



PUTUSAN

Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

S. Sumidiyati ;

NIK 3310133458430002 tempat dan tanggal lahir : Klaten, 06 Agustus 1943, umur 77 tahun, agama Islam, Pekerjaan Pensiunan Guru, alamat Dukuh Jetis Rt. 10/ Rw. 02 Ds. Bakungan, Kec. Karangdowo, Kab. Klaten ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Joko Sambodo, S.H.M.H**, Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Joko Sambodo, S.H. Di Jalan Merapi No. 01, Klaten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 September 2020,

Selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat ;**

Lawan

1.....Parno Diharjo Alias Panjul ;

Pekerjaan : swasta, beralamat di Dukuh Mulyorejo, Rt. 17, Rw 06, Ds.. Kupang, Kec. Karangdowo, Kab. Klaten ;

Selanjutnya disebut sebagai -----**Tergugat I ;**

2.....Sarjono ;

Pekerjaan : swasta, bertempat tinggal di Dukuh Tempel, Rt. 01, Rw. 02 Ds. Bakungan, Kec. Karangdowo, Kab. Klaten ;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat II ;**

3.....Koko Mugiyono ;

Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Dukuh Tempel, Rt 01, Rw 01, Kel. Bakungan, Kec. Karangdowo, Kab. Klaten ;

Selanjutnya disebut sebagai -----**Tergugat III ;**

4.....Wahyu Santoso ;

Pekerjaan TNI, bertempat tinggal di Dukuh Tempel, Rt 01, Rw 01, Ds. Bakungan, Kec. Karangdowo, Kab. Klaten ;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat IV ;**

5.Wahyurin Widiyati S, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Klaten

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 1 dari 28



**Dalam hal ini selaku protocol dari Notaris/PPAT H. SOETARNO
HARDJODIKORO, Sarjana Hukum (alm) ;**

Beralamat di Jalan Raya Solo - Jogja Km 28, Rt 01, Rw 09, Kel.
Jambu Kulon, Kec. Ceper, Kab. Klaten ;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V;**

6.....Handoko, S.H.,

Beralamat di Jalan Raya Kedungan No.3, Ds. Kedungan, Kec.
Pedan, Kabupaten Klaten ;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat VI;**

7.Menteri Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional Pusat

**Cq Kepala Kantor Kementrian Tata Ruang dan Badan
Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Jawa Tengah**

**cq Kepala Kantor Kementerian Tata Ruang Dan Badan
Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten ;**

**Beralamat di Jalan Veteran No. 88, Kel. Bareng Lor, Kec.
Klaten Utara, Kab. Klaten ;**

Selanjutnya disebut sebagai ----- Turut Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat berkas perkara;

Telah mendengar kedua belah pihak berperkara;

Tentang Duduk Perkaranya

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 September 2020 telah mengajukan Gugatan kepada Para Tergugat yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 15 September 2020 dengan Nomor Register perkara 110/Pdt.G/2020/PN.Kln yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada bulan Februari tahun 2014 Penggugat pernah meminta tolong kepada Tergugat I agar mencarikan pinjaman uang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk menutup keperluan hidup Penggugat.

2. Bahwa pinjaman tersebut dengan Jaminan tanah pekarangan milik Penggugat Sertifikat Hak Milik No. 70, Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, tercatat atas nama : SUMIGIJARTI ISTERI HADI ATMODJO, seluas $\pm 485 \text{ m}^2$.

Adapun batas - batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pekarangan Ibu Umi dan almh. Ibu Sis
- Sebelah Timur : Pekarangan Almh. Ibu Sis.
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 2 dari 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan Raya Karangdowo – Solo.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Barang sengketa.**

3. Bahwa selanjutnya Tergugat I (selaku perantara) mencari penyanggah dana dan bertemu dengan orang yang bernama Sarjono (Tergugat II) yang pada intinya Sarjono sanggup meminjam uang kepada Penggugat dengan Jaminan Tanah pekarangan milik Penggugat tersebut diatas, kemudian Tergugat I datang ke rumah Penggugat dan menjelaskan bahwa Tergugat II bersedia meminjamkan uang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 70 atas nama Penggugat tersebut.

4. Bahwa selanjutnya masih di bulan Februari 2004 Tergugat I datang ke rumah Penggugat dan memberikan Surat Perjanjian Jual Beli, dimana tertulis didalam Surat Perjanjian Jual beli yang dibuat oleh Tergugat I tersebut Tergugat II Sebagai Pihak I dan Penggugat Sebagai Pihak II, adapun isi dari Surat perjanjian tersebut adalah :

4.1 Pada Bab I dalam Surat Perjanjian Jual Beli tersebut pada intinya adalah Pihak II (Penggugat) menjual 1 (satu) bidang tanah pekarangan atas nama Penggugat yang terletak di Dk. Tempel, Ds. Bakungan, Kec. Karangdowo, Kab. Klaten. Seluas \pm 485 m², No. C.42 P62-P1 kepada Pihak I / Tergugat II.

4.2 Pada Bab II dalam Surat Perjanjian Jual Beli tersebut pada intinya adalah Pihak II (Penggugat) diberi waktu untuk membeli kembali tanahnya yang berupa 1 (satu) bidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Bab I dari Pihak I (Tergugat II) seharga Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dihitung dari tanggal 12 Februari 2004 sampai dengan tanggal 12 Februari 2005 (selama 12 bulan).

4.3 Sebagai sanksi dalam surat perjanjian jual beli tersebut yaitu apabila sampai batas waktu tanggal 12 Februari 2005 Pihak I (Penggugat) tidak menepati janji sebagaimana tersebut dalam Bab II maka Pihak I (Tergugat II) secara bebas bisa menjual tanah pekarangan tersebut kepada orang lain.

5. Bahwa setelah membaca isi Surat Perjanjian Jual beli tersebut Penggugat menolak untuk menandatangani surat perjanjian tersebut karena Penggugat tidak bermaksud menjual tanah miliknya tetapi hanya bermaksud meminjam uang kepada Tergugat II lewat Tergugat I dengan jaminan tanah pekarangan miliknya tersebut.

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 3 dari 28



6. Bahwa karena kelihaihan bicara Tergugat I dan menyakinlan kepada Penggugat bahwa perjanjian itu sifatnya hanya formalitas tidak ada resiko apa – apa maka akhirnya Penggugat mau menandatangani perjanjian tersebut dan pada saat ditandatangani Surat perjanjian tersebut tidak bermeterai.
7. Bahwa setelah Penggugat menandatangani Surat Perjanjian Jual beli tersebut yaitu tanggal 12 Pebruari 2004 Tergugat I tidak langsung memberikan uang pinjaman sesuai dengan kesepakatan dalam Surat Perjanjian Jual beli dengan hak membeli kembali tersebut, tetapi Penggugat di ajak Tergugat I dan Tergugat II naik mobil Tergugat II menuju ke arah Jalan Raya Pedan, waktu itu perasaan curiga dan cemas karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menjelaskan Penggugat akan diajak pergi kemana.
8. Bahwa ternyata Penggugat diajak ke Kantor Notaris – PPAT Soetarno Hardjodikoro, SH. (almarhum) yang beralamat di Jalan Raya Solo - Yogya dengan maksud Tergugat I dan Tergugat II ingin menunjukan Surat Perjanjian Jual Beli yang sudah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II tersebut.
9. Bahwa kemudian almarhum Soetarno Hardjodikoro, SH selaku Notaris - PPAT menjelaskan kepada Tergugat II yang intinya Tergugat II tidak boleh / dilarang mengambil hasil yang ada di atas lahan pekarangan yang menjadi jaminan pinjaman Penggugat pada Tergugat II yang berwujud apapun. Selama kurun waktu I (satu) tahun sesuai dengan surat perjanjian jual beli tersebut tetapi ternyata Tergugat II tidak mentaati perjanjian tersebut dimana belum ada satu tahun Tergugat II sudah merusak pagar dan menebangi pohon - pohon yang berada di atas pekarangan yang menjadi tanggungan pinjaman dan menjual hasil dari penebangan pohon- pohon tersebut, hal demikian adalah bentuk arogansi dan pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat II.
10. Bahwa setelah dari Kantor Notaris/ PPAT Soetarno Hardjodikoro, SH Tergugat I dan Tergugat II datang ke rumah Penggugat dengan maksud memberikan kepada Penggugat uang pinjaman Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) tersebut dan memberitahukan kepada Penggugat bahwa bunga 1 (satu) tahunnya dari pinjaman tersebut sebesar Rp 30.000.000, (tiga puluh juga rupiah), sesuai kesepakatan dalam Surat Perjanjian Jual beli.

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 4 dari 28



11. Bahwa dari uang Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut Penggugat hanya menerima sebesar Rp 42.500.000,- (empat puluh dua juta lima ratus rupiah) dipotong Rp 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) oleh Tergugat II dengan mengatakan sebesar Rp 5.000.000; (lima juta rupiah) untuk Tergugat I sebagai perantara dan Rp 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) kata Tergugat II dipinjam teman Tergugat I.

12. Bahwa dengan fakta tersebut diatas almarhum Soetarno Hardjo dikoro, SH selaku Notaris – PPAT tetap membuat Akta Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah jaminan hutang Penggugat dengan Akta jual beli No. 73 / KRDW.09 / III / 2004, dan diberinya tanggal : 24 – 04 - 2004 selisih waktu 2 bulan lebih dari Para Pihak menghadapnya dan juga ternyata harga jual beli di dibuat dibawah standar harga tanah yang sesungguhnya dimana telah dicantumkan harga jual beli sejumlah Rp 15.000.000; (lima belas juta rupiah), padahal pinjam meminjam / hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp 50.000.000; (lima puluh juta rupiah) sehingga tidak mungkin hutang Rp 50.000.000; dengan jaminan tanah seharga Rp 15.000.000; dan tanah yang dijamin hutang Penggugat pada Tergugat II pada saat itu seharga \pm Rp 500.000;/M2 x 485 m2 = Rp 242.500.000; (dua ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)/. Harga pasar.

13. Bahwa atas hal tersebut almarhum Soetarno Hardjodikoro, SH selaku Notaris – PPAT dalam menjalankan profesinya selaku Notaris/PPAT telah melanggar hukum diantara :

1. Bahwa almarhum Soetarno Hardjodikoro, SH selaku Notaris – PPAT sudah mengetahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II ada ikatan perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah milik Penggugat dan hak membeli kembali dan juga telah menerangkan kepada Penggugat dan Tergugat II tentang hak dan kewajiban masing – masing tetapi ternyata masih membuat Akta jual beli juga terhadap tanah yang dijamin hutang tersebut, hal demikian jelas melanggar hukum dan Peraturan Perundang – undangan yang berlaku.

2. Bahwa almarhum Soetarno Hardjodikoro, SH selaku Notaris – PPAT telah mencantumkan nilai jual beli atas tanah Penggugat yang tidak sesuai dengan fakta dan keadaan yang sebenarnya juga tidak dibuat dihadapan para pihak karena Penggugat dan Tergugat I,II

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 5 dari 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

datang menghadap Notaris almarhum Soetarno Hardjodikoro, SH pada tanggal 12 Februari 2004 sedangkan dalam Akta jual beli tertulis Penggugat dan Tergugat I,II menghadap pada tanggal 19 Maret 2004 dengan akta jual beli No.73 / KRDW.09 / III / 2004, tanggal 24 – 04 - 2004.

3. Bahwa atas dasar rekayasa dan pembuatan Akta jual beli yang tidak sesuai dengan fakta dan kebenaran yang sebenarnya serta tidak dihadiri Penggugat tersebut almarhum Soetarno Hardjodikoro, SH selaku Notaris – PPAT telah melanggar hukum dan Peraturan Perundang – undangan yang berlaku dan sebagai konsekwensinya maka produk yang dibuatnya yaitu akta jual beli No.73 / KRDW.09 / III / 2004, tanggal 24 - 04 - 2004 antara S. Sumidiyati (Penggugat) dengan Sarjono (Tergugat II) harus dinyatakan tidak syah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya.

4. Bahwa dengan akta jual beli tersebut maka oleh Turut Tergugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.70 atas nama Sarjono dan oleh karena permohonan sertifikat tersebut didasarkan pada Akta jual beli yang tidak tidak syah menurut hukum maka Sertifikat Hak Milik No.70 atas nama Sarjono yang berasal dari jual beli dengan Penggugat adalah tidak syah dan tidak berkekuatan Hukum.

14. Bahwa setelah sertifikat atas tanah sengketa beralih nama menjadi atas nama Sarjono secara tidak syah, kemudian Sarjono menjual sebagian yaitu seluas \pm 190 m2 kepada Koko Mugiyono (anak menantu Tergugat I (Tergugat III) dengan Akta Notaris yang dibuat oleh HANDOKO, SH selaku Notaris/ PPAT di Kabupaten Klaten dengan Akta jual beli No. 642 / 53 / KRD /JB / VIII / 2010, tanggal 09 – 07 – 2010 selanjutnya dengan Akta Jual beli tersebut oleh Turut Tergugat diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.1335 arta nama Koko Mugiyono suami Tri Utaminingsih, Nyonya dan sisa pecahan menjadi Sertifikat Hak Milik No.1336. Desa Bakungan atas nama Sarjono seluas 290 M2.

15. Bahwa kemudian pada tanggal 13 – 04 – 2011 sisa tanah tersebut dijual lagi (seluas \pm 290 m2) kepada Tergugat IV selanjutnya melalui Tergugat VI dibuat Akta Jual beli No.212 /19 / KRD / JB / IV / 2011, tanggal 13 – 04 – 2011. Selanjutnya atas dasar Akta jual beli tersebut oleh Turut Tergugat diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.1336 semula atas nama Sarjono beralih karena jual beli menjadi atas nama Wahyu Santoso (Tergugat IV).

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 6 dari 28

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

16. Bahwa jual beli atas obyek tanah sengketa masing – masing dari Sarjono (Tergugat II) kepada Koko Mugiyono (Tergugat III) dan dari Sarjono kepada Wahyu Santoso (Tergugat IV) **tidak berlandaskan atas alas hak yang syah** karena jual beli antara Penggugat (pemilik tanah sengketa) dengan Sarjono (Tergugat II) adalah rekayasa dan tidak syah menurut hukum dan batal demi hukum dengan segala akibatnya karena tidak didasari alas hak yang syah.

Dengan demikian maka akta jual beli No. 642 / 53 / KRD / JB / VIII / 2010, tanggal 09 – 07 – 2010 antara Sarjono dengan Koko Mugiyono dan Akta Jual beli No.212 /19 / KRD / JB / IV / 2011, tanggal 13 – 04 – 2011 antara Sarjono dengan Wahyu Santoro adalah cacat hukum tidak syah menurut hukum, maka kedua akta jual beli tersebut batal demi hukum dengan segala akibatnya.

17. Bahwa dengan kedua akta jual beli tersebut maka oleh Turut Tergugat telah diterbitkan Sertifikat masing – masing Sertifikat Hak Milik No.1335 arta nama Koko Mugiyono Suami Tri Utaminingsih dan Sertifikat Hak Milik No.1336 atas nama Wahyu Santoso dan atas kedua sertifikat tersebut sudah selayaknya dinyatakan tidak syah dan tidak berkekuatan hukum.

18. Bahwa oleh karena tanah sengketa yang merupakan tanah penggugat telah dikuasai secara berlanjut oleh Tergugat II yang bekerja sama dengan Tergugat I dan didirikan bangunan rumah diatasnya oleh Tergugat III dan IV secara tidak syah dan melawan hukum maka keduanya harus dihukum untuk menyerahkan tanah Penggugat tersebut dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban dan syarat apapun, apabila perlu dengan bantuan Alat Negara/ Polisi berdasarkan kekuasaan kehakiman.

19. Bahwa selama tanah sengketa dikuasai oleh Sarjono yang bekerja sama dengan Tergugat I selaku perantaranya kemudian beralih penguasaan oleh Koko Mugiyono dan Wahyu Santoso hingga sekarang berlangsung selama 17 tahun lebih 7 bulan = 211 bulan (dari Februari 2004 sampai dengan September 2020 = 211 bulan), maka Penggugat sangat dirugikan karena milik Penggugat tersebut terletak di daerah strategis untuk berdagang, lahan kosong tanpa bangunan tersebut apabila disewakan setiap bulan seharga Rp 1.000.000; (satu juta rupiah) / Rp 12.000.000; (dua belas juta pertahun).

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 7 dari 28

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

20. Bahwa Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II menguasai kemudian berlanjut ke Tergugat II,III telah menguasai lahan / tanah sengketa milik Penggugat tersebut selama 211 bulan (dari Februari 2004 sampai dengan September 2020) sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat sebesar Rp 211.000.000; (dua ratus sebelas juta rupiah), Selain kerugian materiil tersebut Penggugat juga dirugikan secara moril karena Penggugat telah menjadi pergunjingan di lingkungan atas peristiwa hutang - piutang yang berlanjut dengan penguasaan tanah Penggugat secara tidak syah dan tidak berdasar sehingga Penggugat menjadi malu di lingkungan keluarga dan masyarakat, kerugian moril tersebut apabila diperhitungkan dengan status Penggugat sebagai pensiunan PNS (Guru) maka bisa dinilai / diperhitungkan sebesar Rp 100.000.000; (seratus juta rupiah).

Dengan demikian maka Penggugat juga menuntut kepada Tergugat I, II,III dan IV agar kerugian moril Penggugat tersebut dibayar oleh Tergugat I,II,III dan IV, dengan demikian maka Tergugat I, II, III dan IV harus dihukum membayar / mengganti kerugian baik moril maupun materiil semuanya berjumlah Rp 311.000.000; (tiga ratus sebelas juta rupiah) dan kerugian tersebut harus ditanggung secara bersama-sama oleh Tergugat I, II, III dan IV dengan pembayaran tunai.

21. Bahwa oleh karena Sertifikat atas tanah sengketa dari atas nama Penggugat telah beralih menjadi atas nama Sarjono dan dari Sarjono menjadi atas nama Koko Mugiyono suami Tri Utaminingsih dan Wahyu Santoso, maka keduanya (Tergugat III dan IV) harus dihukum untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat, selanjutnya Turut Tergugat harus dihukum untuk menerbitkan kembali sertifikat atas tanah sengketa menjadi atas nama Penggugat.

22. Bahwa dari fakta yang ada jual beli atas tanah sengketa yang diawali dari hutang piutang dengan jaminan tanah dengan hak membeli kembali adalah bentuk rekayasa yang digagas dan dipelopori oleh Tergugat I maka Tergugat I selaku perantara dan sekaligus pemrakarsa harus bertanggung jawab untuk mengembalikan tanah Penggugat tersebut dan dari fakta tersebut jelas terlihat tidak adanya ektikat baik dalam jual beli atas tanah milik Penggugat tersebut.

23. Bahwa untuk menjamin agar obyek tanah sengketa tidak dialihkan kepada pihak lain semasa proses perkara berlanjut Penggugat mohon dengan hormat agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klaten berkenan

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 8 dari 28

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

meletakkan Sita Jaminan (CB) atas obyek tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam posita 2.

24. Bahwa para Penggugat telah menempuh jalan musyawarah tetapi tidak berhasil maka tidak ada jalan lain kecuali mengajukan gugatan ini agar mendapatkan putusan yang seadil – adilnya.

Berdasarkan segala hal sebagaimana terurai diatas maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klaten agar berkenan memanggil para pihak, memeriksa dan memutus perkara tersebut dengan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan atas tanah / barang sengketa.
3. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik syah atas objek barang sengketa yang berupa sebidang tanah pekarangan, seluas $\pm 485 \text{ m}^2$, Sertifikat Hak Milik No. 70 / Karangdowo tercatat atas nama : Sumigijarti Isteri Hadiatmodjo terletak di Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, seluas $\pm 485 \text{ m}^2$.

Dengan batas - batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara: Pekarangan Ibu Umi dan almh. Ibu Sis

Sebelah Timur : Pekarangan Almh. Ibu Sis.

Sebelah Selatan : Jalan Kampung

Sebelah Barat: Jalan Raya Karangdowo – Solo.

4. Menyatakan sebagai hukum bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat tanggal 12 Februari 2004 yang menyangkut perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali atas tanah Penggugat adalah tidak syah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya.

5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta akta jual beli No.73 / KRDW.09 / III / 2004, tanggal 24 – 04 - 2004. antara Sumijem Sumidiyati (Penggugat) dengan Sarjono (Tergugat II) yang dibuat oleh Soetarno Hardjodikoro, SH (almarhum) selaku Notaris – PPAT di kabupaten Klaten adalah tidak syah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya.

6. Menyatakan sebagai hukum bahwa peralihan hak atas tanah / barang sengketa Sertifikat Hak Milik No. 70 / Karangdowo tercatat atas nama : Sumigijarti Isteri Hadi Atmodjo terletak di Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, seluas $\pm 485 \text{ m}^2$ kepada Sarjono berdasarkan Akta jual beli No.73 / KRDW.09 / III / 2004, tanggal

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 9 dari 28

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

24 – 04 - 2004 yang dibuat oleh Soetarno Hardjodikoro, SH (almarhum) selaku Notaris – PPAT di Kabupaten Klaten adalah tidak syah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya.

7. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta jual beli No. 642 / 53 / KRD / JB / VIII / 2010, tanggal 09 – 07 – 2010 antara Sarjono dengan Koko Mugiyono dan Akta Jual beli No.212 /19 / KRD / JB / IV / 2011, tanggal 13 – 04 – 2011 antara Sarjono dengan Wahyu Santoso yang dibuat oleh Handoko, SH. selaku Notaris – PPAT di Kabupaten Klaten adalah tidak syah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya.

8. Menyatakan sebagai hukum bahwa peralihan hak atas tanah sengketa Sertifikat Hak Milik No. 70 / Karangdowo tercatat atas nama : Sarjono kepada Koko Mugiyono dengan Akta Jual beli No.212 /19 / KRD / JB / IV / 2011, tanggal 13 – 04 – 2011 yang dibuat oleh Handoko, SH. selaku Notaris – PPAT di Kabupaten Klaten adalah tidak syah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya.

9. Menyatakan sebagai hukum bahwa peralihan hak atas tanah sengketa dari Hak Milik No.1336 atas nama Sarjono dengan Wahyu Santoso berdasar Akta Jual beli No.212 /19 / KRD / JB / IV / 2011, tanggal 13 – 04 – 2011 yang dibuat oleh Hamdoko, SH selaku Notaris/ PPAT di Kabupaten Klaten adalah tidak syah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya.

10. Menyatakan sebagai hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No. 70/ Karangdowo atas nama Sarjono, Sertifikat Hak Milik No.1335/ Karangdowo atas nama Koko Mugiyono Suami Tri Utaminingsih dan Sertifikat Hak Milik No.1336/ Karangdowo atas nama Wahyu Santoso adalah tidak syah dan tidak berkekuatan hukum.

11. Menyatakan sebagai hukum bahwa penguasaan atas tanah / barang sengketa secara berlanjut dari dari Tergugat II bekerjasama dengan Tergugat I kemudian dilanjutkan oleh oleh Tergugat III dan IV adalah merupakan perbuatan tanpa dasar dan melawan hukum.

12. Menghukum Tergugat III dan IV untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari segala syarat dan beban apapun apabila perlu dengan bantuan Alat Negara / Polisi berdasarkan kekuasaan Kehakiman.

13. Menghukum Tergugat III dan IV untuk menyerahkan sertifikat atas tanah / barang sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No.1335 Desa Bakungan atas nama Koko Mugiyono Suami Tri Utaminingsih dan

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 10 dari 28

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

Sertifikat Hak Milik No.1336/ Desa Bakungan atas nama Wahyu Santoso kepada Penggugat dalam keadaan baik bebas dari segala syarat dan beban apapun apabila perlu dengan bantuan Alat Negara / Polisi berdasarkan kekuasaan Kehakiman.

14. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng membayar ganti kerugian baik moril maupun materiil kepada Penggugat atas penguasaan tanah sengketa milik Penggugat secara tidak syah dan tidak berdasar hukum sebesar Rp 311.000.000; (tiga ratus sebelas juta rupiah), dengan perincian : Penguasaan oleh Sarjono bersama – sama Parno Diharjo als Panjul berlanjut ke Koko Mugiyono dan Wahyu Santoso hingga sekarang sampai gugatan ini didaftarkan selama 17 tahun lebih 7 bulan = 211 bulan (dari Februari 2004 sampai dengan September 2020 = 211 bulan), Lahan kosong tanpa bangunan tersebut apabila disewakan setiap bulan seharga Rp 1.000.000; (satu juta rupiah) / Rp 12.000.000; (dua belas juta pertahun) kerugian moril diri Penggugat diperhitungkan dengan senilai Rp 100.000.000;(seratus juta rupiah). Dengan demikian maka Penggugat telah dirugikan sebesar Rp 311.000.000; (tiga ratus sebelas juta rupiah) dan kerugian tersebut harus dibayar oleh Tergugat I, II, III, IV secara tanggung renteng dengan pembayaran tunai.

15. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul.

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Klaten berpendapat lain mohon putusan yang seadil– adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya Joko Sambodo, SH.MH dan Tergugat I, III, IV, VI tidak pernah hadir maupun mewakilkan kepadanya kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil dengan panggilan yang patut dan sah, Tergugat II pada awal persidangan hadir sendiri selanjutnya memberikan kuasa kepada R.M.H. Iskandri, SH.MH dan Wusono Putro, SH Advokat dan Konsultan Hukum berdasarkan surat kuasa tanggal 11 Januari 2021, Tergugat V dan Tergugat VI hadir pada saat siding dengan acara peyerahan duplik setelah itu tidak pernah hadir lagi dipersidangan, Turut Tergugat II hadir kuasanya Anis Mukti Purnowati, SH berdasarkan surat kuasa Nomor 37/SKU-33.10.100.UP.02.03/IX/2020 tanggal 21 September 2020 ;

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman **11** dari **28**

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 Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian dengan menunjuk Hakim Mediator Suryodiyono, S.H namun para pihak tidak dapat menyelesaikan secara damai perkara ini dan karena itu sidang dilanjutkan dengan dibacakan surat gugatan Penggugat dan menyatakan ada perubahan gugatan karena Prinsipal Penggugat S. Sumidiyati telah meninggal dunia pada tanggal 22 Desember 2020, selanjutnya para ahli waris memberikan kuasa kepada salah seorang ahli waris yakni Untung Haryana, SH berdasarkan Surat Kuasa Limpahan telah memberikan kuasa kepada Joko Sambodo, Sh.MH Advokat berdasarkan surat kuasa limpahan tertanggal 14 Januari 2021 serta revisi pihak gugatan yang semula pada posita poin 3 tertulis Koko Mudiyono Tergugat III selanjutnya diganti menjadi Koko Mugiyono Tergugat 3 ;

Menimbang bahwa oleh karena perubahan gugatan dilakukan oleh Penggugat berdasarkan pasal 127 Rv dimana Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara belum diputus dengan catatan tidak menambah atau merubah materi/pokok gugatan, dan oleh karena itu perubahan gugatan dilakukan sebelum acara jawaban maka perubahan gugatan tidak perlu persetujuan para pihak Tergugat dan perubahan gugatan oleh Penggugat dapat diterima Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, III, IV, V dan VI serta Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban, sedangkan Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil Gugatan penggugat nomor 2,3, dan 4, Pada gugatan penggugat Nomor 2, 3 dan 4 Disebutkan bahwa Tergugat II Meminjami uang sebesar Rp 50.000.000,- Kepada penggugat dengan jaminan SHM No 70 Atas Nama Penggugat. Fakta yang sebenarnya adalah Tergugat II tidak merasa ada hubungan pinjam meminjam dengan penggugat, dan hubungan Tergugat II dengan penggugat murni jual beli tanah yaitu tergugat II Sebagai pembeli tanah dan penggugat sebagai Penjual tanah yang dilakukan pada tahun 2004, serta Tergugat II telah membayar secara Tunai dan Lunas kepada penggugat dan telah dilakukan menurut aturan yang berlaku dan penandatanganan akta jual beli tanah telah disepakati bersama dilakukan dihadapan pejabat notaris/PPAT yang berwenang untuk mengesahkan jual beli tersebut, sesuai yang tertuang dalam akta jual beli no 73/KRDW.09/III/2004 tanggal 19 Maret 2004 dihadapan notaris /PPAT

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 12 dari 28

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

Soetarno Hardjodikoro, S.H. (Almarhum) yang beralamat di Jln Raya Jombor Ceper Klaten.

2. Bahwa Tergugat II menolak dalil Gugatan penggugat nomor 9, 14, 15, dan 16, Pada gugatan penggugat Nomor 9, 14, 15, dan 16 fakta yang sebenarnya adalah Sudah menjadi hak Tergugat II untuk melakukan segala perbuatan atas tanah yang Tergugat II miliki untuk menguasai ataupun menjual kembali kepada pihak lain atas tanah yang pernah Tergugat II beli dari penggugat.

sehingga apabila melakukan penguasaan tanah ataupun menebangi pohon dan merubuhkan bangunan diatas tanah yang Tergugat II miliki merupakan tindakan yang dibenarkan karena sudah menjadi milik Tergugat II.

3. Bahwa Tergugat II menolak dalil Gugatan penggugat nomor 19 dan 20, Pada gugatan penggugat Nomor 19 dan 20 penggugat menilai obyek yang disengketakan apabila disewakan sebesar Rp 12.000.000/pertahun dan meminta ganti rugi kepada para tergugat moril maupun materiil sebesar Rp 311.000.000,- jelas-jelas merupakan permintaan yang mengada-ada dan tidak ada dasar hukumnya karena tanah obyek sengketa telah dijual secara sah dan telah dilakukan peralihan hak atas kepemilikan tanah tersebut berdasarkan akta jual beli no 73/KRDW.09/III/2004 tanggal 19 Maret 2004 dihadapan notaris /PPAT Soetarno Hardjodikoro, S.H. (Almarhum) yang beralamat di Jln Raya Jombor Ceper Klaten.

4. Bahwa jual beli tanah antara Tergugat II sebagai pembeli dan penggugat sebagai penjual terjadi pada tahun 2004 atau lebih dari 16 tahun maka gugatan penggugat sudah lampau waktu atau dalam arti penggugat sudah tidak memiliki hak untuk mengajukan keberatan atas jual beli yang sudah terlaksana sesuai Pasal 32 ayat 2 Peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 menyatakan *dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak*

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 13 dari 28

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)



mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

5. Bahwa selain dan selebihnya tergugat II menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh para penggugat dalam gugatannya.

Bahwa berdasarkan jawaban diatas, Tergugat II memohon dengan hormat kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima Jawaban Tergugat II untuk Seluruhnya
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima
3. Menghukum Penggugat untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dari perkara yang diajukan penggugat.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 3 Desember 2020 sedangkan Tergugat II telah mengajukan Dupliknya tertanggal 9 Desember 2020 dan revisi duplik tertanggal 14 Desember 2020 ;

Menimbang bahwa Tergugat V dan Tergugat VI tidak mengajukan jawaban karena tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut namun pada saat sidang dengan acara Duplik hadir dan mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 10 Desember 2020 dan 17 Desember 2020 ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalilnya, maka Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian Jual Beli antara Sarjono dengan almh. S. Sumidiyati tertanggal 12 Februari 2004, selanjutnya diberi tanda **Bukti P.1** ;
2. Fotokopi dari fotokopi Buku Tanah Pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 70 atas nama Sarjono, selanjutnya diberi tanda **Bukti P.2** ;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Kematian atas nama Sumiyem Sumidiyati yang dibuat oleh Kepala Desa Bakungan, Kec Karangdowo, Kab Klaten tanggal 28 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda **Bukti P.3** ;

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 14 dari 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 594/14//XII/2020 yang dibuat oleh Kepala Desa Bakungan, Kec Karangdowo, Kab Klaten tanggal 21 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda **Bukti P-4** ;
5. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 70 atas nama Sumigiyatiistri Hadi Atmojo (Penggugat), selanjutnya diberi tanda **Bukti P-5** ;
6. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 1335 luas 200 M2 terletak di Desa Bakungan, Kec Karangdowo, Kab Klaten atas nama Koko Mudiyo suami Tri Utaminingsih, selanjutnya diberi tanda **Bukti P-6** ;
7. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 1336 Desa Bakungan, Kec Karangdowo, Kab Klaten atas nama Wahyu Santoso pecahan dari sertifikat Hak Milik Sarjono dijual kepada Wahyu Santoso, selanjutnya diberi tanda **Bukti P-7** ;

Menimbang, bahwa bukti- bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti P-7 tersebut, telah bermaterai cukup dan di nazegele, oleh karenanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

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

1. Fotokopi sesuai asli KTP Nomor 3310131812600002 atasnama Sarjono alamat Dk. Tempel RT. 001, RW. 001, Kel/Des Bakungan, Kec Karangdowo, Kab Klaten, Jawa Tengah, tertanggal 03-12-2020, selanjutnya diberi tanda Bukti **T.II-1** ;
2. Fotokopi dari sesuai asli Surat Keterangan Lunas Pajak PBB Nomor 140/206/XII/2020 atasnama Sarjono yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bakungan, Kec Karangdowo, Kab Klaten, tertanggal 01-12-2020, selanjutnya diberi tanda Bukti **T.II-2** ;
3. Fotokopi dari sesuai asli Kwitansi pembelian sebidang tanah luas sekitar 485 M2 atasnama Sarjono alamat Dk. Tempel RT. 001, RW. 001, Kel/Des Bakungan, Kec Karangdowo, Kab Klaten, tertanggal 12-12-2004, selanjutnya diberi tanda Bukti **T.II-3** ;
4. Fotokopi dari fotokopi Buku Tanah Pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 70, luas 485 M2 atas nama Sarjono, Desa Bakungan, Kec Karangdowo, Kab Klaten, selanjutnya diberi tanda Bukti **T.II-4** ;

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 15 dari 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli Nomor 73/KRDW.09/III/2004. antara Sumigijarti (Penggugat) dengan Sarjono (Tergugat II) yang dibuat oleh Notaris H.Soetarno Hardjodikoro, tanggal 19 Maret 2004, selanjutnya diberi tanda Bukti **T.II-5** ;
6. Fotokopi tanpa asli Akta Jual Beli Nomor 642/19/KRD/JP/IV/2011 yang dibuat oleh PPAT Handoko, S.H, tanggal 09 Juli 2010, selanjutnya diberi tanda **Bukti T.II-6** ;
7. Fotokopi tanpa asli Akta Jual Beli Nomor 212/53/KRD/JP/VII/2010 yang dibuat oleh PPAT Handoko, S.H, tanggal 13 April 2011, selanjutnya diberi tanda Bukti **T.II-7** ;
8. Fotokopi dari Fotokopi Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA Nomor 71/Pdt.G/2018/PN Klt antara Sumiyem Sumidiyati lawan Sarjono, Dkk, selanjutnya diberi tanda Bukti **T.II-8** ;
Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut bertanda T.II.-1 sampai dengan T.II-8 semua bukti surat telah bermaterai cukup dan di nazegelen, oleh karenanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Para Tergugat yang lain tidak mengajukan bukti surat ;

Menimbang bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :
 1. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 70, luas 485 M2 atas nama Sarjono, Desa Bakungan, Kec Karangdowo, Kab Klaten, selanjutnya diberi tanda **Bukti TT-1**;
 2. Fotokopi dari sesuai asli Buku Tanah Pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 1335 luas 200 M2 terletak di Desa Bakungan, Kec Karangdowo, Kab Klaten atas nama Koko Mudiyo suami Tri Utaminingsih, selanjutnya diberi tanda **Bukti TT-2** ;
 3. Fotokopi dari sesuai asli Buku Tanah Pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 1336, luas 290 M2 atas nama Wahyu Santoso, terletak di Desa Bakungan, Kec Karangdowo, Kab Klaten, selanjutnya diberi tanda **Bukti TT-3** ;
Bukti bertanda T.T-1 sampai dengan T.T.-3 telah bermeterai cukup dnn telah dinasgelen untuk itu bisa dipakai sebagai alat bukti yang sah dipersidangan ;

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman **16** dari **28**

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 Penggugat telah mengajukan saksi di persidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. SUYANA

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan biasa memanggil dengan sebutan Bu Sumiyem Sumidiyati karena bertetangga di desa ;
 - Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Bu Sumiyem karena saksi adalah Penjaga SD Bakungan dan Penggugat adalah pensiunan guru SD Bakungan ;
 - Bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan dalam perkara ini terletak di Dk Jetis, Desa Bakungan, Kec. Karangdowo, Kab. Klaten luas 480 M2, dengan batas-batas
 - Sebelah Utara : Rumh Bu Umi ;
 - Sebelah Timur : Rumah Bu Sis
 - Sebelah Selatan : Jalan Kampung ;
 - Sebelah Barat : Jalan Raya ;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut asalnya dari orang tua Penggugat Pak Wiryo ;
- Bahwa sebelum dibangun rumah oleh Sdr. Koo Mudiyono tanah berupa pekarangan kosong ;
- Bahwa saksi tidak tahu pengalihan tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang surat perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Pak Sarjono (Tergugat II) tapi saksi pernah mendengar cerita dari Penggugat tentang utang piutang tersebut ;
- Bahwa tanah sengketa sekarang sudah berdiri bangunan rumah milik Sdr. Koko Mudiyono dan Sdr. Wahyu Santoso ;
- Bahwa Bu Sumiyem Sumidiyati telah meninggal dunia pada hari Jumat tanggalnya lupa kurang lebih 40 hari yang lalu ;
- Bahwa setahu saksi Bu Sumidiyati mencari pinjaman uang kepada Pak Sarjono dengan jaminan tanah bukan menjual tanah ;
- Bahwa pada tahun 2004 Penggugat pinjam uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu satu tahun yakni tahun 2005 harus kembali Rp. 80.000.000,-
- Bahwa saksi tahu pinjam meminjam uang tersebut dari mendengar dari cerita Penggugat yang datang ke rumah orang tua saksi dan bercerita kepada orang tua saksi ;
- Bahwa Pengguga datang ke rumah saksi tahun 2004 bulannya lupa ;

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 17 dari 28

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 saksi tidak tahu perihal sertifikat tanah ;
- Bahwa saksi tidak tahu uang yang diterima Penggugat dari Pak Sarjono apakah utuh atau tidak ;
- Bahwa saksi tidak tahu pinjaman Penggugat tersebut apakah sudah dibayar atau belum ;
- Bahwa setahu saksi Pak Koko Mudiyono dan Wahyu Santoso membangun rumah diatas tanah sengketa sekitar 20 tahun yang lalu atas dasar apa saksi tidak tahu ;
- Bahwa Penggugat keberatan atas pembangunan rumah diatas tanah sengketa oleh Koko Mudiyono dan Wahyu Santoso ;

2. Wagimin Miyatno Widarso

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan biasa memanggil Bu Hari;
- Bahwa Penggugat sudah meninggal dunia pada hari Jum'at 40 hari yang lalu ;
- Bahwa saksi sebagai Ketua Kelompok tani bagian pengairan di desa pada tahun 2004 saat saksi sedang mengurus air pertanian mendatangi rumahnya Ibu Hari/Penggugat dengan tujuan untuk meminta tambahan pasokan air pertanian kepada Pak Hari/suami Penggugat selaku Petugas Pengairan, saat itu di rumah Penggugat ada tamu Pak Parno (Tergugat I) saat itu saksi mendengar ada pembicaraan Penggugat minta tolong kepada Pak Parno/Tergugat I untuk mencarikan pinjaman uang sebesar Rp.50.000.000,- dengan jaminan tanah yang ada di Dk. Tempel, Desa Bakungan, Kec. Karangdowo Kab. Klaten ;
- Bahwa saksi tidak tahu Pak Parno/Tergugat I mencari pinjaman uang kemana ;
- Bahwa selanjutnya saksi mendengar Penggugat telah menerima uang pinjaman berdasarkan perjanjian pinjaman uang Rp. 50.000.000,- dalam jangka waktu satu tahun dikembalikan Rp. 80.000.000,-
- Bahwa setahu saksi Penggugat belum mengembalikan uang pinjaman tersebut ;
- Bahwa setahu saksi uang pinjaman tersebut dipakai Penggugat untuk biaya sekolah anak-anaknya ;
- Bahwa dahulu tanah yang jadi sengketa berupa tanah kosong dan sekarang sudah ada bangunan dua rumah ;

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 18 dari 28

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 saksi tidak tahu tentang surat perjanjian utang ;
- Bahwa pada tahun 2004 harga tanah sengketa Rp. 50.000/meter sekarang harganya Rp.500.000,-/meter ;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa :
 - Sebelah Utara : rumah Bu Sri ;
 - Sebelah Timur : rumah Bu Sisi ;
 - Sebelah Selatan : Gang Kampung ;
 - Sebelah Barat : Jalan Raya ;
- Bahwa setahu saksi tanah sudah bersertifikat atas nama Penggugat Sumiyem Sumigiyarti yang berassal dari orang tuanya ;
- Bahwa tanah sengketa dijual kepada siapa saksi tidak tahu ;
- Bahwa tanah sengketa pernah dipakai sebagai jaminan hutang oleh Penggugat kepada siapa saksi tidak tahu ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa pada tanggal 11 Februari 2021 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang ;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 17 Maret 2021 dan Tergugat II tertanggal 17 Maret 2021, sedangkan Para Tergugat yang lain dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan ;

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

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan yang termuat dalam Berita Acara Persidangan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa Tergugat V telah mengajukan Duplik setelah membaca dan mencermati dalil-dalil tersebut, majelis hakim berpendapat bahwa meskipun tidak secara tegas dinyatakan namun majelis hakim berpendapat hal tersebut dapat dikategorikan masuk dalam ruang lingkup Eksepsi yakni perihal : Gugatan error in Persona

Tergugat V hanyalah sebagai Penerima Protokol dari H. Soetarno Hardjodikoro, SH yang tertera dalam Berita Acara Serah Terima Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Klaten, pada hari Kamis, tanggal 18-08-2005 sesuai pasal 27 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sekarang berubah menjadi Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 19 dari 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Tergugat V sama sekali tidak pernah melanggar pasal 28 ayat (4) a,b,d,f, g dan I yang sama sekali tidak tahu menahu terkait kejadian tersebut karena hanya sebagai Penerima Protokol dari H. SOetarno Hardjodikoro, SH ;

Menimbang bahwa selama proses persidangan in casu berlangsung Tergugat VI tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil dengan panggilan yang sah demikian juga pada saat acara jawaban Tergugat VI tidak hadir dan tidak menyerahkan jawaban, namun pada saat sidang berlangsung dengan acara untuk menerima Duplik para Tergugat, Tergugat VI hadir menyampaikan Duplik yang didalamnya memuat juga tentang eksepsi perihal sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur ;
2. Gugatan Penggugat salah alamat ;
3. Gugatan Tidak Memenuhi Pasal 1365 KUHPdata ;
4. Petitum Gugatan Penggugat tidak jelas ;

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 114 RV yang menyatakan Tergugat wajib mengajukan eksepsi bersama-sama dengan jawaban pokok perkara, apabila ketentuan tersebut dilanggar maka eksepsi yang diajukan dianggap gugur, jika jawaban hanya eksepsi saja tidak dibarengi dengan jawaban bantahan terhadap pokok perkara hilang hak Tergugat untuk mengajukannya :

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi tidak diajukan bersamaan dengan jawaban dan sudah melewati acara persidangan untuk jawaban maka eksepsi Tergugat V dan Tergugat VI tersebut dikesampingkan tidak perlu dipertimbangkan dan dianggap gugur ;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah :

Penggugat adalah pemilik tanah pekarangan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 70 Desa Bakungan Kecamatan Karangdowo Kabupaten Klaten tercatat atas nama Sumigijarti isteri Hadi Atmodjo luas \pm 485 m2 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Pekarangan Ibu Umi dan alm. Ibu Sis ;

Sebelah Timur : Pekarangan Alm. Ibu Sis ;

Sebelah Selatan : Jalan Kampung ;

Sebelah Barat : Jalan Raya Karangdowo- Solo ;

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 20 dari 28

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

Selanjutnya disebut tanah sengketa, tanah tersebut telah dijaminkan hutang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat II/Sarjono dengan bantuan Tergugat I/Parno alias Panjul, pada bulan Februari 2004 Tergugat I datang kerumah Penggugat dengan membawa surat perjanjian jual beli yang intinya Pihak II /Penggugat telah menjual 1 (satu) bidang tanah sengketa kepada pihak II/Tergugat II, dalam surat perjanjian tersebut, Penggugat /pihak II diberi waktu untuk membeli kembali tanah tersebut seharga Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dihitung dari tanggal 12 Februari 2004 sampai dengan 12 Februari 2005 (selama 12 bulan) dan selanjutnya surat perjanjian tersebut telah disahkan oleh Notaris/PPAT Soetarno Hardjodikoro dengan Akta jual beli No.73/KRDW.09/III/2004 tanggal 24-04-2004 antara S. Sumidiyarti /Penggugat dengan Sarjono /Tergugat II;

Bahwa atas adanya surat perjanjian tersebut Penggugat awalnya tidak bermaksud untuk menjual tanahnya hanya sebagai jaminan atas utang piutangnya kepada Tergugat II, sehingga Akta jual beli No.73/KRDW.09/III/2004 tanggal 24-04-2004 adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga, Akta Jual beli No. 642/53/KRD/JP/VII/2010 tanggal 09-07-2010 antara Sarjono dengan Koko Mugiyono dan Akta Jual Beli No.212/19/KRD/JP/IV/2011 tanggal 13-04-2011 antara Sarjono dengan Wahyu Santoso yang dibuat oleh Handoko SH selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Klaten adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan jawaban yang berisi sangkalan pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan pinjam meminjam uang dengan Penggugat namun yang terjadi adalah murni jual beli pada tahun 2004 Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat II sebagai pembeli tanah sengketa yang telah dibayar secara tunai dan lunas dan telah dilakukan menurut aturan yang berlaku dan penanda tangan akta jual beli telah disepakati bersama dilakukan dihadapan Notaris PPAT yang berwenang sebagaimana tertuang dalam Akta jual beli No.73/KRDW.09/III/2004 tanggal 19 Maret 2004 dihadapan Notaris/PPAT Soetarno Hardjodikoro sehingga sudah menjadi hak dan wewenang Tergugat II untuk menguasai atau menjual ke pihak lain ;

Menimbang bahwa Tergugat VI dalam Dupliknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 21 dari 28

Disclaimer

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



Bahwa Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Tergugat VI dengan perjalanan pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I dan II dalam keseluruhan uraiannya. Uraian Penggugat dalam gugatannya (khususnya dari angka 1 s.d 24) dalil-dalil gugatan Penggugat selain mengada-ada juga absurd. Terlepas apakah dalil tersebut murni kebenaran yang ada pada diri Penggugat atau berasal dari luar diri Penggugat, tapi yang jelas dalil-dalil tersebut jelas mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan ;

Menimbang bahwa telah diakui setidaknya-tidaknya tidak disangkal oleh para pihak maka dianggap telah terbukti adalah hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa tanah obyek sengketa 1(satu) bidang tanah pekarangan yang terletak di Dk. Tempel Desa Bakungan Kec. Karang Dowo Kab. Klaten seluas \pm 485 m² pada awalnya adalah milik Penggugat ;
2. Bahwa tanah obyek sengketa tersebut telah beralih dan berpindah tangan kepada Tergugat II berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Februari 2004, dan sekarang tanah tersebut telah beralih dikuasai Tergugat II dan Tergugat IV ;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok sengketa para pihak dan masih harus dibuktikan adalah hal-hal sebagai berikut :

Benarkah Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Februari 2004 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II dihadapan Notaris Tergugat VI adalah tidak benar, karena dalam surat perjanjian tersebut berupa perjanjian Jual beli atas sebidang tanah sengketa **sedangkan** Penggugat tidak merasa menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II namun hanya pinjam meminjam uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat II ?

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal maka berdasarkan pasal 163 HIR /283 Rbg, Penggugat berkewajiban membuktikan dalil gugatannya Tergugat yang membantah harus pula meneguhkan dalil-dalil bantahannya dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda P.1 sampai dengan P.7 dan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yakni Suyana dan Wagimin Miyatno Widarso, dan untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T.2-1 sampai dengan T.2-8 tidak mengajukan saksi dipersidangan dan Turut Tergugat I telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan bukti surat bertanda T.T-1 sampai dengan T.T-3 tidak mengajukan bukti saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Para Pihak sepanjang relevan dan mempunyai nilai pembuktian yang akan dipertimbangkan dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa Penggugat telah mendalilkan bahwa dasar peralihan tanah dari Penggugat kepada Tergugat II adanya Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Februari 2004 yang dibuat menurut Penggugat isinya adalah tidak benar, untuk itu Penggugat telah mengajukan bukti bertanda P.1 berupa Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Februari 2004;

Menimbang bahwa **perikatan** hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat II adalah karena “perjanjian” yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Februari 2004 ;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUHP perdata “Perjanjian kedua belah pihak berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuat dan menanda tangannya” untuk sahnyanya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPperdata yaitu 1. **sepakat** mereka yang mengikatkan diri dan subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat mengenai hal-hal pokok yang ada dalam perjanjian tanpa ada paksaan, penipuan ataupun kekhilafan, 2. **kecakapan** para pihak harus memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum telah dewasa sehat jasmani dan rohani, 3. **Suatu hal tertentu**, hal yang diperjanjikan harus jelas Pasal 1333 KUHPperdata ayat 1 menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit bisa ditentukan jenisnya, apa yang diperjanjikan harus jelas hak dan kewajiban kedua belah pihak 4. **Suatu sebab (causa) yang halal** suatu perjanjian tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan nilai hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum ;

Menimbang bahwa bukti bertanda P.1 berupa Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Februari 2004 telah dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak yang dapat diartikan bahwa masing-masing pihak telah menyepakati akan maksud dan isi surat perjanjian perihal jual beli atas sebidang tanah pekarangan atas nama S. Sumidiyati (Pihak I) yang terletak di Dk. Tempel Ds Bakungan Kec. Karangdowo Kab. Klaten seluas ± 485 m2, dengan ketentuan pihak II dapat membeli kembali seharga Rp. 80.000.000,- dihitung tanggal 12 Februari 2004 sampai dengan tanggal 12 Februari 2005 (selama) 12 bulan , apabila sampai batas waktu tanggal 12 Februari 2005 Pihak II (Penggugat) tidak menepati janji

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 23 dari 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka pihak I (Tergugat II) secara bebas menjual tanah pekarangan tersebut kepada orang lain ;

Menimbang bahwa membaca dan mencermati bukti bertanda P.1 Perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksudkan pasal 1320 KUHP Perdata, oleh karena itu perjanjian tersebut berlaku sah dan mengikat para Penggugat/S. Sumidiyarti dan Tergugat II/Sarjono ;

Menimbang bahwa Penggugat telah menyangkal isi Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Februari 2004 dengan menyatakan Penggugat keberatan dan menolak dengan isi surat perjanjian karena pada saat penanda tangan merasa dikelabui oleh Tergugat I sehingga terpaksa menanda tangannya ;

Menimbang untuk membuktikan dalil sangkalan kebenaran Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Februari 2004 dari bukti surat bertanda P.1 berupa Surat Perjanjian Jual Beli, P.2 Buku Tanah atas nama Sumigiarti istri Hadi Atmodjo, P.3 Surat Kematian atas nama Sumiyem Sumidiyati, P.4 Surat Keterangan Ahli Waris, P.5 Buku Tanah atas obyek sengketa dengan cap stempel dinyatakan tidak berlaku lagi, P.6 berupa Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Februari 2004 serta bukti P.7 berupa Buku Tanah Pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 1336 Desa Bakungan, Kec. Karangdowo, Kab. Klaten, dari bukti-bukti tersebut bertanda P.1 sampai dengan P. 7 Majelis Hakim berpendapat tidak ada satupun bukti surat yang menerangkan dan membuktikan tentang penyangkalan Penggugat bahwa Penggugat terpaksa menandatangani, demikian juga bukti saksi yang diajukan yakni saksi **Saryana** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah mendengar pembicaraan Penggugat dengan Tergugat I agar dicarikan pinjaman uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah yang ada di Dk. Tempel Desa Bakungan, Kec. Karangdowo Kab. Klaten, selanjutnya saksi mendengar telah dibuat surat perjanjian Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) jangka waktu satu tahun dikembalikan Rp. 80.000.000,- tapi saksi tidak tahu persis tentang perjanjian tersebut hanya mendengar saja, saksi **Wagimin Miyatno Widarso** yang pada pokoknya menerangkan saksi pernah mendengar Penggugat minta tolong kepada Tergugat I untuk mencarikan pinjaman sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah yang ada di Dk. Tempel Desa Bakungan Kec. Karangdowo Kab. Klaten selanjutnya ada perjanjian pinjam uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dalam jangka waktu satu tahun dikembalikan Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) saksi tidak tahu persis tentang perjanjian tersebut hanya mendengar saja ;

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 24 dari 28

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 dari keterangan 2 orang saksi Penggugat tersebut yakni Suyana dan Wagimin Miyatno Widarso majelis berpendapat mereka hanya mendengar tentang Penggugat yang meminjam uang dengan jaminan tanah sedangkan perihal Surat perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 12 Februari 2004 sebagai dasar perpindahan hak atas tanah sengketa dari Penggugat/S. Sumidiyati kepada Tergugat II/Sarjono mereka tidak tahu dan tidak dapat menerangkannya, karena mereka hanya mendengar dari orang lain sehingga keterangan tersebut adalah **"testimonium de auditu"** tanpa didukung dengan alat bukti yang lain ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalan Tergugat II yang menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II atas tanah sengketa karena murni jual beli bukan pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah sengketa, Tergugat II telah mengajukan bukti bertanda T.II-1 berupa Copy KTP atas nama Sarjono (Tergugat II), T.II-2 berupa copy Surat keterangan Kepala Desa Bakungan Kecamatan Karangdowo Kabupaten Klaten tentang Pembayaran lunas pajak PBB mulai tahun 2005 sampai dengan tahun 2011, T.II-3 berupa Copy Kuitansi jual beli pembelian tanah pekarangan Dk. Tempel Desa Bakungan Kecamatan Karangdowo Kabupaten Klaten sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) atas nama penerima Sumidiyati, T.II-4 berupa Copy Akta jual beli No.73/KRDW.09/III/2004 antara Sumigiarti selaku Penjual dengan Sarjono selaku pembeli , T.II-5 berupa Copy Akta Jual Beli No. 642/53/KRD/KB/VII/2010 antara Sarjono selaku Penjual dengan Koko Mudiyo, T.II-6 berupa copy Akta Jual Beli No. 212/19/KRD/KB/IV/2011 antara Sarjono selaku Penjual dengan Wahyu Santoso selaku Pembeli, bukti T.II-7 berupa Copy turunan resmi putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Kln ;

Menimbang bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti bertanda T.T.1 berupa Copy Buku Tanah Hak Milik No.70 atas nama Sarjono Desa Bakungan Kecamatan Karangdowo Kabupaten Klaten yang tidak berlaku lagi karena sudah dipecah, T.T.2 berupa copy Buku tanah Hak Milik Nomor 1335 Bakungan atas nama Koko Mudiyo Suami Tri Utaminingsih seluas \pm 200 M2, T.T.3 berupa Copy buku Tanah Hak Milik nomor 1336 bakungan atas nama Wahyu Santoso seluas 290 M2

Menimbang bahwa KUHPdata telah mengatur ketentuan umum dalam jual beli yang berlaku untuk tanah. Menurut KUHPdata jual beli harus didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut dan selanjutnya berdasarkan PP No 37 tahun 1978 tentang Peraturan Jabatan

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 25 dari 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akta Tanah dan telah dirubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1978 bahwa perbuata hukum atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT untuk dibuatkan Akta Otentik sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang bahwa dapat disimpulkan bahwa syarat sahnya jual beli tanah harus bersifat terang dan tunai dihadapan PPAT ;

Menimbang bahwa dari bukti-bukti surat Tergugat II tersebut bukti surat bertanda T.II-3 berupa Copy kuitansi tertanggal 12 Februari 2004 pembelian tanah telah dibayarkan oleh Sarjono kepada Sumidiyati uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) , bukti T.II-5 berupa Akta Jual beli No.73/KRDW.09/III/2004 tertanggal 19 Maret 2004 dihadapan H.Soetarno Hardjokikoro, SH PPAT jual beli atas sebidang tanah Hak Milik No 70 Bakungan luas _+ 485 M2 dengan harga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), bukti T.II-4 bersesuaian dengan bukti bertanda T.T.1 berupa Buku tanah Hak Milik No.70 dengan keterangan sebab perubahan Jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No.73/KRDW.09/III/2004 tertanggal 19 Maret 2004 dihadapan H.Soetarno Hardjokikoro, SH PPAT ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut satu dengan yang lainnya saling berkaitan dan menguatkan majelis hakim berpendapat bahwa peralihan tanah obyek sengketa dari Penggugat Sumidiyarti kepada Tergugat II Sarjono pada tanggal 12 Februari 2004 adalah jual beli tanah yang sudah memenuhi syarat sahnya jual beli dengan demikian alas hak penguasaan dan perbuatan hukum oleh Tergugat II /Sarjono adalah sah menurut hukum ;

Menimbang bahwa oleh Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya untuk dalil-dalil gugatan yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang bahwa selama proses pemeriksaan perkara in casu tidak pernah ada permohonan sita jaminan atas tanah sengketa dan Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan atas tanah sengketa dengan demikian petitum 2 dinyatakan ditolak ;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya namun sebaliknya Tergugat II mampu membuktikan dalil bantahannya dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat ditolak seluruhnya maka Penggugat adalah pihak yang kalah oleh karena itu biaya perkara dibebankan kepada Penggugat ;

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 26 dari 28

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

Memperhatikan ketentuan dalam HIR serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Eksepsi Tergugat V dan Tergugat VI dinyatakan gugur ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.135.000,00 (empat juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten pada hari Senin tanggal 22 Maret 2021 oleh kami Tuty Budhi Utami, S.H, M.H sebagai Hakim Ketua, dan Gandung, SH.M.Hum serta Andri Wahyudi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari rabu tanggal 31 Maret 2021 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dibantu oleh Sukidi, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Klaten dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri para Tergugat yang lain ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

1. Gandung , S.H.,M.Hum.

Tuty Budhi Utami, S.H.,M.H.

2. Andri Wahyudi, S.H.

Panitera Pengganti

Sukidi, S.H.

Rincian Biaya :

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. Pendaftaran | : Rp 30.000,00 |
| 2. PNBPN Relas | : Rp 80.000,00 |

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 27 dari 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Proses/Administrasi	: Rp	80.000,00
4. Biaya Panggilan	: Rp	2.930.000,00
5. Biaya PS	: Rp.	985.000,00
6. Materai	: Rp	10.000,00
7. Redaksi Putusan	: Rp	10.000,00
8. PNBPS	: Rp.	10.000,00
Jumlah	: Rp.	4.135.000,00 (Empat juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah)

Putusan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN.Kln halaman 28 dari 28

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)