P-7;
8. Printout screenshot sesuai asli percakapan pesan melalui aplikasi whatsapp antara Penggugat dengan nama ARDIAN bu heri Nomor handphone 08122727188 (atau Ferdian Yuwono) tanggal 4 Februari 2022,diberi tanda bukti P-8;
9. Rekaman suara,diberi tanda bukti P-9;

Halaman 65 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



B. Alat Bukti Saksi

1. Saksi I. Wasiyem Heri Purnomo (59 tahun), dipersidangan di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah menjadi merupakan perantara hutang piutang antara Penggugat sebagai peminjam dengan Tergugat I sebagai pemberi pinjaman;
- Bahwa pada awalnya pada sekira awal bulan Desember 2021 saksi dihubungi oleh Penggugat, diminta tolong untuk mencarikan pinjaman dengan jaminan sertifikat hak milik. Kemudian saksi menghubungi saudara Ferdian. Kemudian 2 Desember 2021 malam hari saudara Ferdian mempertemukan Tergugat I dengan Penggugat di sebuah kafe yang terletak di dekat bidang tanah yang sertifikat hak miliknya digunakan sebagai jaminan pinjaman, dan ketika itu saksi pun ikut dalam pertemuan. Selanjutnya dalam pertemuan tersebut akhirnya disepakati Tergugat I memberikan pinjaman uang kepada Penggugat sebesar Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan jaminan sertifikat hak milik dengan ketentuan per 3 (tiga) bulan Penggugat akan mengembalikan pinjaman sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebanyak 3 (tiga) kali, atau total Penggugat akan mengembalikan pinjaman sejumlah Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah), serta disepakati juga bahwa pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I akan dipotong sejumlah 15 % (lima belas persen) yang peruntukannya 10 % (sepuluh persen) untuk Tergugat I sebagai pemberi pinjaman dan 5 % (lima persen) untuk perantara. Selanjutnya pada tanggal 3 Desember 2021 siang hari Tergugat I, Penggugat, saudara Ferdian, saksi dan seorang lagi yang tidak saksi kenal dan katanya adalah Tergugat II semua berkumpul di kantor Tergugat III untuk menandatangani perjanjian yang sebelumnya sudah dipersiapkan oleh Tergugat III. Selanjutnya Tergugat I menyerahkan uang Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dalam kardus kepada Penggugat, kemudian uang tersebut oleh Penggugat disisihkan sejumlah 15 % (lima belas persen) kemudian uang yang disisihkan tersebut di serahkan kepada saudara Ferdian dan Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa jaminan sertifikat hak milik Nomor 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono. Kemudian Tergugat menerangkan kepada Penggugat apabila dalam jangka waktu 3 (tiga)

Halaman 66 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan Penggugat belum bisa membayar pengembalian pinjaman, Penggugat diminta datang ke kantor Tergugat III untuk memperpanjang jangka waktu pembayaran. Kemudian ketika saksi hendak pulang dari kantor Tergugat III, saudara Ferdian memberikan kepada saksi uang Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sebagai jasa perantara.

- Bahwa sertifikat hak milik Nomor 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono saksi pernah melihat sebagai jaminan utang yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I, dan tanah yang dijaminakan terletak di Sorowajan, Kabupaten Bantul;
- Bahwa saksi pernah dihubungi oleh Penggugat yang memberitahukan bahwa Penggugat belum bisa mengembalikan pinjaman, kemudian pada bulan Juli 2022, tetapi hingga saat ini tanah tersebut belum laku.
- Bahwa saksi baru mengetahui tentang adanya kabar jual beli ketika ada seseorang bernama Leon yang mengaku sebagai saudara dari Tergugat I menanyakan kepada saksi kenapa tanah yang dibeli Tergugat I dari Pengugat sertifikat hak miliknya tidak dapat di balik nama. Karena setahu saksi tidak ada pembicaraan jual beli antara Tergugat I dan Penggugat, saksi mengatakan bahwa sertifikat hak milik tersebut sebagai jaminan pinjaman tidak ada proses jual beli.
- Bahwa tanah yang sertifikat hak miliknya digunakan sebagai jaminan pinjaman tersebut, awalnya memang hendak dijual, tapi sampai sekarang belum terjual.
- Bahwa setelah Penggugat gagal membayar angsuran pinjaman, Ferdian pernah mengajak saksi bertemu, selanjutnya saksi ada bertemu dengan Ferdian, Tergugat I dan seseorang yang mengaku saudara Tergugat I bernama Leon di sebuah kafe yang berada di belakang perumahan Casagrande. Dalam pertemuan tersebut saudara Leon mengatakan kepada saksi kenapa om nya yaitu Tergugat I membeli tanah tapi sertifikat hak milik tidak dapat dibalik nama. Kemudian saksi menjelaskan kepada saudara Leon bahwa Tergugat I tidak melakukan jual beli tapi hutang piutang. Ketika itu saudara Ferdian hanya diam saja. Beberapa waktu setelah pertemuan tersebut, saksi diminta datang ke kafe sintren oleh saudara Leon. Kemudian di pertemuan tersebut saudara Leon meminta saksi untuk mengatakan bahwa Tergugat I dan Penggugat telah melakukan jual

Halaman 67 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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, bukan pinjam meminjam, tetapi saksi menolak permintaan saudara Leon tersebut.

- Bahwa 4 (empat) hari sebelum Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I, ada seseorang yang hendak membeli tanah jaminan tersebut seharga Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), tapi ditolak oleh Penggugat.
- Bahwa bukti TI-4 berupa rekaman video saat peristiwa perjanjian hutang-piutang di kantor Tergugat III.

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak tidak menyampaikan sanggahan.

2. Saksi II. Bondan Sarwiyono (67 tahun), dipersidangan di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2012 saksi menjual sebidang tanah pekarangan-sawah dalam sertifikat hak milik Nomor 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono kepada Penggugat dengan harga Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang dibayar tunai 2 (dua) kali.
- Bahwa saksi melakukan penandatanganan jual beli tanah dalam sertifikat hak milik Nomor 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono di rumah saksi.
- Bahwa selain menandatangani surat jual beli dengan Penggugat, saksi tidak ada menandatangani surat jual beli dengan siapapun, namun pada tahun 2023 pernah ada orang yang meminta tandatangan jual beli sertifikat hak milik Nomor 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono namun bukan atas nama Penggugat, dan orang tersebut hanya bertemu isteri saksi, dan isteri saksi menolaknya karena tidak tahu urusannya.

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak tidak menyampaikan sanggahan.

C. Alat Bukti Ahli

Ahli Dr. Djoko Sukisno, S.H., C.N. (66 tahun), dipersidangan di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi lulus kuliah pendidikan sarjana hukum di Universitas Gajahmada Yogyakarta, kemudian lulus pendidikan strata 2 Kenotariaan di Universitas Gajahmada Yogyakarta dan lulus pendidikan strata 3 Ilmu Hukum di Universitas Diponegoro Semarang.

Halaman 68 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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

- Bahwa saat ini saksi adalah Pegawai Negeri yang bekerja sebagai Dosen pada Fakultas Hukum di Universitas Gajahmada Yogyakarta yang mengampu mata pelajaran Pengantar Hukum Indonesia, Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum, Hukum Adat, Hukum Kekerabatan dan Perjanjian Adat, Hukum Tanah, Etika Profesi, Politik Hukum, Penemuan Hukum, Perbandingan Hukum Perjanjian dan Hukum Kewarisan.
- Bahwa suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila ada kesalahan dan dikehendaki para pihak.
- Bahwa suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif yaitu kecakapan berbuat hukum, maka dapat diajukan pembatalan di pengadilan.
- Bahwa suatu akta perjanjian jual beli yang tidak memiliki nomor akta dan/atau tanggal akta dibuat adalah tidak sah, dan biasanya hal tersebut terjadi karena syarat-syarat akta belum lengkap termasuk pembayaran pajaknya.
- Bahwa akta perjanjian yang dikeluarkan notaris atau PPAT, sebelum ditandatangani wajib terlebih dahulu dibacakan isinya dengan tujuan apabila ada kesalahan dapat dilakukan perubahan.
- Bahwa akta perjanjian yang tidak dibacakan isinya terlebih dahulu sebelum ditandatangani tidak sah sebagai akta otentik, tetapi berlaku sebagai akta dibawah tangan.
- Bahwa peristiwa jual beli sudah terjadi ketika para pihak sudah menandatangani akta, meskipun akta belum diberi nomor akta;
- Bahwa suatu akta perjanjian jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah merupakan bukti sak kepemilikan, kecuali bisa dibuktikan sebaliknya bahwa isi akta atau isi sertifikat tersebut tidak benar.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan alat bukti di persidangan sebagai berikut:

A. Alat Bukti Surat/Tulisan

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3404072505730005 atas nama Maherman.,diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotokopi Tanda Terima Penyerahan Sertifikat Hak Milik Kepada Notaris dan PPAT Dwi Noor Yudisatmoko,S.H.,diberi tanda bukti TI-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 06/Not-PPAT/Btl/VIII/2022 tertanggal 11 Agustus 2022.yang diterbitkan oleh Notaris Tri Haryanto,S.H.,,diberi tanda bukti TI-3;

Halaman 69 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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. Hasil Rekaman menggunakan kamera telephone genggam yang disimpan di dalam media penyimpanan Flashdisk.,diberi tanda bukti TI-4;

B. Alat Bukti Saksi

1. Saksi I. Andy Soentoro (53 tahun), dipersidangan di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Tertugat II, tetapi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat III dan Turut Tergugat, tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa saksi berteman dengan Tergugat II dan kenal dengan Tergugat I setelah diajak Tergugat II menemaninya melakukan proses jual beli tanah.
 - Bahwa berawal pada akhir tahun 2021, saksi diajak oleh Tergugat II untuk menemaninya ke Yogyakarta untuk melihat sebidang tanah yang terletak di dekat Mall Ambarukmo, selanjutnya selang 1 (satu) bulan kemudian, Tergugat II kembali mengajak saksi ke Yogyakarta ketika itu Tergugat II sudah membawa uang dan mengatakan kepada saksi bahwa ia hendak membeli tanah yang 1 (satu) bulan sebelumnya dilihat dengan saksi. Selanjutnya saksi dan Tergugat II menuju Yogyakarta dan menuju Kantor Tergugat III. Kemudian di Kantor Tergugat III, dilakukan transaksi jual beli objek tanah dibacakannya akta jual beli dan ditandatanganinya akta jual beli dengan harga Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
 - Bahwa saat terjadi transaksi tersebut, saksi ada merekam video kejadian dengan handphone dan mengambil foto, dan saksi tidak dengar apa saja yang diperjanjikan saat itu dan apa isi akta yang ditandatangani.

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak tidak mengajukan sanggahan.
2. Saksi I. Novi Sulistiyani (37 tahun), dipersidangan di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III, tetapi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat.
 - Bahwa saksi bekerja sebagai staf di kantor Tergugat III sejak bulan Agustus 2020.

Halaman 70 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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

- Bahwa Tergugat III memiliki 3 (tiga) orang karyawan, saksi dan saudari Mirna sebagai staf di kantor dan saudara Tumiran sebagai karyawan lapangan.
- Bahwa pada awalnya pada tanggal 3 Desember 2021, Penggugat dan Tergugat hendak membuat perikatan jual beli, kemudian saksi diperintah oleh Tergugat III untuk menyiapkan berkas dan membuat akta jual beli. Kemudian Penggugat datang ke kantor Tergugat III dengan seorang perempuan yang tidak saksi kenal, datang juga Tergugat I, saudara Ferdian dan seorang laki-laki yang tidak saksi kenal dimana orang tersebut melakukan dokumentasi kegiatan di kantor Tergugat III.
- Bahwa yang menandatangani akta adalah Penggugat sebagai penjual, Tergugat I dan seorang laki-laki yang tidak saya kenal sebagai pembeli, serta saksi sendiri sebagai saksi;
- Bahwa saksi yang mengetik akta tersebut atas perintah Tergugat III.
- Bahwa saksi pernah diminta oleh Tergugat III untuk menemui pemegang hak milik dalam sertifikat, karena sebelumnya sudah terjadi perikatan dari notaris lain antara Penggugat dengan pemegang hak milik dalam sertifikat;
- Bahwa Sertifikat hak milik tersebut diambil pada tanggal 28 Juli 2022 oleh Tergugat I setelah sebelumnya di simpan di kantor Tergugat III dan saksi yang menyerahkan atas perintah Tergugat III, sedang yang meminta tanda tangan tanda terima penyerahan adalah teman saksi sesama karyawan Tergugat III;
- Bahwa Tergugat III pernah meminta saksi untuk mendatangi rumah saudara Bondan Sari Wiyono untuk keperluan pengecekan sertifikat hak milik karena nama Kartu Tanda Penduduk pemegang hak dengan nama di sertifikat hak milik berbeda, tetapi hanya bertemu dengan istrinya, tetapi istri saudara Bondan Sari Wiyono menolak menandatangani berkas yang kami bawa dan tidak memberitahukan keberadaan saudara Bonda Sari Wiyono, dan menurut istri saudara Bonda Sari Wiyono bahwa urusan sertifikat hak milik sudah diurus oleh Penggugat;
- Bahwa akta belum diberi nomor, karena belum ada pembayaran pajak-pajak dan pengecekan sertifikat;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak tidak mengajukan sanggahan.

Halaman 71 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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 untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat III mengajukan alat bukti di persidangan sebagai berikut:

A. Alat Bukti Surat/Tulisan

1. Fotokopi Akta Jual Beli lembar pertama yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dwi Noor Yudisatmoko,S.H.,diberi tanda bukti TIII-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli lembar kedua yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dwi Noor Yudisatmoko,S.H.,diberi tanda bukti TIII-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono.,diberi tanda bukti TIII-3;
4. Fotokopi Surat Terhutang Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor Obyek Pajak 34.02.130.008.005-0208.0 atas nama wajib pajak Bondan Notosudarmo.,diberi tanda bukti TIII-4;
5. Fotokopi Akta Perikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 9 Maret 2013 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Tri Heryanto,S.H.,diberi tanda bukti TIII-5;
6. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor 04,tanggal 9 Maret 2013.yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Tri Heryanto,S.H.,diberi tanda bukti TIII-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 06/Not-PPAT/BtI/VIII/2022 tertanggal 11 Agustus 2022.,diberi tanda bukti TIII-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3404072505730005 atas nama Maherman.,diberi tanda bukti TIII-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3577020103770002.atas nama Budyono.,diberi tanda bukti TIII-9;
- 10.Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3577020103770002.atas nama Budyono.,diberi tanda bukti TIII-10;
- 11.Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3402122605560001 atas Bondan Sarwiyono.,diberi tanda bukti TIII-11;
- 12.Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3402124508620004.atas nama Sri Mulyani.,diberi tanda bukti TIII-12;
- 13.Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3471091507670003.atas nama Dwi Noor Yudisatmoko,S.H.,diberi tanda bukti TIII-13;
- 14.Perhitungan Pajak Pembeli dan Penjual Proses Jual Beli, tertanggal 25 September 2023, yang ditandatangani oleh Dwi Noor Yudisatmoko,S.H., diberi tanda bukti TIII-14;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat/tulisan berupa fotokopi sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 14898/Banguntapan,diberi tanda bukti TT-1;

Halaman 72 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN BtI

Disclaimer

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



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

Menimbang, bahwa Para Pihak telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing tertanggal 21 November 2023, dan kemudian para pihak memohon putusan.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

I. TENTANG EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, telah diajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing (eksepsi Tergugat I dan Tergugat II)

Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa sertifikat objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono, bahwa nama pemilik objek adalah Bondan Sari Wijono dan bukan Penggugat, serta bahwa perjanjian jual beli lunas dan kuasa menjual bukan dasar sah bukti kepemilikan hak.

2. Gugatan Kurang Pihak Dengan Tidak Ditariknya Bondan Sari Wijono Sebagai Pihak Dalam Perkara Ini (eksepsi Tergugat I dan Tergugat II)

Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa pemilik sah objek sengketa adalah Bondan Sari Wijono yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 14898/Banguntapan.

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas, Kabur Serta Tidak Tertentu (eksepsi Tergugat I dan Tergugat II)

Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa gugatan penggugat menjadi tidak jelas, kabur serta tidak tertentu karena penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan batas-batas objek sengketa.

4. Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error in Persona) (eksepsi Turut Tergugat)

Turut Tergugat mendalilkan bahwa gugatan penggugat salah alamat karena Turut Tergugat Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah instansi pemerintah yang menjalankan administrasi pertanahan serta segala hal yang dilakukan sudah berdasarkan peraturan perundang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undangan, jadi tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad.1. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan yaitu berdasarkan bukti P-2 / TIII-5 berupa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 9 Maret 2013 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Tri Heryanto,S.H. (sesuai asli) yang pada pokoknya bahwa pada tanggal 9 Maret 2013 terjadi transaksi jual beli objek tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono antara Bondan Sari Wijono selaku penjual dengan Insinyur Kun Subroto Wiyono (Penggugat) selaku pembeli, dan berdasarkan keterangan saksi Bondan Sari Wijono di persidangan yang mengakui bahwa ia telah menjual objek tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 14898/Banguntapan atas Nama Bondan Sari Wijono kepada Penggugat, terbukti bahwa objek sengketa dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono adalah sah milik Penggugat.

Menimbang, bahwa oleh karena secara hukum Penggugat Kun Subroto Wiyono adalah pemilik sah objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono, maka secara hukum Penggugat mempunyai legal standing atau mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, dengan demikian eksepsi point 1 ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Ad.2. Gugatan Kurang Pihak Dengan Tidak Ditariknya Bondan Sari Wijono Sebagai Pihak Dalam Perkara Ini

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam pertimbangan eksepsi point 1 di atas, bahwa Penggugat Kun Subroto Wiyono adalah pemilik sah objek sengketa dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono, dan bahwa Bondan Sari Wijono telah melepaskan hak dengan menjual objek sengketa kepada Penggugat, yang artinya bahwa

Halaman 74 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



Bondan Sari Wijono tidak lagi mempunyai hak sebagai pemilik objek sengketa, oleh karenanya secara hukum bahwa Bondan Sari Wijono tidak punya kepentingan untuk wajib ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Dengan demikian tidak ditariknya Bondan Sari Wijono sebagai pihak dalam perkara ini tidak menjadikan gugatan kurang pihak. Dengan demikian eksepsi point 2 ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Ad.3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas, Kabur Serta Tidak Tertentu

Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tentang objek sengketa dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono, dimana Sertipikat objek sengketa sebagai jaminan dalam perjanjian, dan bahwa objek sengketa dalam perkara ini bukan berkaitan dengan asal-usul atau batas-batas tanah, maka tidak disebutkannya dijelaskannya batas-batas tanah objek sengketa tidaklah menjadikan gugatan tidak jelas, kabur serta tidak tertentu. Dengan demikian eksepsi point 3 ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Ad.4. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error in Persona*)

Menimbang, bahwa dalam dalil dan petitum gugatannya, Penggugat tidak menyebutkan bahwa Turut Tergugat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bantul melakukan perbuatan melawan hukum apapun, maka gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat adalah salah alamat, Turut Tergugat mendalilkan bahwa gugatan penggugat salah orang/pihak, oleh karenanya Turut Tergugat harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini, dengan demikian bahwa eksepsi Turut tergugat dikabulkan.

Menimbang, bahwa eksepsi yang dikabulkan adalah berkaitan dengan kedudukan Turut Tergugat dalam perkara ini, dan tentang kedudukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara ini tidak salah pihak (*Error in Persona*), oleh karenanya pemeriksaan pokok perkara dalam perkara ini hanya berlaku dan mengikat antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan tidak menyebabkan gugatan tidak dapat diterima secara keseluruhan juga terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka pemeriksaan dan pembuktian pokok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara berlaku hanya kepada kepentingan Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

II. DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa sertifikat tanah objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono Penggugat serahkan kepada Tergugat I sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I pada awal bulan Desember 2021 sejumlah Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
2. Bahwa Tergugat I bersama Tergugat II dengan bantuan Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat telah membuat akta jual beli yang seharusnya perjanjian pinjam-meminjam, dan Tergugat III mengecoh Penggugat dengan tidak membacakan akta yang akan ditandatangani dan Tergugat III hanya menyampaikan kepada Penggugat bahwa pinjaman Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan akan dikembalikan sebesar Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, sehingga Penggugat tidak menyadari bahwa akta yang ditandatangani adalah akta jual beli tanah dan bukan surat perjanjian pinjam meminjam, dan Tergugat III tidak memberikan salinan akta.
3. Bahwa Penggugat menerima uang pinjaman dari Tergugat I Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dipotong 5% atau Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk fee Sdri. Wasiyem dan Sdr. Ferdian Yuwono sebagai penghubung dan dipotong 10% atau Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sebagai bunga atau potongan awal pinjaman.

Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa adalah bahwa Para Tergugat mendalilkan bahwa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah jual beli objek sengketa tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 14898/Banguntapan atas nama pemegang hak Bondan Sari Wijono, dan bahwa uang Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) diserahkan Tergugat I kepada Penggugat tanpa dipotong sebagai uang pembelian objek sengketa.

Halaman 76 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam posita gugatan point 4 dan 5 yang pada pokoknya Penggugat mengakui tanpa sadar menandatangani Akta Jual Beli karena terkecoh mengira bahwa akta yang ditandatangani adalah perjanjian pinjam-meminjam, karena Tergugat III selaku notaris atau PPAT tidak membacakan isi akta dan Tergugat III hanya menyampaikan kepada Penggugat bahwa pinjaman Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) adalah uang pinjaman Penggugat dari Tergugat I dan akan dikembalikan sebesar Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan;
- Bahwa untuk membuktikan dalilnya bahwa uang Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) adalah uang pinjaman, Penggugat mengajukan bukti:
 - a. Saksi Wasiyem Heri Purnomo, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi adalah Penggugat pernah meminta tolong untuk dicarikan pinjaman uang kepada saksi, kemudian saksi yang menghubungkan Penggugat dengan Ferdian dan dihubungkan dengan Tergugat I, dan kemudian ada kesepakatan Tergugat I memberikan pinjaman uang kepada Penggugat sebesar Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan jaminan sertifikat hak milik dengan ketentuan per 3 (tiga) bulan dimana Penggugat akan mengembalikan pinjaman sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebanyak 3 (tiga) kali, atau total Penggugat akan mengembalikan pinjaman sejumlah Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah), serta disepakati juga bahwa pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I akan dipotong sejumlah 15 % (lima belas persen) yang peruntukannya 10 % (sepuluh persen) untuk Tergugat I sebagai pemberi pinjaman dan 5 % (lima persen) untuk perantara. Namun saksi tidak melihat saat penandatanganan akta perjanjian di tempat Tergugat III selaku Notaris/PPAT, dan saksi tidak tahu isi perjanjian dan apa saja yang terjadi saat Penggugat bertemu Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III saat proses penandatanganan perjanjian, karena saksi ada di luar ruangan.
 - b. Bukti Surat P-7 berupa printout screenshot sesuai asli percakapan pesan melalui aplikasi whatsapp antara Penggugat dengan nama

Halaman 77 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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

ARDIAN bu heri Nomor handphone 08122727188 (yang menurut pengakuan Penggugat bahwa Ardian adalah Ferdian Yuwono) tanggal 3 Desember 2021, yang pada pokoknya Ardian mengirim pesan isinya "... mengembalikan kepada pendana" dan "ditebus sewaktu-waktu bisa pak".

- c. Bukti Surat P-8 berupa printout screenshot sesuai asli percakapan pesan melalui aplikasi whatsapp antara Penggugat dengan nama ARDIAN bu heri Nomor handphone 08122727188 (yang menurut pengakuan Penggugat bahwa Ardian adalah Ferdian Yuwono) tanggal 4 Februari 2022, yang pada pokoknya Ardian mengirim pesan isinya "... dari pak Herman (Tergugat I) dananya kosong" dan "maaf pak, Cuma tetap minta jaminan pak".

Bahwa bukti-bukti yang diajukan Penggugat tersebut tidak dapat membuktikan bahwa uang Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang diterima Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II adalah uang pinjaman, karena saksi Wasiyem Heri Purnomo hanya mengetahui peristiwa sebelum perjanjian dan tidak mengetahui kesepakatan saat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, bukti P-7 dan P-8 meskipun sesuai aslinya, tetapi tidak dapat dibuktikan bahwa nomor 08122727188 tertulis atas nama ARDIAN bu heri adalah benar nomor Ferdian Yuwono sebagai penghubung antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, serta tidak dapat membuktikan bahwa uang Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) adalah uang pinjaman Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II. Apalagi perjanjian adalah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, mengapa Penggugat tidak berkomunikasi langsung dengan Tergugat I dan Tergugat II?, dan mengapa sampai sekarang Penggugat belum juga membayar uang Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) jika uang tersebut adalah uang pinjaman?

Demikian juga bukti P-9 berupa rekaman suara yang menurut Penggugat adalah rekaman suara voice note dari Ferdiyan Yuwono kepada saksi Wasiyem Heri Purnomo, bahwa rekaman tersebut tidak dapat dibuktikan keasliannya (tidak dilakukan uji laboratorium digital forensic untuk membuktikan keasliannya) dan tidak menjelaskan adanya hubungannya dengan adanya perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga harus diabaikan.

Halaman 78 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka seluruh gugatan penggugat harus ditolak karena tidak beralasan hukum.

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I. Konvensi, yaitu Maherman dalam perkara ini telah mengajukan gugatan rekonvensi.

I. TENTANG SYARAT FORMAL GUGATAN

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan dipertimbangkan syarat formal gugatan dengan pertimbangan di bahwa ini.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti gugatan rekonvensi, bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi kabur dan tidak jelas, yaitu tentang:

1. Bahwa antara posita dan petitum gugatan bertentangan dan tidak sinkron, yaitu:

Dalam posita gugatan rekonvensi point 3 didalilkan bahwa pembeli tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 14898 adalah Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi, tetapi dalam petitum gugatan rekonvensi point 4, Penggugat Rekonvensi meminta dinyatakan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Konvensi adalah pemilik sah tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 14898 tanpa menyebutkan Tergugat II Rekonvensi sebagai pemilik tanah;

2. Bahwa antara petitum gugatan yang satu dengan petitum gugatan lainnya bertentangan dan tidak sinkron, serta kabur, yaitu:

Dalam petitum gugatan rekonvensi point 5 Penggugat Rekonvensi meminta agar Tergugat Rekonvensi diperintahkan untuk segera melengkapi syarat administrasi balik nama kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, namun dalam petitum point 6 Penggugat Rekonvensi meminta agar jika Pengggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membatalkan transaksi jual-beli, agar mengembalikan pembayaran sejumlah uang.

Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi yang satu sisi meminta Tergugat Konvensi melengkapi syarat administrasi jual-beli, dan disisi lain meminta Tergugat Rekonvensi mengembalikan pembayaran, tentu hal tersebut antara petitum yang satu dengan petitum lainnya saling bertentangan dan membuat gugatan kabur.

Halaman 79 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi Kabur, maka gugatan Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi tidak dapat diterima, maka pokok perkara gugatan rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara.

Memperhatikan ketentuan hukum acara perdata dalam Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement.) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi.
2. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
3. Mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak bersengketa dalam perkara Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.575.000,00 (satu juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, pada hari Selasa tanggal 21 November 2023, oleh kami, Sigit Subagiyo, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Kurnia Fitrianiingsih, S.H.

Halaman 80 dari 81 Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Dian Yustisia Anggraini, S.H., M.Hum. masing-masing selaku Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Btl tanggal 8 Mei 2023, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 27 Desember 2023 oleh Sigit Subagiyo, S.H., M.H, selaku Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh Dwi Melaningsih Utami, S.H., M.Hum. dan Dhitya Kusumaning Prawarni, S.H., M.H., selaku para Hakim Anggota, Daru Buana Sejati, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat I dan tanpa dihadiri Tergugat III dan tanpa dihadiri Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

DWI MELANINGSIH UTAMI, S.H., M.Hum.

SIGIT SUBAGIYO, S.H., M.H.

ttd

DHITYA KUSUMANING PRAWARNI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

DARU BUANA SEJATI, S.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp. 100.000,00
3. Panggilan	: Rp. 1.375.000,00
4. PNBP	: Rp. 50.000,00
5. Redaksi	: Rp. 10.000,00
6. Materai	: Rp. 10.000,00

Jumlah : Rp. 1.575.000,00

(satu juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).