



PUTUSAN

Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUSI RACHMAWATI, tempat / tanggal lahir Surakarta, 14 November 1966, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Cendrawasih III Nomor 2 RT 002 / RW 003, Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, agama Islam, pendidikan S1, kewarganegaraan Indonesia, NIK 3372015411660002, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Joko Sutarto, S.H., Dwi Harjanto, S.H., Sari Citra Pertiwi, S.H., M.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di Kantor Hukum JOS LAW FIRM, beralamat di Jalan Brigjend Sudiarto Nomor 74 Solo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Februari 2023 Advokat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **TONY HENDRAWAN TANJUNG**, bertempat tinggal di Jalan Lingkar Blimbing Indah Kav 65 RT 07 / RW 11, Kelurahan Pandanwangi, Kecamatan Blimbing, Malang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **YONO SUYANTO**, beralamat di RT 002 RW 004 Kelurahan Gilingan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Th. Wahyu Winarto, S.H., M.H., CIL., Redy Giles Tirano, S.H., Agung Sulistiyono, S.H., Para Advokat pada Kantor Advokat "WAHYU & Rekan", beralamat di Jalan Tarumanegara III Nomor 34 RT 03/RW 06, Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus



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

tanggal 11 April 2023, selanjutnya disebut sebagai
Tergugat II;

Keduanya selanjutnya disebut Para Tergugat;

3. Notaris / PPAT MAYA ISWARI , S.H., M.Kn.,
sebagai protocol Notaris / PPAT Muhammad
Budiman, S.H., SPn (telah meninggal dunia),
beralamat di DI Panjaitan Nomor 22, Setabelan,
Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta,
selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

4. Notaris / PPAT I Nyoman Cakranegara,
S.H., M.Hum., bertempat tinggal di Jalan Ir.
Soekarno / Jalan Raya Solo Baru Nomor 2 A
Solobaru, Kecamatan Grogol Kabupaten
Sukoharjo, dalam hal ini memberikan
kuasa kepada Redy Giles Tirano,
S.H., Agung Sulistiyono, S.H., Th. Wahyu
Winarto, S.H., M.H., CIL., Para Advokat pada
Kantor Advokat "WAHYU & Rekan", beralamat di
Jalan Tarumanegara III Nomor 34 RT 03/RW 06,
Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari,
Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 11 April 2023, selanjutnya disebut sebagai
Turut Tegugat II;

5. KEPALA KANTOR ATR/BPN SUKOHARJO,
beralamat di Jalan Jendral Sudirman
Nomor 310 Kabupaten Sukoharjo,
yang diwakili oleh Tejo
Suryono, S.SIT., M.M., Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Sukoharjo, dalam hal ini memberikan
kuasa kepada Sularso, A.Ptnh., M.M., Kepala
Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa,
Bintoro Sahid DW, A.Ptnh, Penata
Pertanahan Pertama, Sigit Cahya
Kurniawan, S.H., Analis Hukum Pertanahan pada
Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo,
berdasarkan Surat Kuasa Nomor 519/SKu-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33.11.MP.01.02/IV/2023 tanggal 12 April 2023,
selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

Kesemuanya selanjutnya disebut sebagai Para Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan dan
mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal
2 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Sukoharjo pada tanggal 8 Maret 2023 dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2023/PN
Skh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah istri dari HADIAN RAMADHAN, S.E berdasarkan akta nikah No : 147/47/VII/ 1988 tertanggal 27 Juli 1988 yang diterbitkan oleh KUA LAWEYAN Surakarta;
2. Bahwa HADIAN RAMADHAN, S.E telah meninggal dunia pada 17 April 2018;
3. Bahwa sebelum meninggal dunia, sekira tahun 2005 HADIAN RAMADHAN, S.E kedatangan Tergugat I yang akan menjual SHM No : 102 atas nama Tergugat I seluas ± 1.535 M2 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III;
4. Bahwa kemudian antara Tergugat I dengan HADIAN RAMADHAN, S.E terjadi kesepakatan harga yaitu Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
5. Bahwa setelah terjadi transaksi ternyata Tergugat I tidak dapat menghadirkan SHM No : 102 atas nama Tergugat I seluas ± 1.535 M2 karena SHM tersebut masih sebagai jaminan di Bank. Ini sekaligus untuk memperkuat adanya status jual beli maka Tergugat I dan suami Pengugat membuat Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo dengan sertifikat Hak Milik No. 102 yang diterbitkan Turut Tergugat III dahulu atas nama TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I), dengan luas $\pm 1.535\text{m}^2$, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sungai;

H a l a m a n 3 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Bambang Rujito;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Kartono;

6. Bahwa Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 disertai dengan Surat Kuasa Jual Nomor 13 tertanggal 11 Juni 2005 dibuat oleh Turut Tergugat I;

7. Bahwa isi Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 tersebut, yang isinya diantaranya:

Untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa melakukan tindakan hukum untuk menjual, memindahkan dan melepaskan hak baik sebagian maupun seluruhnya, mengurus dan menyelesaikan segala sesuatu yang berhubungan dengan obyek atas:

Sebidang tanah hak milik Sertipikat Nomor 102 / Desa Manang, seluas $\pm 1.535\text{m}^2$ (lebih kurang seribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi), tertulis atas nama TONNY HENDRAWAN TANJUNG, yang terletak di:

Propinsi : Jawa Tengah;

Kabupaten : Sukoharjo;

Kecamatan : Grogol;

Desa : Manang;

8. Bahwa isi Pasal 2 Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 berisi sebagai berikut:

Dari jumlah uang penjualan sebesar Rp.1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) tersebut diatas ini telah dan telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sebesar Rp.1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah), dan untuk penerimaan uang itu akta ini oleh kedua belah pihak dinyatakan berlaku pula sebagai kuitansi yang sah;

9. Bahwa saat penandatanganan Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 tersebut, Tergugat I juga menyerahkan selemba Cek Permata Bank No BFE 022382 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) kepada HADIAN RAMADHAN, SE yang akadnya adalah untuk jaminan bila selama 3 (tiga) bulan tidak mampu menyerahkan SHM No : 102 atas nama Tergugat I seluas $\pm 1.535\text{M}^2$, cek tersebut bisa dicarikan guna mengganti uang yang sudah diterima dari Suami Penggugat;

10. Bahwa Penggugat hadir pada saat penandatanganan Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Budiman S.H;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Notaris / PPAT Budiman S.H sudah meninggal dunia dan protocol Notarisnya diserahkan ke Turut Tergugat I ;
12. Bahwa paska Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005, SHM No : 102 atas nama Tergugat I seluas \pm 1.535 M2 yang diatasnya dibangun untuk Gudang ditempati oleh Penggugat dan selanjutnya disewakan ke orang lain;
13. Bahwa Surat Kuasa Jual Nomor 13 tertanggal 11 Juni 2005 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Budiman S.H adalah akta autentik dan belum pernah dibatalkan;
14. Bahwa kemudian Penggugat dan suaminya (HADIAN RAMADHAN, SE) ingin mencairkan cek tersebut, namun ternyata oleh PT Bank Permata dinyatakan Cek Permata Bank No BFE 022382 sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) Rekening sudah ditutup atas permintaan Tergugat I;
15. Bahwa Penggugat dan suaminya (HADIAN RAMADHAN, SE) menyampaikan ke Tergugat I bahwa perbuatanya menyerahkan Cek yang sudah ditutup dengan sengaja telah merugikan dirinya dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
16. Bahwa Penggugat dan suaminya (HADIAN RAMADHAN, SE) selalu meminta pertanggung jawaban Tergugat I untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 102 Desa Manang atas nama Tergugat I atau segera mebuat Akta Jual Beli . Namun Tergugat I meminta waktu untuk mundur dan mundur terus;
17. Bahwa setelah Sertipikat Hak Milik No. 102 Desa Manang diterbitkan Turut Tergugat III yang dijaminan oleh Tergugat I keluar dari PT. Bank Permata Cabang Solo dengan itikad tidak baik Tergugat I tidak menyerahkan kepada Penggugat dan suaminya (HADIAN RAMADHAN, SE) melainkan tanpa sepengetahuan dan ijin Penggugat dan suaminya (HADIAN RAMADHAN, SE) Tergugat I menjual benda yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat II (YONO SUYANTO) dengan Akta Jual beli No. 29 / 2018 tanggal 08 Februari 2018 dihadapan Turut Tergugat II;
18. Bahwa berdasar Akta Jual beli No. 29 / 2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I NYOMAN CAKRANEGARA,SH.,M.Hum (Turut Tergugat II) Sertifikat Hak Milik No. 102 Desa Manang oleh Turut Tergugat III telah dirubah dari atas nama TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I) berubah menjadi atas nama YONO SUYANTO (Tergugat II);

H a l a m a n 5 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa saat terjadi transaksi jual beli tersebut, obyek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat dan Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 disertai dengan Surat Kuasa Jual Nomor 13 tertanggal 11 Juni 2005 dibuat oleh Notaris / PPAT Budiman S.H.belum dibatalkan;

20. Bahwa ada 3 (tiga) Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I, yaitu :

a. menjual kembali benda yang menjadi obyek sengketa sebanyak 2 (dua) kali, Yaitu pertama kepada suami Penggugat (PPJB No. 12 tanggal 11 Juni 2005) dan yang kedua ke Tergugat II (Akta Jual beli No. 29 / 2018 tanggal 08 Februari 2018);

b. penjualan kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat maupun suaminya (HADIAN RAMADHAN, SE) sebagai pembeli pertama;

c. tidak mengembalikan ke Penggugat terkait Cek Permata Bank No BFE 022382 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) yang tidak ada dananya karena Rekening sudah ditutup terlebih dahulu atas permintaan Tergugat I dengan demikian Tergugat I sudah mempunyai niat buruk terkait dengan Jual beli SHM No : 102 atas nama Tergugat I seluas ± 1.535 M2;

21. Bahwa dengan demikian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut, telah merugikan Penggugat;

22. Bahwa sebagaimana dalam posita angka 20 a,b,c maka Tergugat I sudah mempunyai itikad buruk, sehingga cacat kehendak pada akta tersebut;

23. Bahwa dengan demikian Akta Jual beli No. 29 / 2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah cacat kehendak dari Tergugat I;

24. Bahwa sekarang Penggugat menanggung kerugian akibat perbuatan Tergugat I menjual SHM No : 102 atas nama Tergugat I seluas ± 1.535 M2 ke Tergugat II melalui Turut Tergugat II;

25. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata menegaskan bahwa : “ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepda orang lain , mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengantikan kerugian tersebut”;

26. Bahwa akibat Para Tergugat tersebut, Penggugat menderita Materiil ;

SHM No : 102 atas nama Tergugat I seluas ± 1.535 M2 sekarang sudah berubah menjadi atas nama Tergugat II dengan harga sekarang senilai

H a l a m a n 6 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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)



Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) – Kewajiban Tergugat I pengembalian cek sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) = Rp. 13.200.000.000,- (tiga belas milyar dua ratus jutarupiah);

Moril :

Menurut adat jawa “ saka dumuk bathuk sak nyari bumi “ Penggugat sebagai seorang pengusaha merasa malu yang bila dirupiahkan sebesar Rp.1.000.000.000 ,- (satu milyar rupiah);

Sehingga total kerugian adalah Rp. 14.200.000.000,- (Empat belas milyar dua juta rupiah);

27.Bahwa guna menghindari adanya penguasaan orang lain, baik dengan ataupun tanpa seijin Penggugat serta guna menghindari peralihan penguasaan oleh Tergugat II kepada orang lain, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo agar diletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas benda yang menjadi sengketa, berupa : sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, dengan Sertipikat Hak Milik No. 102 dahulu atas nama TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I) berubah menjadi atas nama YONO SUYANTO (Tergugat II), dengan luas $\pm 1535 \text{ m}^2$, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sungai;
- Sebelah Timur : Bambang Rujito;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Kartono;

28.Bahwa demikian pula untuk menjamin adanya kemampuan untuk membayar kerugian Penggugat maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo agar diletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas benda milik Tergugat I, berupa :

- a. Sebidang tanah SHM Nomor : 102 / Kelurahan Manang, seluas 1.535 M2 dengan surat ukur, tertanggal 30 – 08 – 2000 Nomor 249 / 2000, Sertipikat Buku Tanah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III, tertanggal 19 – 9 – 2000 atas nama Tergugat I;
- b. Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 268 / Desa Gonilan seluas 1.934 M2 dalam Surat Ukur, tertanggal 19 – 4 – 2001 Nomor : 28 / Gonilan / 2001, Sertipikat Buku Tanah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III, tertanggal 19 – 5 – 2001 atas nama Tergugat I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan atas dasar bukti – bukti autentik, maka sesuai ketentuan Pasal 180 HIR. Sangat beralasan sekali Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorad) meskipun ada upaya hukum lain yaitu banding, kasasi maupun verzet;

Berdasarkan hal – hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas ,maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut;

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat atas benda yang menjadi obyek sengketa, berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo dahulu atas nama Tergugat I berubah menjadi atas nama Tergugat II , dengan luas $\pm 1535 \text{ m}^2$, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sungai;
- Sebelah Timur : Bambang Rujito;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Kartono;

4. Menyatakan sah dan berharga Sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat yaitu:

a. Sebidang tanah SHM Nomor : 102 / Kelurahan Manang, seluas 1.535 M2 dengan surat ukur, tertanggal 30 – 08 – 2000 Nomor 249 / 2000, Sertipikat Buku Tanah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III, tertanggal 19 – 9 – 2000 atas nama Tergugat I;

b. Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 268 / Desa Gonilan seluas 1.934 M2 dalam Surat Ukur, tertanggal 19 – 4 – 2001 Nomor : 28 / Gonilan / 2001, Sertipikat Buku Tanah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III, tertanggal 19 – 5 – 2001 atas nama Tergugat I;

5. Menyatakan menurut hukum Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 dihadapan Notaris MUHAMAD BUDIMAN, S.H.,Sp.N. antara TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I) dengan HADIAN RAMADHAN,SE. belum pernah dibatalkan oleh suami Penggugat (HADIAN RAMADHAN,SE) dan Tergugat I;

H a l a m a n 8 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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

6. Menyatakan Surat Kuasa jual Nomor 13 tertanggal 11 Juni 2005 dibuat oleh Turut Tergugat I adalah sah;
7. Menyatakan Cek Permata Bank No BFE 022382 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas nama Tergugat I adalah tidak sah dan tidak berlaku;
8. Memerintahkan Tergugat I mengembalikan uang sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
9. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I yang menjual kembali benda yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat II setelah adanya Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
10. Menyatakan Akta Jual beli No. 29 / 2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah cacat kehendak dari Tergugat I;
11. Menyatakan menurut hukum penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa oleh Tergugat II dan atau siapa saja yang memperoleh hak darinya adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar sebesar Rp.14.200.000.000,- (Empat belas milyar dua juta rupiah) tanggung renteng kepada Penggugat;
13. Menghukum Turut Tergugat III untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap :
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 102 Desa Manang dahulu atas nama TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I) berubah menjadi nama YONO SUYANTO (Tergugat II), apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat II dan atau siapa saja sambil menunggu putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap / pasti;
 - b. Sebidang tanah SHM Nomor : 102 / Kelurahan Manang, seluas 1.535 M2 dengan surat ukur, tertanggal 30 – 08 – 2000 Nomor 249 / 2000, Sertipikat Buku Tanah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III, tertanggal 19 – 9 – 2000 atas nama Tergugat I;
 - c. Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 268 / Desa Gonilan seluas 1.934 M2 dalam Surat Ukur, tertanggal 19 – 4 – 2001 Nomor : 28 / Gonilan / 2001, Sertipikat Buku Tanah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III, tertanggal 19 – 5 – 2001 atas nama Tergugat I;Sampai dengan ada putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap / pasti;

H a l a m a n 9 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum lain yaitu banding, kasasi, maupun verzet;

15. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;

16. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij Voorad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

17. Menghukum kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara. yang timbul di dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil – adanya (Ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing menghadap Kuasanya tersebut akan tetapi Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 9 Maret 2023, tanggal 31 Maret 2023 dan tanggal 4 Mei 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ROZZA EL AFRINA, S.H., KN., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sukoharjo sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Mei 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak memberikan jawaban walaupun telah diberi kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

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

I. DALAM EKSEPSI :

H a l a m a n 10 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat :

- Bahwa memperhatikan posita gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan angka 17, maka terungkap fakta hukum bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai pelaksanaan Akta Nomor 12 tanggal 11 Juni 2005 tentang PENGIKATAN JUAL BELI yang dibuat dihadapan MUHAMAD BUDIMAN, S.H. selaku PPAT/Notaris di Surakarta;
- Bahwa sesuai Akta Nomor 12 tanggal 11 Juni 2005 tersebut yang menjadi perikatan adalah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 102 Surat Ukur No.: 249/200 tanggal 30 Agustus 2000, Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah yaitu : “ Berupa sebidang tanah dan berikut segala sesuatu yang tumbuh dan melekat di atas tanah tersebut yang menurut hukum dan undang-undang yang berlaku dianggap sebagai benda tetap”;
- Bahwa dengan demikian sesuai asas hukum pacta sunt servanda sebagaimana tersurat dan tersirat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, maka setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undan-undang bagi yang pihak-pihak yang membuatnya;
- Bahwa Tergugat II bukanlah pihak dalam Akta Nomor 12 tanggal 11 Juni 2005 tersebut, sehingga gugatan Penggugat yang mendudukan Tergugat II di dalam gugatan a quo tidak dapat dibenarkan menurut hukum, karena antara Penggugat dan Tergugat II TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM SAMA SEKALI;
- Bahwa sesuai Jurisprudensi MARI tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4 K/Sip/1958 ditegaskan bahwa : “syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak”;
- Bahwa berangkat dari asas hukum a quo, maka telah terbukti bahwa antara Penggugat dan Tergugat II tidak ada hubungan hukum, maka gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II adalah salah Alamat;
- Bahwa gugatan Penggugat yang demikian menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak :

- Bahwa sesuai posita gugatan Penggugat angka 18 mendalilkan bahwa : Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat dihadapan I NYOMAN CAKRANEGARA, S.H., M.Hum (Turut Tergugat II) Sertipikat Hak Milik Nomor 102 Desa Manang oleh

H a l a m a n 11 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV telah dirubah dari atas nama TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I) berubah menjadi atas nama YONO SUSANTO (Tergugat II);

- Bahwa peristiwa hukum jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Februari 2018 tersebut, terjadi antara Ny. IRMA SAGITA dan Tn. IWAN ANGGA BUDIANTO (selaku Penjual) dengan YONO SUYANTO (selaku Pembeli);

- Bahwa Ny. IRMA SAGITA dan Tn. IWAN ANGGA BUDIANTO bertindak selaku Penjual (selaku Penjual) sebidang tanah tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 102 Desa Manang atas nama TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I) karena mendapat kuasa jual dari TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I) sebagaimana dimaksud dalam AKTA KUASA JUAL Nomor : 03 tanggal 07 Agustus 2017 yang dibuat oleh HAFID SALIM, SH.,M.Kn., Notaris/PPat di Malang Jawa Timur;

- Bahwa peristiwa hukum jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat dihadapan I NYOMAN CAKRANEGARA, S.H., M.Hum (Turut Tergugat II) adalah merupakan satu kesatuan peristiwa Hukum yang utuh dan tidak dapat berdiri sendiri dan karenanya sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara;

- Bahwa dalam hal demikian, maka Ny. IRMA SAGITA dan Tn. IWAN ANGGA BUDIANTO harus diikutsertakan dalam gugatan Penggugat dan hal ini senada dengan asas hukum yang diatur di dalam Jurisprudensi MARI tanggal 11 November 1975 Nomor 1098 K/Sip/1972 ditegaskan : "Bahwa pihak yang telah menjual tanah yang menjadi objek gugatan harus diikutsertakan di dalam gugatan Penggugat";

- Bahwa gugatan Penggugat yang tidak mengikutsertakan Ny. IRMA SAGITA dan Tn. IWAN ANGGA BUDIANTO selaku Pihak Penjual tanah objek sengketa kepada Pihak Pembeli : YONO SUYANTO/Tergugat II tersebut, menyebabkan gugatan KURANG PIHAK;

- Bahwa gugatan Penggugat yang kurang pihaknya, menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan dan Gugatan Penggugat Terkena Asas NEBIS IN IDEM:

- Bahwa sebagaimana telah didalilkan Penggugat pada angka 1 sampai dengan angka 27 gugatan, maka telah diakui oleh Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa gugatan Penggugat dengan titel perbuatan melawan hukum (PMH)

a quo dapat terjadi disebabkan karena adanya tindakan Tergugat I, yaitu :

a. Menjual kembali benda yang menjadi obyek sengketa sebanyak 2 (dua) kali yaitu :

- Pertama, kepada suami Penggugat (PPJB No. 12 tanggal 11 Juni 2005);
- Kedua, kepada Tergugat II (Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Februari 2018);

b. Penjualan kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat maupun suaminya (HADIAN RAMADHAN,SE) sebagai pembeli pertama;

c. Tidak mengembalikan ke Penggugat terkait cek Permata Bank No BFE 022382 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) yang tidak ada dananya karena rekoning sudah ditutup terlebih dahululu atas permintaan Tergugat I dengan demikian Tergugat I sudah mempunyai niat buruk terkait dengan jual beli Sertipikat Hak Milik Nomor 102 atas nama Tergugat I seluas $\pm 1.535 \text{ m}^2$;

- Bahwa akibat perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut, maka Penggugat mohon kepada Yth.Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo pada pokoknya untuk :

1. Menyatakan menurut hukum Akta Nomor 12 tanggal 11 Juni 2005 tentang PENGIKATAN JUAL BELI yang dibuat dihadapan MUHAMAD BUDIMAN, S.H. selaku PPAT/Notaris di Surakarta belum pernah dibatalkan oleh suami Penggugat (HADIAN RAMADHAN, SE) dan Tergugat I;
2. Menyatakan SAH : SURAT KUASA JUAL Nomor : 13 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat oleh Turut Tergugat I;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah cacat kehendak dari Tergugat I;
4. Melakukan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat I berupa :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 102 Desa Manang seluas $\pm 1.535 \text{ m}^2$ Surat Ukur No.: 249/200 tanggal 30 Agustus 2000-sertipikat buku tanah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III tertanggal 19 - 9 - 2000 atas nama Tergugat I;

H a l a m a n 13 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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

b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 268/Desa Gonilan seluas \pm 1.934 m² Surat Ukur No.: 28/Gonilan/2001 tanggal 30 Agustus 2000 - Sertipikat Buku Tanah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III tertanggal 19 - 4 - 2001 atas nama Tergugat I;

- Bahwa apabila posita gugatan a quo, di sinkronkan dengan petitum gugatan Penggugat angka 5 jo angka 10 jo angka 12, maka gugatan Penggugat yang demikian terkena dan dapat diberlakukan asas hukum NEBIS IN IDEM, karena berdasarkan dokumen yang sah yaitu :

➤ Putusan Perkara nomor : 448 PK/Pdt/2022 tanggal 24 Mei 2022 jo nomor : 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Februari 2021 jo Nomor 454/Pdt./2019/PT.Smg tanggal 19 September 2019 jo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Skh tanggal 30 April 2019;

➤ Surat Keterangan No. W.12.U.32/2098/SK/HK/04.01/8/2022 Agustus 2022, yang menyatakan Perkara nomor : 448 PK/Pdt/2022 tanggal 24 Mei 2022 jo nomor : 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Februari 2021 jo Nomor 454/Pdt./2019/PT.Smg tanggal 19 September 2019 jo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Skh tanggal 30 April 2019 telah berkekuatan hukum tetap;

➤ Bahwa Putusan Perkara Perdata 448 PK/Pdt/2022 tanggal 24 Mei 2022 amarnya berbunyi sebagai berikut :

----- MENGADILI -----

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : I Nyoman Cakranegara, SH. M.Hum. tersebut;

2. Membatalkan putusan Mahkamah Agung : 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Februari 2021 yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang 454/Pdt./2019/PT.Smg tanggal 19 September 2019, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Skh tanggal 30 April 2019;

-----MENGADILI KEMBALI -----

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

H a l a m a n 14 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Dalam Rekonvensi :

Rekonvensi Penggugat Rekonvensi I/Tergugat II Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta jual Beli No. 29/2018 tanggal 8 Februari 2018, yang dibuat dihadapan Penggugat Rekonvensi I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah dan berkekuatan hukum;

Rekonvensi Penggugat Rekonvensi II/Tergugat III Konvensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta jual Beli No. 29/2018 tanggal 8 Februari 2018, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Nyoman Cakranegara, SH. M.Hum. (Tergugat II Konvensi) adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi II adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi II adalah pemilik sah tanah dan bangunan di atasnya, Luas $\pm 1.535 \text{ M}^2$, terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 102 atas nama Yono Suyanto, dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Sungai;
 - Sebelah Timur : Tanah Bambang Rujito;
 - Sebelah selatan : Jalan;
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Hartani;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 102 atas nama Yono Suyanto adalah sah dan berkekuatan hukum;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa di dalam putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, pihak-pihak yang berperkara adalah : LATIFA ZAHRA,SE (Penggugat I) dan ARDHI DIRGANTARA (Penggugat II) melawan TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I), I NYOMAN CAKRANEGARA, S.H., M.Hum (Tergugat II), YONO SUSANTO (Tergugat III), Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (Tergugat IV)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan NY. HADIAN RAMAHDAN,SE alias SUSI RACHMAWATI, SE
(Turut Tergugat I), FAREL GALENO (Turut Tergugat II);

- Bahwa In casu, gugatan Penggugat dalam perkara Nomor :
28/ Pdt.G / 2023 / PN.Skh. tersebut, baik subjek dan obyeknya adalah
sama dengan perkara Nomor : 448PK/Pdt/2022 tanggal 24 Mei 2022
jo nomor : 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Februari 2021 jo Nomor
454/Pdt./2019/PT.Smg tanggal 19 September 2019 jo Nomor
80/Pdt.G/2018/PN.Skh tanggal 30 April 2019 yang telah berkekuatan
hukum tetap tersebut, terlebih dalam putusan yang sudah
berkekuatan hukum tetap tersebut, juga telah ditetapkan status
hukumnya, yaitu :

a. Menyatakan Akta jual Beli No. 29/2018 tanggal 8 Februari
2018, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah
(PPAT) I Nyoman Cakranegara, SH. M.Hum. (Tergugat II
Konvensi) adalah sah dan berkekuatan hukum;

b. Menyatakan Penggugat Rekonvensi II adalah pembeli yang
beritikad baik;

c. Menyatakan Penggugat Rekonvensi II adalah pemilik sah
tanah dan bangunan di atasnya, Luas $\pm 1.535 \text{ M}^2$, terletak di Desa
Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, tercatat
dalam Sertipikat Hak Milik No. 102 atas nama Yono Suyanto,
dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sungai;
- Sebelah Timur : Tanah Bambang Rujito;
- Sebelah selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Hartani;

d. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 102 atas nama Yono
Suyanto adalah sah dan berkekuatan hukum;

- Bahwa dengan adanya Putusan yang sudah berkekuatan hukum
tetap tersebut, maka menurut hukum harus dinyatakan bahwa :

a. NY. HADIAN RAMAHDAN,SE alias SUSI RACHMAWATI, SE
sudah tertutup haknya untuk mengajukan gugatan dalam perkara
perkara Nomor : 28/ Pdt.G / 2023 / PN.Skh. tersebut atau dengan
kata lain Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk
mengajukan gugatan;

b. Bahwa dalam gugatan Penggugat a quo, berlakulah azas NEBIS
IN IDEM sebagaimana ditentukan di dalam Surat Edaran

H a l a m a n 16 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan hukum hasil rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan tentang Nebis In Idem yang berbunyi "Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan : Pada Prinsipnya sama meskipun ada pihaknya yang sama, meskipun ada penambahan pihak dan Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu";

- Bahwa dengan demikian, Penggugat yang tidak mempunyai legal standing dan/atau gugatan Penggugat termasuk dalam Gugataan Nebis In Idem dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Gugatan Penggugat tidak Jelas dan Kabur Dalam 2 (dua) Hal :

a. Kabur dan tidak Jelas, karena menggabungkan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Pengesahan Pengikatan Jual Beli dan/atau Pembatalan Akta Jual beli :

- Bahwa sebagaimana telah didalilkan Penggugat di dalam gugatannya, bahwa gugatan Penggugat bertitel Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan tuntutan agar Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar sebesar uang sebesar Rp. 14.200.000.000,- (empat belas milyar dua ratus juta rupiah) dan dilain sisi Penggugat menuntut menuntut agar :

- Akta Nomor 12 tanggal 11 Juni 2005 tentang PENGIKATAN JUAL BELI yang dibuat dihadapan MUHAMAD BUDIMAN, S.H. selaku PPAT/Notaris di Surakarta belum pernah dibatalkan oleh suami Penggugat (HADIAN RAMADHAN, SE) dan Tergugat I;

- Menyatakan SAH : SURAT KUASA JUAL Nomor : 13 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat oleh Turut Tergugat I;

- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah cacat kehendak dari Tergugat I;

- Bahwa dengan demikian ada 2 (dua) peristiwa hukum yang berbeda yaitu : Peristiwa Perbuatan melawan hukum (PMH) disertai tuntutan ganti rugi tunduk pada Pasal 1365 KUHPerdara dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peristiwa hukum mengenai Pengesahan dan/atau pembatalan jual beli dengan hukum acara yang tunduk pada Pasal 1320 KUHPdata;

- Bahwa dalam hal demikian gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, sehingga gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima;

b. Antara Posita dan Petitum Tidak Berkesesuaian/Bertentangan :

- Bahwa sebagaimana telah didalilkan Penggugat di dalam gugatannya pada posita 18 yang pada pokoknya menyebutkan dan mendalilkan hukumnya bahwa Sertipikat Hak Milik No. 102 sudah berubah menjadi atas nama YONO SUYANTO (Tergugat II);

- Bahwa di dalam Posita 28 huruf a di dalilkan bahwa : Sertifikat Hak Milik Nomor : 102 Desa Manang seluas $\pm 1.535 \text{ m}^2$ Surat Ukur No.: 249/200 tanggal 30 Agustus 2000-sertipikat buku tanah dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV tertanggal 19 - 9 - 2000 atas nama Tergugat I;

- Bahwa di dalam petitum 4 huruf a didalilkan Penggugat mohon dilakukan sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 102 Desa Manang seluas $\pm 1.535 \text{ m}^2$ Surat Ukur No.: 249/200 tanggal 30 Agustus 2000-sertipikat buku tanah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III tertanggal 19 - 9 - 2000 atas nama Tergugat I;

- Bahwa dengan demikian Penggugat dalam dalil gugatannya, Penggugat di satu sisi menyatakan : Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 102 Desa Manang seluas $\pm 1.535 \text{ m}^2$ Surat Ukur No.: 249/2000 tanggal 30 Agustus 2000 atas nama Tergugat II (Vide : Posita 18) dan sedangkan disisi lain Penggugat mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 102 Desa Manang seluas $\pm 1.535 \text{ m}^2$ Surat Ukur No.: 249/2000 tanggal 30 Agustus 2000 atas nama Tergugat I : TONY HENDRAWAN TANJUNG (Vide : Petitum 4 huruf a);

- Bahwa dalam hal demikian gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, sehingga gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima;

5. DALAM POKOK PERKARA :

A. Dalam Konvensi :

H a l a m a n 18 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi secara mutatis mutandis telah menjadi bagian dan terurai kembali dalam bagian pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali dalil-dalil a quo telah diakui kebenarannya;
3. Bahwa Gugatan Penggugat pada posita 3 sampai dengan 11 dan posita 13 sampai dengan Posita 16, terkait dengan Peristiwa hukum Pengikatan Jual Beli No 12 tanggal 11 Juni 2005, Turut Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

3.1. Bahwa Akta Nomor 12 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris MUHAMAD BUDIMAN, S.H. merupakan Pengikatan Jual Beli yang bersifat tidak sempurna. Adapun yang menjadi alasan hukumnya adalah sebagai berikut :

- Bahwa terhadap berlakunya Akta Nomor 12 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris MUHAMAD BUDIMAN, S.H tersebut telah dilakukan proses pidana oleh Kepolisian Daerah Jawa Tengah atas Laporan/Pengaduan dari Sdr. HADIAN RAMADHAN (i.c. suami Penggugat) terhadap TONNY HENDRAWAN TANJUNG (i.c. Tergugat I), sebagaimana dimaksud dalam Laporan Polisi No. Pol : LP/132/VIII/2008/Reskrim Tanggal 13 Agustus 2008 yang dikeluarkan oleh Kepolisian Daerah Jawa Tengah;
- Bahwa selanjutnya dari hasil pemeriksaan Kepolisian Daerah Jawa Tengah tersebut, lahir fakta hukum yaitu :
 - Kepala Kepolisian Daerah Jawa Tengah pernah mengeluarkan Surat Nomor : B/583/d.VI/2017/Reskrimsus tanggal 15 Juni 2017 perihal Perkembangan Hasil Penyidikan pada angka 2 yang isinya menyebutkan :
"Diberitahukan kepada Ka bahwa Dit Reskrim Polda Jateng pernah melakukan proses penyidikan terhadap Laporan Polisi No. Pol : LP/132/VIII/2008/Reskrim tanggal 13 Agustus 2008 tentang dugaan tindak pidana Penipuan atas nama terlapor Tonny Hendrawan Tanjung dan pelapor Hadian Ramadhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP terkait dengan terbitnya Akta No. 12 tanggal 11 Juni 2005 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli obyek tanah seluas 1.535 m2 SHM No. 10/Ds. Manang, Kec.

H a l a m a n 19 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Grogol, Kab. Sukoharjo atas nama Tonny Hendrawan Tanjung yang saat itu asli sertifikat yang menjadi obyek pengikatan jual beli masih dalam jaminan kredit pada PT. Bank Permata Cabang Surakarta oleh Tonny Hendrawan Tanjung”;

➤ Kepala Kepolisian Daerah Jawa Tengah pernah mengeluarkan Surat Nomor : B/152/XI/2009/Reskrim tanggal 16 November 2009, Perihal : Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) yang pada halaman 5 pada point 4 : Kesimpulan Hasil Penyidikan telah ditegaskan sebagai berikut :

a. Bahwa perkara dugaan tindak pidana penipuan yang dilaporkan Pelapor HADIAN RAMADHAN berawal DARI HUBUNGAN HUTANG PIUTANG antara Terlapor Tonny Hendrawan Tanjung (peminjam) kepada Notaris Sks. M BUDIMAN,SH pada bulan Juni 2004 sebesar Rp.800.000.000,- dengan bunga 5 % per bulan lebih kurang 5 bulan pembayaran bunga pinjaman berjalan lancar. Namun kemudian hari terjadi kemacetan pembayaran bunga hingga 5 (lima) bulan atau sebesar Rp. 200.000.000,-, sehingga Sks. M BUdiman, SH. meminta kepada Terlapor Tonny Hendrawan Tanjung untuk membuka cheq Bank Permata Cabang Solo senilai Rp. 1.000.000.000,- (sebagai jaminan hutang untuk diserahkan kepada pemilik uang yaitu HADIA RAMADHAN);

b. Di kemudian hari Sks. M BUdiman, SH. baru memberitahukan kepada Terlapor Tonny Hendrawan Tanjung bahwa pemilik uang adalah Hadian Ramadhan dan mempekenalkannya, dan sejak pertemuan dengan Hadian ramadhan tersebut Tonny Hendrawan Tanjung menerangkan tidak pernah menerima pembayaran dalam bentuk apapun dari Hadian Ramdhan berkaitan dengan masalah tanah dan gudang Ds. Manang SHM No. 102 kecuali dari hutang pokok bulan Juni 2004 sebesar Rp. 800.000.000,- melalui Notaris Budiman, SH. yang berakhir dengan pembukaan cheq Bank Permata



Cabang Solo senilai Rp. 1.000.000.000,- dan kemudian atas permintaan Notaris Budiman, SH. setelah selesai penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 diminta untuk mengganti cheq yang senilai Rp. 1.000.000.000,- dengan membuka Cheq baru Bank Permata Cabang Solo senilai Rp.1.800.000.000,- (sebagai jaminan pengikatan jual beli, namun untuk cheq Bank Permata yang senilai Rp.1.000.000.000,- belum dikembalikan dan masih dikuasai oleh Hadian Ramadhan sampai saat ini;

c. Bahwa tanda terima tertanggal 11 Juni 2005 tentang penyerahan 2 (dua) lembar chsq Bank Permata No. 062867 senilai Rp. 1.000.000.000,- dan BG No. 062863 senilai Rp. 400.000.000,- berdasarkan rekening Koran Bank Permata an. CV RAMADHANI Surakarta No. 6601056303 periode tanggal 13 Juni 2005 s/d 27 Juni 2006 dan periode tanggal 30 Juni 2006 s/d Februari 2006 tidak ditemukan transaksi pencairan untuk BG Bank Permata No. 062868 senilai Rp. 400.000.000,-, sehingga menurut keterangan Terlapor Tonny Hendrawan Tanjung dan Sks. Harsono tanda terima tanggal 11 Jiniu 2005 tersebut diduga palsu isinya, karena tidak pernah ada penyerahan 2 (dua) lembar BG tersebut kepada Sks. Harsonio maupun Tonyy Hendrawan Tanjung (perlu diselidiki lebih lanjut);

d. Dari fakta-fakta tersebut di atas berdasarkan "ALAT BUKTI" dan "BARANG BUKTI" yang berhasil ditemukan, maka dugaan tindak pidana PENIPUAN terkait dengan bunyi Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 11 juni 2005 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP yang dipersangkakan kepada terlapor Tonny Hendrawan Tanjung adalah TIDAK CUKUP BUKTI dan perkara tersebut BUKAN MERUPAKAN TINDAK PIDANA, sehingga proses penyelidikan dan atau penyidikan dihentikan, namun apabila dikemudian hari terdapat/ditemukan bukti baru yang mendukung,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka proses penyelidikan dan atau penyidikan dapat dibuka kembali;

➤ Kepolisian Daerah Jawa Tengah pernah mengeluarkan Surat Nomor : B/129/XII/2010/Reskrim tanggal 21 Desember 2010, Perihal : Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) yang pada angka 3 tentang kesimpulan hasil penyidikan (akan dibuktikan dalam persidangan) diterangkan sebagai berikut :

a. Menurut keterangan terlapor Tonny Hendrawan Tanjung bahwa pada tahun 2004 mengalami kesulitan keuangan, kemudian Sks. M Budiman, SH (Notaris di Solo) menawarkan pinjaman uang yang katanya milik orang klain dengan perjanjian bunga 5 % per bulan, akhirnya sekitar Juli 2004 terlapor meminjam hingga sebesar Rp.800.000.000,- dari pinjaman tersebut terlapor pernah melakukan pembayaran bunga pinjaman lk 8 kali @ Rp.48.000.000,- diserahkan kepada Sks. M Budiman, karena terjadi keterlambatan bunga antara 4 s/d 5 kali /bula , maka atas permintaan Sks. M Budiman terlapor untuk membuka cheq Bank Permata Solo senilai Rp. 1.000.000.000,- (pokok pinjaman ditambah bunga) yang katanya untuk laporan kepada pemilik uang dan keterangan tersebut dibenarkan oleh Sks. M Budiman, SH.;

b. Neburut keterangan Sks. M Budiman, SH (Notaris di solo, Sjs. Agus Supriyanto (karyawan Notaris), Sks. Sri Sayekti (karyawan Notaris) pada tanggal 11 Juni 2005 Terlapor Tonny Hendrawan Tanjung dan Pelapor Hardia Ramadhan datang Kantor Notaris M Budiman, SH Jl. DI Panjaitan No. 22 Surakarta, untuk menandatangani Akta No. 12 tanggal 11 Juni 2005 tentang Pengikatan Jual Beli tanah SHM. No. 102/Desa Manag, Grogol, Sukoharjo dengan harga Rp. 1.800.000.000,-sebagai jaminan karena mengingat isi Pasal 1 s/d 5 Akta N0/ 12 tanggal 11 Juni 2005 dimana penyerahan asli SHM No. 102

H a l a m a n 22 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

Disclaimer

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



kepada pelapor Hadian Ramdhan dijanjikan paling lama 3 bulan atau tanggal 10 September 2005, maka telapor Tonny Hendrawan Tanjung diminta oleh Sks. M Budiman, SH membuka Cheq Bank Permata Cabanmg Solo No. BFE0022382 senilai Rp. 1.800.000.000,- tertanggal 10 September 2005 untuk dititipkan di Kantor Notaris M Budiman, SH.;

c. Menurut keterangan Notaris Sks. M Budimana, SH bahwa pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 oleh kedua belah pihak, pelapor Hadian Ramadhan baru melakukan pembayaran kepada terlapor Tonny Hendrawan Tanjung sebesar Rp.1.000.000.000,- tertanggal 25 Agustus 2005, sedangkan kekurangan pembayaran sebesar Rp.800.000.000,- para penghadap akan menyelesaikan di luar kantor notaris, namun realisasinya sudah dilakukan oleh Hadian Ramadhan atau belum naotaris tidak mengetahui;

d. Menurut nukti-bukti fotocopi 5 (lima) lembar BG Bank Permata dan 1 (satu) lembar BG Bank BCA nahkwa sejak penandatanganan Akta No 12 Tanhggal 11 Juni 2005, Hadian Ramdhan telah melakukan pelunasan pembayaran pembelian tanah SHM No. 102/Desa Manang Sukoharjo kepada Terlapor Tonhny Hendrawan Tanjung sebesar Rp. 990.000.000,- atau ada kelebihan Rp. 190.000.000,- yang seharusnya kekurangan pembatryan sebesar Rp. 800.000.000,-, hal tersebut tidak mungkin ada pembayaran sampai ada kelebihan pembayaran yang cukup b esar;

e. Namun menurut keterangan pejabat bank permata Cabang Surakarta Sks. Emanuel Joko Nugroho, bahwa BG Bank Permata Solo No. AFE062868 senilai Rp.400.000.000,- tidak ada transaksi pencairan dan BG Bank ermata Solo No. BFE.022077 senilai Rp.215.000.000,- dalam RT No. 6601056303 periode 13 Juni 2005 s/d tanggal 27 Juni 2005 ada transaksi setoran tunai tanggal 21 Juni 2005 dengan nomr SLIP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4127726 ke Rekening Giro No. 6601056303 atas bana CV Ramdhani derngan keterangan untuik PEMBAYARAN BALAI PUSTAKA, sehingga dari keterangan pejabat Bak Permata Solo tersebut, berararti 5 (lima) BG Bank Permata senilai Rp. 890.000.000,- yang masuk ke Tonny Hendrawan Tanjung hanya sebesar Rp.275.000.000,- ditambah 1 lembar Cheq Bank BCA senilai Rp. 100.000.000,- sehingga total pembayaran kekurangan pembelian tanah baru sebesar Rp.375.000.000,-;

f. Karena masih ada kekurangan pembayaran yanah dari Hadian Ramadhan kepada Tonny Hendrawan Tanjung sebesar Rp. 425.000.000,- (Rp. 800.000.000,- - Rp.375.000.000,-), yang diduga mengakibatkan sampai saat ini terlapor Tonny Hendrawan Tanjung tidak menyerahkan asli Sertipikat HM No. 102 atas tanah Ds. Manang, Sukoharjo kepada Hadian Ramadhan, sedangkan pihak Handian Ramadhan sampai saat ini telah menuasasi tanah dan gudang SHM No, 102 Ds. Manangf DSukoharjo tersebut sehingga masing0amsinbg pihak masih ada hak dan kewajiban yang sampai saat iini belum dipenuhi;

g. Dari falta-fakta tersebut di atas berdasarkan "ALAT BUKTI" dan "BARANG BUKTI" yang berhasil ditemukan, maka dugaan tindak pidana PENIPUAN terkait dengan bunyi Pasal 1 Akta Pengijtan Jual Beli No. 12 tanggal 11 juni 2005 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP yang dipersangkakan kepada terlapor Tonny Hendrawan Tanjung adalah TIDAK CUKUP BUKTI dan perkara tersebut BUKAN MERUPAKAN TINDAK PIDANA, sehingga proses penyelidikan dan atau penyidikan dihentikan, namun apabila dikemudian hari terdapat/ditemukan bukti baru yang mendukung, maka proses penyelidikan dan atau penyidikan dapat dibuka kembali;

- Bahwa sesuai hasil Pemeriksaaan POLDA JATENG tersebut dan menurut hukum yang lazim, patut, layak dan berlaku dalam kehidupan masyarakat, sebuah peristiwa

H a l a m a n 24 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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)



hukum “ jual beli tanah atau pengikatan jual beli “ apalagi yang sudah dibayar lunas seperti dalam perkara gugatan HADIAN RAMADHAN suami Penggugat tersebut, maka sertifikat tanah yang menjadi objek jual beli atau pengikatan jual beli, yang dalam hal ini Sertifikat Hak Milik Nomor 102 atas nama TONNY HENDRAWAN TANJUNG ada wujudnya dan umumnya dititipkan atau diserahkan kepada Notaris MUHAMAD BUDIMAN, S.H.;

- Bahwa pada waktu pengikatan jual beli a quo Sertifikat Milik Nomor 102 atas nama TONNY HENDRAWAN TANJUNG masih menjadi jaminan di Bank Permata Cabang Solo (Vide : Pengakuan Penggugat posita 5 jo posita 9 gugatan);
- Bahwa di dalam Pengikatan Jual Beli a quo juga menggunakan jaminan cek Nomor B FE022382 senilai Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) – (vide : Pengakuan Penggugat pada posita 9 gugatan);
- Bahwa pada saat Akta Nomor 12 tanggal 11 Juni 2005 tentang Pengikatan jual beli Sertifikat Hak Milik Nomor 102 atas nama TONNY HENDRAWAN TANJUNG dengan harga sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), ternyata sebagaimana pengakuan Penggugat bahwa : Sertifikat Hak Milik Nomor 102 atas nama TONNY HENDRAWAN TANJUNG menjadi jaminan hutang TONY HENDRAWAN TANJUNG di PT. Bank Permata Tbk;
- Bahwa sesuai hasil Penyidikan Kepolisian Daerah Jawa Tengah, terdapat kekurangan pembayaran yang wajib dilakukan oleh HADIAN RAMADHAN suami Penggugat yaitu sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa dengan demikian Pengikatan Jual Beli (atau disebut juga PPJB) a quo adalah cacat hukum, karena obyek nya tidak ada dan belum lunas pembayarannya atau dengan kata lain, berangkat dari adanya fakta hukum tersebut, maka dengan demikian apabila disebutkan dalam salam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli a quo, bahwa HADIAN RAMADHAN telah membayar lunas harga jual beli sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan juta rupiah) kepada



TONNY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I) sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli adalah tidak benar, sehingga Akta Nomor 12 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris MUHAMAD BUDIMAN, S.H a quo harus dinyatakan tidak sah;

4. Bahwa posita 12 gugatan Penggugat adalah tidak benar dan yang benar adalah sebagai berikut :

4.1. Bahwa diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 102 atas nama TONNY HENDRAWAN TANJUNG yang dijadikan obyek penmgikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 12 tanggal 11 Juni 2005 sudah tedapat bangunan gudang yang berdiri sejak tahun 2001;

4.2. Bahwa Terbukti, walaupun harga yang disepakati dalam PPJB tersebut belum lunas, bangunan gudang tersebut sudah diambil alih oleh HARDIAN RAMADHAN dan selanjutnya oleh HARDIAN RAMADHAN disewakan kepada disewakan kepada HANS FREDERICK DARMONO dan IDA ARIANI setidaknya sampai dengan tahun 2020 (akan dibuktikan dalam persidangan);

4.3. Bahwa selanjutnya, pada saat pemeriksaan perkara nomor : 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Februari 2021 jo Nomor 454/Pdt./2019/PT.Smg tanggal 19 September 2019 jo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Skh tanggal 30 April 2019 masih diproses dalam tingkat peninjauan kembali, maka tanah dan gudang tersebut oleh Penggugat disewakan kepada PT. PLASTIK TOP (akan dibuktikan dalam persidangan) dengan nilai sewa Rp.140.000.000,- pertahun;

5. Bahwa posita 28 gugatan Penggugat, Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

5.1. Bahwa Penggugat telah mengakui, bahwa SHM. No. 102/Desa Manang dan SHM. No. 268/Desa Gonilan, kedua-duanya atas nama Tergugat I;

5.2. Bahwa pengakuan mana dikuatkan oleg Penggugat dalam petitumnya angka 4 huru a dan huruf b gugatan Penggugat;

5.3. Bahwa Penggugat dibebani untuk membuktikan bahwa bahwa SHM. No. 102/Desa Manang dan SHM. No. 268/Desa Gonilan, kedua-duanya atas nama Tergugat I;

H a l a m a n 26 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



6. Bahwa dalil- dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya adalah tidak benar dan tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan benar menurut hukum dan arena itu harus ditolak secara keseluruhannya;

B. Dalam Rekonvensi :

1. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini, kedudukan Tergugat II konvensi berubah menjadi Penggugat Rekonvensi dan Penggugat konvensi berubah menjadi Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi dan dalam konvensi secara mutatis mutandis telah menjadi bagian dan terurai kembali dalam bagian rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 102/Desa manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi melalui anak-anaknya yang bernama : Ardhi Dirgantara dan Latifa Zahria, pada saat perkara tersebut belum mempunyai kekuatan tetap, telah sengaja menyewakan tanah dan gudang di atas SHM. No. 102/Desa Manag tersebut kepada dengan nilai 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian sewa menyewa dengan hak pakai tertanggal 28 Maret 2022, sehingga tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum tersebut telah menyebabkan kerugian materiil dan immateriil bagi penggugat Rekonvensi yang apabila diperinci adalah sebagai berikut :

5.1.	Kerugian materiil, sebagai akibat Tergugat Rekonvensi	
	Menyewakan tanah dan bangunan gudang tersebut sebesar	= Rp. 140.000.000,-
5.2.	Kerugian immateriil,	
	diperhitungkan sebesar	= Rp. 0,-
	Total kerugian	= Rp. 140.000.000,-

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yth, Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berjanji untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan hukumnya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat salah alamat dan kurang pihaknya, NE BIS IN IDEM;
3. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA :

A. Dalam Konvensi :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai hukum yang berlaku;

B. Dalam Rekonvensi :

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat rekonvensi;
2. Menyatakan Penggugat rekonvensi adalah pemilik sah tanah dan gudang di atas SHM. No. 102/Desa Manag;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan telah dilakukan Tergugat Rekonvensi telah menyebabkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk memabyara ganti rugi yang diderita Penggugat Rekonvensi tersebut sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) secara tunai, terhitung sejak poerkara inui mendapatkan kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sesuai hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat :
 - Bahwa memperhatikan posita gugatan Penggugat angka 3 sampai dengan 26, maka terungkap fakta hukum bahwa gugatan Penggugat mengenai pelaksanaan Akta Nomor 12 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat dihadapan MUHAMAD BUDIMAN, S.H. selaku Notaris di Surakarta tentang PENGIKATAN JUAL BELI sebidang tanah berikut bangunan diatasnya;
 - Bahwa sesuai asas hukum pacta sunt servanda, maka setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undan-undang bagi

H a l a m a n 28 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



yang pihak-pihak yang membuatnya (i.c. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata);

- Bahwa Turut Tergugat II tidak terlibat dan tidak terikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sehingga Turut Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan perjanjian pengikatan jual beli a quo;
- Bahwa berdasarkan fakta hukum yang di dalilkan oleh Penggugat dalam positanya tersebut, maka Turut Tergugat II dalam hal ini tidak ada hubungan hukum dan tidak ada sengketa dengan Penggugat;
- Bahwa sesuai Jurisprudensi MARI tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4 K/Sip/1958 ditegaskan bahwa : "syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak";
- Bahwa oleh karena antara Penggugat dan Turut Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum, maka gugatan n Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II adalah salah Alamat;
- Bahwa gugatan Penggugat yang demikian menurut hukum harus dinyatakan salah alamat dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak :

- Bahwa sesuai posita 27 dan posita 28 gugatan Penggugat, didalilkan bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat dihadapan I NYOMAN CAKRANEGARA, S.H., M.Hum (Turut Tergugat II), Sertipikat Hak Milik Nomor 102 Desa Manang oleh Tergugat IV telah dirubah dari atas nama TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I) berubah menjadi atas nama YONO SUYANTO (Tergugat II);
- Bahwa jual beli a quo terjadi antara Ny. IRMA SAGITA dan Tn. IWAN ANGGA BUDIANTO (selaku Penjual , berdasarkan pada AKTA KUASA Nomor 03 tanggal 07 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat selaku Notaris HAFID SALIM, SH.M.Kn.) dengan YONO SUYANTO/Tergugat II (selaku Pembeli);
- Bahwa dalam hal demikian maka Ny. IRMA SAGITA dan Tn. IWAN ANGGA BUDIANTO harus diikutsertakan dalam gugatan Penggugat;
- Bahwa hal ini sesuai Jurisprudensi MARI tanggal 11 November 1975 Nomor : 1098 K/Sip/1972 ditegaskan bahwa pihak yang telah menjual tanah yang menjadi objek gugatan harus diikutsertakan di dalam gugatan Para Penggugat;

H a l a m a n 29 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Penggugat yang tidak mengikutsertakan Pihak Penjual (in casu, Ny. IRMA SAGITA dan Tn. IWAN ANGGA BUDIANTO sebagai penjual tanah objek sengketa kepada YONO SUYANTO/Tergugat II (in casu Pembeli), maka gugatan yang demikian adalah kurang pihaknya dan karenanya gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- 3. Gugatan Ne bis In idem :
 - Bahwa sebagaimana telah didalilkan Penggugat pada angka 1 sampai dengan angka `27 gugatan, maka telah diakui oleh Penggugat bahwa gugatan Penggugat dengan titel perbuatan melawan hukum (PMH) a quo dapat terjadi disebabkan karena adanya tindakan Tergugat I, antara lain yaitu :
 - a. Menjual kembali benda yang menjadi obyek sengketa sebanyak 2 (dua) kali yaitu :
 - Pertama, kepada suami Penggugat (PPJB No. 12 tanggal 11 Juni 2005)
 - Kedua, kepada Tergugat II (Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Februari 2018);
 - b. Penjualan kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat maupun suaminya (HADIAN RAMADHAN,SE) sebagai pembeli pertama;
 - c. Tidak mengembalikan ke Penggugat terkait cek Permata Bank No BFE 022382 sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) yang tidak ada dananya karena rekening sudah ditutup terlebih dahulu atas permintaan Tergugat I dengan demikian Tergugat I sudah mempunyai niat buruk terkait dengan jual beli Sertipikat Hak Milik Nomor 102 atas nama Tergugat I seluas ± 1.535 m²;
 - Bahwa akibat perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo pada pokoknya untuk :
 - 1. Menyatakan menurut hukum Akta Nomor 12 tanggal 11 Juni 2005 tentang PENGIKATAN JUAL BELI yang dibuat dihadapan MUHAMAD BUDIMAN, S.H. selaku PPAT/Notaris di Surakarta belum pernah dibatalkan oleh suami Penggugat (HADIAN RAMADHAN, SE) dan Tergugat I;

H a l a m a n 30 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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)



2. Menyatakan SAH : SURAT KUASA JUAL Nomor : 13 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat oleh Turut Tergugat I;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah cacat kehendak dari Tergugat I;
4. Melakukan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat I berupa :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 102 Desa Manang seluas $\pm 1.535 \text{ m}^2$ Surat Ukur No.: 249/200 tanggal 30 Agustus 2000-sertipikat buku tanah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III tertanggal 19 - 9 - 2000 atas nama Tergugat I;
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 268/Desa Gonilan seluas $\pm 1.934 \text{ m}^2$ Surat Ukur No.: 28/Gonilan/2001 tanggal 30 Agustus 2000 - Sertipikat Buku Tanah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III tertanggal 19 - 4 - 2001 atas nama Tergugat I;
- Bahwa apabila posita gugatan a quo, di sinkronkan dengan petitum gugatan Penggugat angka 5 jo angka 10 jo angka 12, maka gugatan Penggugat yang demikian terkena dan dapat diberlakukan asas hukum NEBIS IN IDEM, karena terdapat obyek dan pihak dalam perkara a quo telah pernah diperiksa dan diputuskan hukumnya dalam perkara sebagai berikut :
 - Putusan Perkara nomor : 448 PK/Pdt/2022 tanggal 24 Mei 2022 jo nomor : 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Februari 2021 jo Nomor 454/Pdt./2019/PT.Smg tanggal 19 September 2019 jo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Skh tanggal 30 April 2019;
 - Surat Keterangan No. W.12.U.32/2098/SK/HK/04.01/8/2022 Agustus 2022, yang menyatakan Perkara nomor : 448 PK/Pdt/2022 tanggal 24 Mei 2022 jo nomor : 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Februari 2021 jo Nomor 454/Pdt./2019/PT.Smg tanggal 19 September 2019 jo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Skh tanggal 30 April 2019 telah berkekuatan hukum tetap;
 - Bahwa Putusan Perkara Perdata 448 PK/Pdt/2022 tanggal 24 Mei 2022 amarnya berbunyi sebagai berikut :

----- MENGADILI -----

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : I Nyoman Cakranegara, SH. M.Hum. tersebut;
2. Membatalkan putusan Mahkamah Agung : 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Februari 2021 yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah di Semarang 454/Pdt./2019/PT.Smg tanggal 19 September 2019, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Skh tanggal 30 April 2019;

-----MENGADILI KEMBALI -----

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

Rekonvensi Penggugat Rekonvensi I/Tergugat II Konvensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta jual Beli No. 29/2018 tanggal 8 Februari 2018, yang dibuat dihadapan Penggugat Rekonvensi I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah dan berkekuatan hukum;

Rekonvensi Penggugat Rekonvensi II/Tergugat III Konvensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi 1I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta jual Beli No. 29/2018 tanggal 8 Februari 2018, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Nyoman Cakranegara, SH. M.Hum. (Tergugat II Konvensi) adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi II adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi II adalah pemilik sah tanah dan bangunan di atasnya, Luas $\pm 1.535 \text{ M}^2$, terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 102 atas nama Yono Suyanto, dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Sungai;
 - Sebelah Timur : Tanah Bambang Rujito;
 - Sebelah selatan : Jalan;
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Hartani;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 102 atas nama Yono Suyanto adalah sah dan berkekuatan hukum;

H a l a m a n 32 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa di dalam putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, pihak-pihak yang berperkara adalah : LATIFA ZAHRA,SE (Penggugat I) dan ARDHI DIRGANTARA (Penggugat II) melawan TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I), I NYOMAN CAKRANEGARA, S.H., M.Hum (Tergugat II), YONO SUSANTO (Tergugat III), Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (Tergugat IV) dan NY. HADIAN RAMAHDAN,SE alias SUSI RACHMAWATI, SE (Turut Tergugat I), FAREL GALENO (Turut Tergugat II);
- Bahwa in casu, gugatan Penggugat dalam perkara Nomor : 28/Pdt.G / 2023 / PN.Skh. tersebut, baik subjek dan obyeknya adalah sama dengan perkara Nomor : 448 PK/Pdt/2022 tanggal 24 Mei 2022 jo nomor : 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Februari 2021 jo Nomor 454/Pdt./2019/PT.Smg tanggal 19 September 2019 jo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Skh tanggal 30 April 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, terlebih dalam putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap tersebut dan juga telah ditetapkan hukumnya bahwa :
 - a. Menyatakan Akta jual Beli No. 29/2018 tanggal 8 Februari 2018, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Nyoman Cakranegara, SH. M.Hum. (Tergugat II Konvensi) adalah sah dan berkekuatan hukum;
 - b. Menyatakan Penggugat Rekonvensi II adalah pembeli yang beritikad baik;
 - c. Menyatakan Penggugat Rekonvensi II adalah pemilik sah tanah dan bangunan di atasnya, Luas $\pm 1.535 \text{ M}^2$, terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 102 atas nama Yono Suyanto, dengan batas
 - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Sungai;
 - Sebelah Timur : Tanah Bambang Rujito;
 - Sebelah selatan : Jalan;
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Hartani;
 - d. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 102 atas nama Yono Suyanto adalah sah dan berkekuatan hukum;

H a l a m a n 33 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan adanya Putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap tersebut, maka menurut hukum harus dinyatakan bahwa :

a. NY. HADIAN RAMAHDAN, SE alias SUSI RACHMAWATI, SE sudah tertutup haknya untuk mengajukan gugatan dalam perkara perkara Nomor : 28/ Pdt.G / 2023 / PN.Skh. tersebut atau dengan kata lain Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan;

b. Bahwa dalam gugatan Penggugat a quo berlakulah azas NEBIS IN IDEM sebagaimana ditentukan di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan hukum hasil rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan tentang Nebis In Idem yang berbunyi "Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan : Pada Prinsipnya sama meskipun ada pihaknya yang sama, meskipun ada penambahan pihak dan Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu"

- Bahwa dengan demikian, Penggugat yang tidak mempunyai legal standing dan/atau gugatan Penggugat ternasuk dalam Gugataan Ne bis In Idem, menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima.

I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi secara mutatis mutandis telah menjadi bagian dan terurai kembali dalam bagian pokok perkara;

2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali dalil-dalil a quo telah diakui kebenarannya;

3. Bahwa posita 27 dan 28 gugatan Penggugat, Turut Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan sebagai PIHAK PENJUAL adalah Ny. IRMA SAGITA dan IWAN ANGGA BUDIANTO setelah mendapatkan kuasa khusus dari TONNY HENDRAWAN TANJUNG dan sebagai PIHAK PEMBELINYA adalah YONO SUYANTO/ Tergugat II;

H a l a m a n 34 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ny. IRMA SAGITA dan IWAN ANGGA BUDIANTO bertindak sebagai penjual dalam Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Februari 2018 a quo, adalah didasarkan pada AKTA KUASA Nomor 03 tanggal 07 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat selaku Notaris HAFID SALIM, SH.M.Kn;
- Bahwa dengan demikian peristiwa hukum jual beli a quo tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat I dan juga tidak ada relevansinya dengan Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 12 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris MUHAMAD BUDIMAN, S.H.;
- Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat II a quo telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum jual beli yang berlaku dan sudah pula sesuai dengan hukum acara kenotariatan, dimana Turut Tergugat II di dalam membuat akta jual beli a quo telah dilakukan secara prosedural, antara lain tanah yang menjadi objek jual beli sertifikatnya dalam keadaan bersih dan tidak dalam keadaan sengketa, dokumen – dokumen para pihak tidak ada kesalahan dan kekeliruan, dan kehendak para pihak sudah dituangkan secara benar dan tidak terdapat cacat tersembunyi;
- Bahwa oleh karena persyaratan-persyaratan untuk dilakukan jual beli telah diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi oleh Ny. IRMA SAGITA dan IWAN ANGGA BUDIANTO selaku Pihak Penjual dan oleh YONO SUYANTO selaku Pihak Pembeli, maka kemudian Penggugat Rekonvensi melakukan cek dokumen khususnya terkait dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 102 atas nama TONNY HENDRAWAN TANJUNG yang akan menjadi objek jual beli melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (Turut Tergugat IV);
- Bahwa kemudian oleh Tergugat IV diberi keterangan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 102 atas nama TONNY HENDRAWAN TANJUNG dalam keadaan bersih dan tidak sedang dalam sengketa;
- Bahwa tanah yang menjadi objek jual beli a quo, berdasarkan pengakuan dan pernyataan dari Ny. IRMA SAGITA dan IWAN ANGGA BUDIANTO dalam keadaan bersih dan tidak dalam sengketa dan berada dalam penguasaanya;
- Bahwa oleh karena persyaratan-persyaratan jual beli telah dipenuhi oleh Ny. IRMA SAGITA dan IWAN ANGGA BUDIANTO selaku Pihak Penjual dan oleh YONO SUYANTO selaku Pihak

H a l a m a n 35 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Pembeli dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum mengenai jual beli dan hukum acara kenotariatan yang berlaku, maka Penggugat rekonvensi membuat Akta Jual beli sebagaimana tertuang di dalam Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Februari 2018;

- Bahwa berdasarkan akta jual beli a quo, kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo mengeluarkan atau menerbitkan sertifikat baru yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 102 atas nama YONO SUYANTO;

- Bahwa berdasarkan Putusan perkara Perdata yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Putusan perkara Nomor : 448 PK/Pdt/2022 tanggal 24 Mei 2022 jo nomor : 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Februari 2021 jo Nomor 454/Pdt./2019/PT.Smg tanggal 19 September 2019 jo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Skh tanggal 30 April 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, terlebih dalam putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap tersebut dan juga telah ditetapkan hukumnya, antara lain :

a. Menyatakan Akta jual Beli No. 29/2018 tanggal 8 Februari 2018, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Nyoman Cakranegara, SH. M.Hum. (Tergugat II Konvensi) adalah sah dan berkekuatan hukum;

b. Menyatakan Yono Suyanto (Tergugat II) adalah pembeli yang beritikad baik;

c. Menyatakan Yono Suyanto (Tergugat II) adalah pemilik sah tanah dan bangunan di atasnya, Luas $\pm 1.535 \text{ M}^2$, terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 102 atas nama Yono Suyanto, dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sungai;
- Sebelah Timur : Tanah Bambang Rujito;
- Sebelah selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Hartani;

d. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 102 atas nama Yono Suyanto adalah sah dan berkekuatan hukum;

- Bahwa dengan demikian apabila akta jual beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II tersebut tidak benar atau keliru atau mengandung cacat-cacat tersembunyi untuk dimasukkan di dalam akte, maka kekeliruan cacat hukum yang ada tersebut BUKAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan tanggung jawab hukum dari pada Turut Tergugat II selaku selaku PPAT, melainkan tanggung jawab hukum Para pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli tersebut;

4. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya harus dikesampingkan karena tidak terdapat relevansinya dengan Turut Tergugat II selaku PPAT;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa perkara Nomor : 28/ Pdt.G/2023/PN.Skh., berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutus hukumnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat salah alamat, kurang pihak dan ne bis in idem;
3. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
2. Adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di persidangan;

Demikian jawaban Turut Tergugat III dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima jawaban Turut Tergugat III;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara;

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut Penggugat mengajukan replik tertanggal 12 Juli 2023

H a l a m a n 37 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan terhadap replik Penggugat tersebut Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan duplik masing-masing tertanggal 26 Juli 2023;

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

1. Bukti P-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3372015411660002 atas nama Susi Rachmawati;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor 147/47/VII/1988 tanggal 27 Juli 1988 atas nama Hadian Romadhon dan Susi Rachmawati;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Pengikatan Jual Beli Nomor 12 (duabelas) tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Muhamad Budiman, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Kuasa Nomor 13 (tigabelas) tanggal 11 Jun 2005 yang dibuat di hadapan Muhamad Budiman, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta;
5. Bukti P-5 : Fotokopi Cek Nomor BFE022382 dari Permata Bank tanggal 10 September 2005 sejumlah Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus ribu rupiah);
6. Bukti P-6 : Fotokopi Surat Keterangan Penolakan Warkat Lalu Lintas Pembayaran Giral dari Bank Permata Tbk Kantor Cabang Solo;
7. Bukti P-7 : Fotokopi Surat Tanda Bukti Laporan Nomor Polisi STBL/ 132 A / VIII / 2008 /Reskrim tanggal 13 Agustus 2008;
8. Bukti P-8 : Fotokopi Permintaan Pemblokiran Sertifikat Jaminan Kredit dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah dengan

H a l a m a n 38 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Polisi B/2161/III/2009/Reskrim tanggal
13 Maret 2009;

9. Bukti P-9 : Fotokopi
Penundaan Proses Lelang Sertifikat Jaminan
Kredit dari Kepolisian Negara Republik
Indonesia Daerah Jawa Tengah dengan
Nomor Polisi B/3730/V/2009/Reskrim tanggal
7 Mei 2009;

10. Bukti P-10 : Fotokopi
Pemberitahuan Perkembangan Hasil
Penyidikan (SP2HP) dari Kepolisian Negara
Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah
dengan Nomor Polisi B/152/XI/2009/Reskrim
tanggal 16 Nopember 2009;

11. Bukti P-11 : Fotokopi Akta
Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 01
tanggal 1 Nopember 2012 yang dibuat di
hadapan Rita Esti Sri Purnawati, S.H., Notaris di
Surakarta;

12. Bukti P-12 : Fotokopi Akta
Perjanjian Sewa Menyewa Nomor
568 tanggal 26 Oktober 2015
yang dibuat di hadapan Rita Esti Sri
Purnawati, Sarjana Hukum, Notaris di
Surakarta;

13. Bukti P-13 : Fotokopi Surat
Pengantar Kematian Nomor 3174061004-PKM-
13092018-0001 tanggal 13
September 2018 atas nama Hadian Ramadhan;

14. Bukti P-14 : Fotokopi Putusan
Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh tanggal 30 April
2019;

15. Bukti P-15 : Fotokopi Putusan
Nomor 454/Pdt/2019/PT SMG tanggal 19
September 2019;

16. Bukti P-16 : Fotokopi Putusan
Nomor 52 K/Pdt/2021 tanggal 16 Februari 2021;

H a l a m a n 39 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti P-17 : Fotokopi Surat
Keterangan Pengusaan Tanah Dan Bangunan
tanggal 15 Agustus 2022;

Bahwa surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan dan kesemua surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat bukti Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi MAKUTO DWI GUNANDO, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Hadian Ramadhan;
- Bahwa kenal dengan Hadian Ramadhan sejak Saksi sebagai Perangkat Desa sejak tahun 2007;
- Bahwa sebagai Perangkat Desa yaitu Bayan tugas Saksi memberikan SPPT PBB salah satunya itu dan ketika turun di wilayah Saksi jadi Saksi harus tahu pemilik dari tiap-tiap berkas PBB tersebut;
- Bahwa Penggugat adalah istri dari Hadian Ramadhan;
- Bahwa Saksi pernah memberikan SPPT PBB ketika Bapak Hadian Ramadhan ke kantor;
- Bahwa obyek yang dibayarkan pajaknya oleh Hadian Ramadhan adalah gudang masih atas nama Tergugat I;
- Bahwa gudang tersebut terletak di RT.02 RW.02 Manang;
- Bahwa Saksi sering datang ke gudang di RT02. RW.02 Manang tersebut berkaitan dengan penyewaan Gudang dan Saksi sering minta bambu yang ada di belakang gudang;
- Bahwa Saksi sering mengetahui Bapak Hadian Ramadhan berada di gudang tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, gudang tersebut milik Bapak Hadian Ramadhan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa gudang tersebut dimanfaatkan oleh Bapak Hadian Ramadhan untuk disewakan kepada White Coffee, Nissin dan sebelum itu untuk bulutangkis warga juga dan yang menyewakan adalah Bapak Hadian Ramadhan;
- Bahwa selama Saksi menjadi Perangkat Desa pernah mendengar gudang tersebut menjadi sengketa pada waktu disewa oleh White Coffee

H a l a m a n 40 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada yang disuruh pergi dan selanjutnya laporan ke Desa sebagai pengaman wilayah;

- Bahwa Hadian Ramadhan sering berartispasi dalam kegiatan warga;
- Bahwa dulu waktu ada sengketa ada kelompok Bapak Hadian Ramadhan, kelompok Tergugat I, kelompok Candra juga dari Kepolisian lalu Koramil dan Saksi sebagai pengaman wilayah juga hadir di situ dan Saksi mengatakan karena ini wilayah saya kalau ada ramai-ramai disini saya panggil warga dan kalau mau ramai-ramai di luar selanjutnya dilakukan mediasi di atas kemudian Hardian Ramadhan sempat memperlihatkan cek sejumlah Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi, Hardian Ramadhan membeli gudang karena untuk sertipikat belum bisa dibalik nama dan Hardian Ramadhan dikasih agunan berupa cek sejumlah Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah dan itu curhatan waktu mediasi di atas;
- Bahwa Hardian Ramadhan sudah meninggal dunia;
- Bahwa setahu Saksi, Hardian Ramadhan mempunyai anak perempuan dan laki-laki;
- Bahwa setahu Saksi, sekitar tahun 2017 ada sengketa kepemilikan dan ada yang ingin mengakui sebagai orang yang mempunyai gudang yang setahu saksi milik Hardian Ramadhan;
- Bahwa setahu Saksi, yang bersengketa adalah Hardian Ramdhan, Tergugat I dan Candra pernah bersengketa sekitar tahun 2017;
- Bahwa sebagai aparat Desa Saksi pernah mendengar ada laporan polisi berkaitan dengan Tergugat I;
- Bahwa obyek sengketa sekarang ditemplei atas nama Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sengketa diajukan ke Pengadilan Negeri Sukoharjo;
- Bahwa setahu Saksi, karena ada sengketa obyek sengketa mungkin sudah beralih ke Tergugat II;
- Bahwa Saksi belum pernah memberikan PBB kepada Tergugat II;
- Bahwa Saksi pernah memberikan PBB kepada Hardian Ramadhan sebelum tahun 2018;
- Bahwa setahu Saksi, yang menguasai obyek sengketa adalah Hardian Ramadhan maka yang memiliki adalah Hardian Ramadhan tanpa melihat Sertipikat hak atas tanah;

H a l a m a n 41 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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 Saksi tidak mengetahui setiap peralihan hak atas tanah karena sekarang peralihan hak atas tanah melalui Notaris;
- Bahwa setelah tahun 2017 SPPT ada di Desa;
- Bahwa Hardian Ramadhan yang mengatakan bahwa cek tidak bisa dicairkan dan selanjutnya melaporkan Tergugat I ke Kepolisian berkaitan cek tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, di obyek sengketa sekarang dikuasai mungkin oleh karyawan atau orangnya Tergugat II;

2. Saksi FERRY YUDIARTO yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Hardian Ramadhan;
- Bahwa hubungan Hardian Ramadhan dengan Penggugat adalah suami istri;
- Bahwa Hardian Ramadhan sudah lama meninggal;
- Bahwa obyek yang disengketakan dalam perkara ini adalah gudang yang terletak di Gentan;
- Bahwa gudang dimanfaatkan oleh Hardian Ramadhan untuk menyimpan mesin percetakan dan olahraga bulu tangkis;
- Bahwa Penggugat dan Hardian Ramadhan mempunyai 3 (tiga) orang anak yang bernama Tifa, Ardhi dan satu lagi Saksi lupa namanya;
- Bahwa Saksi dijadikan saksi dalam perkara ini berkaitan dengan obyek sengketa berupa gudang yang terletak di Gentan;
- Bahwa obyek sengketa luasnya sekitar 1000 m2 (seribu meter persegi);
- Bahwa Hardian Ramadhan pernah menunjukkan bukti pembayaran obyek sengketa berupa PPJB;
- Bahwa Saksi melihat PPJB tersebut pada tahun 2010 karena Saksi menyimpan file-file karena Saksi diminta untuk memakai gudang karena disuruh oleh Hardian Ramadhan;
- Bahwa PPJB tersebut dibuat tahun 2005;
- Bahwa Saksi lupa persyaratan yang ada dalam PPJB Tahun 2005 tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui Hardian Ramadhan pernah melaporkan Tergugat I terkait dengan penipuan namun Saksi tidak mengikuti hasil akhirnya seperti apa;
- Bahwa Saksi mengetahui gudang yang terletak di Gentan tersebut pernah disengketakan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui perkara berkaitan dengan gudang di Gentan hanya di tingkat banding dan putusan kasasi namun tidak mengetahui berkaitan putusan peninjauan kembali;
- Bahwa Saksi tidak pernah diberitahu bahwa obyek sengketa sekarang adalah milik sah dari Tergugat II;
- Bahwa Saksi pernah melihat cek sejumlah Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa cek sejumlah Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) tersebut blong artinya tidak bisa dicairkan;
- Bahwa Saksi kadang-kadang bertemu dengan Rahadian Ramadhan sedangkan Penggugat jarang;
- Bahwa Saksi pernah menempati obyek sengketa tersebut tidak sampai 2 (dua) tahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai obyek sengketa sekarang dan dipergunakan untuk apa;

3. Saksi EDY NUGROHO, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa pernah ditempati oleh Rahadian Ramadhan;
- Bahwa alas hak yang digunakan Rahadian Ramadhan untuk menempati obyek sengketa adalah jual beli obyek sengketa dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah diminta oleh Rahadian Ramadhan untuk ke Kantor Notaris Muhamad Budiman di Banjarsari untuk mengambil PPJB, Kuasa Jual dan cek;
- Bahwa PPJB tersebut menerangkan jual beli gudang senilai Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) tetapi waktu itu Sertipikat belum diberikan makanya dikasih cek senilai Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa cek tersebut berasal dari Bank Permata dengan jumlah Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa asal usul cek senilai Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) karena dalam Sertipikat belum bisa diserahkan maka cek bisa dicairkan;
- Bahwa sampai dengan saat ini Sertipikat obyek sengketa belum pernah diserahkan kepada Rahadian Ramadhan;

H a l a m a n 43 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



- Bahwa gudang tersebut digunakan untuk menyimpan alat percetakan dan disewakan oleh Rahadian Ramadhan kepada White Coffee;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait siapa yang menerima uang sewa obyek sengketa;
- Bahwa terkait dengan Rahadian Ramadhan menyatakan sebagai pemilik obyek sengketa Saksi tidak mengetahui apakah Rahadian Ramadhan melakukan pembayaran PBB obyek sengketa;
- Bahwa cek senilai Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) tersebut tidak bisa dicairkan;
- Bahwa Rahadian Ramadhan pernah berusaha mencairkan cek pada tahun 2005;
- Bahwa setahu Saksi, sampai dengan sekarang cek senilai Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) tersebut belum dikembalikan nilainya ke Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui ada laporan polisi dan yang melaporkan adalah Rahadian Ramadhan dan yang dialporkan adalah Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah melihat dan membaca laporan polisi dalam bukti T.II/TT.II-13;
- Bahwa setahu Saksi, Rahadian Ramahan sudah membayar lunas obyek sengketa dan Saksi tahunya dari PPJB karena tertulis sebagai kuitansi pembayaran;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik atau yang menguasai obyek sengketa sekarang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II dan Turut Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

4. Bukti T.II/TT.II-1 : Fotokopi
Sertipikat Ke-2(dua) Hak Milik Nomor
102 atas nama Yono Suyanto;
5. Bukti T.II/TT.II-2 : Fotokopi
Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor
204/GROGOL/2005 tanggal
27 April 2005 yang dibuat di hadapan Dunto
Kurniawan, S.H.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T.II/TT.II-3 : Fotokopi
Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1085/2005 tanggal 1 Juni 2005 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT BANK PERMATA TBK BERKEDUDUKAN DI CABANG SURAKARTA;
7. Bukti T.II/TT.II-4 : Fotokopi
Kuasa Nomor 3 tanggal 7 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Hafid Salim, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Malang;
8. Bukti T.II/TT.II-5 : Fotokopi
Kartu Tanda Penduduk NIK 3372050210570010 atas nama Yono Suyanto;
9. Bukti T.II/TT.II-6 : Fotokopi
Kartu Tanda Penduduk NIK 3173082405591001 atas nama Tonny Hendrawan Tanjung dan Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3173085212591001 atas nama Irma Sagita;
10. Bukti T.II/TT.II-7 : Fotokopi
Kartu Tanda Penduduk NIK 3372050505660011 atas nama Iwan Angga Budianto;
11. Bukti T.II/TT.II-8 : Fotokopi
Kartu Keluarga Nomor 337205110510021 atas nama kepala keluarga Yono Suyanto;
12. Bukti T.II/TT.II-9 : Fotokopi
Kartu Keluarga Nomor 3173082701121026 atas nama kepala keluarga Tonny Hendrawan Tanjung;
13. Bukti T.II/TT.II-10 : Fotokopi
Bukti Setoran Pajak atas nama wajib pajak Irma Sagita NTB 000002610216 NTPN 2AAA7E62NMKDEF1 STAN 838057;
14. Bukti T.II/TT.II-11 : Fotokopi
Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Nomor Object Pajak 33.11.090.012.001-0059.0 atas nama TonyTanjung / PT Chasanah tanggal pembayaran 6/02/2018;

H a l a m a n 45 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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)



15. Bukti T.II/TT.II-12 : Fotokopi
Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) atas nama wajib pajak Yono Suyanto;
16. Bukti T.II/TT.II-13 : Fotokopi
Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah dengan Nomor Polisi B/152/XI/2009/Reskrim tanggal 16 Nopember 2009;
17. Bukti T.II/TT.II-14 : Fotokopi
Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah dengan Nomor Polisi B/152/XI/2009/Reskrim tanggal 16 Nopember 2009;
18. Bukti T.II/TT.II-15 : Fotokopi
Putusan Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh tanggal 30 April 2019;
19. Bukti T.II/TT.II-16 : Fotokopi
Putusan Nomor 454/Pdt/2019/PT SMG tanggal 19 September 2019;
20. Bukti T.II/TT.II-17 : Fotokopi
Putusan Nomor 52 K/Pdt/2021 tanggal 16 Februari 2021;
21. Bukti T.II/TT.II-18 : Fotokopi
Putusan Nomor 448 PK/Pdt./2022 tanggal 24 Mei 2022;
22. Bukti T.II/TT.II-19 : Fotokopi
Permohonan Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap Nomor W.12.U.32/2098/SK/HK/04.01/8/2022 tanggal Agustus 2022;
23. Bukti T.II/T.II-20 : Fotokopi
Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Hak Pakai tanggal 28 Maret 2022 yang dilegalisasi Rita Esti Sri Purnawati, Sarjana Hukum, Notaris di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surakarta dengan Nomor 1657/Leg/III/2022
tanggal 28 Maret 2022;

Bahwa surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan kecuali bukti bertanda T.II/TT.II-2, T.II/TT.II-3, T.II/TT.II-4, T.II/TT.II-5, T.II/TT.II-6, T.II/TT.II-7, T.II/TT.II-8, T.II/TT.II-9, T.II/TT.II-10, T.II/TT.II-11, T.II/TT.II-12, T.II/TT.II-13, T.II/TT.II-14, T.II/TT.II-19 dan T.II/TT.II-20 yang merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan dan kesemua surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat bukti Tergugat II dan Turut Tergugat II juga mengajukan saksi-saksi yang menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi SADIMIN, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui obyek sengketa berupa gudang merupakan milik Tergugat II;
- Bahwa sebelum sakit, Saksi disuruh oleh Tergugat II untuk bersih-bersih obyek sengketa setiap 2 (dua) minggu sekali;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai obyek sengketa sekarang;
- Bahwa setahu Saksi, obyek sengketa mempunyai batas-batas:
Sebelah Timur : Gedung LPK Korea;
Sebelah Barat : Gudang CV Makmur;
Sebelah Selatan : Jalan Besar;
Sebelah Utara : Kali kecil (saluran);
- Bahwa obyek sengketa sekarang kosong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai obyek sengketa sekarang;
- Bahwa di obyek sengketa ada tulisan bangunan milik Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertipikat obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menjual obyek sengketa kepada Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti bertanda P-6 berupa Surat Keterangan Penolakan Warkat Lalu Lintas Pembayaran Giral dari Bank Permata Tbk Kantor Cabang Solo;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar sebelum sidang perkara ini diajukan sudah pernah ada sidang tentang obyek sengketa;

H a l a m a n 47 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



2. Saksi TANTY WILLYAWATI, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Iwan dan Saksi bekerja sebagai broker atau perantara jual beli;
- Bahwa Saksi mengetahui gudang di Manang yang awalnya Saksi mendapat dari Pak Iwan yang mendapat kuasa jual dari Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi, obyek sengketa tersebut awalnya milik Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I memberikan kuasa kepada Pak Iwan untuk transaksi menjualkan obyek sengketa;
- Bahwa obyek transaksi tersebut adalah gudang yang terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo atas nama Tergugat I;
- Bahwa kesepakatan jual beli obyek sengketa selanjutnya terjadi di hadapan Turut Tergugat II;
- Bahwa yang melakukan kesepakatan jual beli adalah Pak Iwan dengan Bu Irma karena mereka yang diberi kuasa oleh Tergugat I untuk melakukan transaksi jual beli obyek sengketa;
- Bahwa kesepakatan jual beli obyek sengketa di hadapan Turut Tergugat II terjadi pada tahun 2018;
- Bahwa setelah jual beli obyek sengketa dilakukan pengosongan kemudian diserahkan kepada Tergugat II;
- Bahwa Sertipikat obyek sengketa sekarang beralih nama menjadi atas nama Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak membaca secara detail Sertipikat obyek sengketa dan Saksi sebagai broker terbiasa hanya melihat luas obyek sengketa kemudian pemiliknya siapa;
- Bahwa pada saat mau terjadi transaksi jual beli biasanya Notaris mengecek Sertipikat di BPN apakah Sertipikat tersebut dalam keadaan bersih;
- Bahwa pada saat ini obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat II karena Saksi dititipi kunci oleh Tergugat II dan dimintai tolong oleh Tergugat II untuk menyewakan obyek sengketa tersebut;
- Bahwa sebagai broker Saksi dititipi kunci oleh Tergugat II kalau misalkan ada penyewa;
- Bahwa luas obyek sengketa 1535 m2 (seribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) dan batas-batas tanah obyek sengketa yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Sungai;
- Sebelah Selatan : Jalan Manang;
- Sebelah Timur : Rujiti Glass saat ini dipakai oleh LPK Korea;
- Sebelah Barat : Gudang milik CV Makmur;
- Bahwa di obyek sengketa depan gudang ada tulisan ada transaksi antara Tergugat I dengan Tergugat II dan disebutkan AJB antara Tergugat I dengan Tergugat II;
 - Bahwa sebelum dititipi kunci, Saksi pernah menjadi saksi dalam masalah di Pengadilan antara putra dari Hadian Ramadhan almarhum sebagai Penggugat dengan Tergugatnya yaitu Tergugat I dan Tergugat II, Pak Iwan dan Turut Tergugat III sedangkan Turut Tergugatnya adalah istri Hardian Ramadhan dan anaknya yang paling kecil dan setahu Saksi kasus tersebut sudah selesai dan inkraht dan putusan Peninjauan Kembali dinyatakan menang;
 - Bahwa pada saat itu yang dipersoalkan adalah Penggugat saat itu menyatakan obyek sengketa adalah haknya Hadian Ramadhan;
 - Bahwa isi putusan Peninjauan Kembali adakah obyek sengketa adalah hak dari Tergugat II dan diserahkan kepada Tergugat II;
 - Bahwa pada saat itu obyek sengketa sudah dalam penguasaan Tergugat II maka digugat oleh putra dari Hadian Ramadhan;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui dan tidak kenal dengan Hadian Ramadhan;
 - Bahwa Saksi mendengar putusan perkara sudah inkraht pada akhir tahun 2022;
 - Bahwa setahu Saksi, sebelum ada perkara ini Saksi mengetahui obyek sengketa pernah disewakan oleh Para Penggugat dalam perkara yang dahulu namun Saksi tidak tahu disewakan kepada siapa dan dengan harga sewa berapa;
 - Bahwa setelah Saksi dititipi untuk menyewakan maka Saksi menawarkan harga per tahun Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi mengetahui obyek sengketa milik Tergugat II karena Saksi ditunjukkan Sertipikat obyek sengketa oleh Tergugat II;
 - Bahwa Saksi pernah ditunjukkan bukti bertanda T.II/TT.II-1 dan benar Sertipikat tersebut yang ditunjukkan oleh Tergugat II kepada Saksi;

H a l a m a n 49 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



- Bahwa setahu Saksi, sebagai broker biasanya pada saat sewa menyewa di hadapan Notaris, Sertipikat asli biasanya ditunjukkan oleh pemilik yang menyewakan di hadapan Notaris dan apabila pihak yang menyewakan tidak dapat menunjukkan Sertipikat maka proses sewa menyewa tersebut biasanya tidak sah kecuali Sertipikat tersebut dijamin di Bank biasanya dari Bank mengeluarkan surat bahwa sewa menyewa bisa jalan tidak ada Sertipikat aslinya tetapi ada lampiran dari Bank kalau Bank menyetujui bahwa asset tersebut bisa disewakan;
- Bahwa Tergugat II membeli obyek sengketa dari Tergugat I yang sebelumnya Tergugat I membuat surat kuasa kepada Pak Iwan dan Saksi mengetahuinya dari Pak Iwan;
- Bahwa jual beli obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut terjadi pada tahun 2018 senilai Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
- Bahwa apabila obyek sengketa dijual nilainya sekitar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah);
- Bahwa pada saat terjadi jual beli obyek sengketa antara Tergugat I yang dikuasakan kepada Pak Iwan dengan Tergugat II sebagai pembeli tersebut Saksi melihat fotokopian Sertipikat obyek sengketa tersebut atas nama Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak melihat peralihan hak atas tanah obyek sengketa sebelumnya dalam Sertipikat obyek sengketa dan Saksi tidak mengetahui Tergugat I mendapatkan obyek sengketa dari siapa;
- Bahwa transaksi jual beli antara Tergugat I yang memberikan kuasa kepada Pak Iwan dengan Tergugat II sebagai pembeli tersebut dilakukan di hadapan Turut Tergugat II;
- Bahwa saat ini obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong dan tidak ada yang menghuni tetapi sudah dikuasai oleh Tergugat II dan kunci ditiptkan kepada Saksi untuk dikontrakkan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat III telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

- | | | | |
|----|------------------|------------|------|
| 1. | Bukti TT.III-1 : | Fotokopi | Buku |
| | Tanah Hak Milik | Nomor 102; | |

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari Selasa, tanggal 10 Oktober 2023, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*descente*) ke lokasi tanah obyek sengketa sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 102 yang terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan mendapatkan fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa kuasa Penggugat, kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat II hadir;
- Bahwa kuasa Penggugat menunjukkan sendiri batas-batas tanah obyek sengketa;
- Bahwa kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat II mengakui batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut:

Sebelah Utara : Sungai Kecil/Selokan;

Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Kartono;

Sebelah Timur : Rujito;

Sebelah Selatan : Jalan Umum Desa Manang;

- Bahwa menurut kuasa Penggugat dengan kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat II luas obyek sengketa 1535 M2 (seribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi);

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat II menyatakan cukup dengan bukti-buktinya dan mengajukan kesimpulan pada hari Rabu, tanggal 25 Oktober 2023 sedangkan Turut Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan, hal mana kesimpulan Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat II adalah sebagaimana yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang keberadaannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung telah terjadi segala hal ihwal yang telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini, yang untuk mempersingkat putusan segala hal ihwal tersebut, cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 901 K/Sip/1974 tanggal 18 Pebruari 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut : *"bahwa apa yang diterangkan dalam berita acara itu dianggap benar, karena dibuat secara resmi ditandatangani oleh Hakim dan Panitera Pengganti yang bersangkutan"*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa akhirnya pihak Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat II menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang secara garis besar dititikberatkan pada alasan yuridis sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat salah alamat karena mengikutsertakan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Ny. Irma Sagita dan Tn. Iwan Angga Budianto selaku penjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II;
3. Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan dan gugatan Penggugat terkena asas Ne Bis In Idem;
4. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur dalam 2 (dua) hal:
 - a. Kabur dan tidak jelas, karena menggabungkan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Pengesahan Pengikatan Jual Beli dan/atau Pembatalan Akta Jual beli;
 - b. Antara posita dan petitum tidak berkesesuaian/bertentangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang secara garis besar dititikberatkan pada alasan yuridis sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat salah alamat karena mengikutsertakan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Ny. Irma Sagita dan Tn. Iwan Angga Budianto selaku penjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II;
3. Gugatan Ne Bis In Idem;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut Penggugat mengajukan replik yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI EKSEPSI TERGUGAT II



1. Gugatan Penggugat salah alamat kurang pihak Kompetensi Absolut

- a. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil – dalil yang disampaikan Tergugat II dalam jawabannya mengenai kewenangan mengadili dan kurang pihak, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Penggugat ;
- b. Bahwa alasan eksepsi Tergugat II yang mendalilkan tentang gugatan salah alamat dalam perkara ini adalah alasan alasan yang dipakai Tergugat II untuk menghindari dari tanggung jawabnya semata dimana perlu diketahui bahwa gugatan itu berlandaskan apa yang dilakukan Para Tergugat khususnya Tergugat I menjual obyek sengketa: SHM Nomor 102 yang terletak di desa Manang Kecamatan Grogol Kab. Sukoharjo .ke Tergugat II yang sudah ada atau didahului dengan adanya PPJB No ; Akta Notaris Nomo 12 tanggal 11 Juni 2005;
- c. Bahwa Tergugat II saat membeli SHM No : SHM Nomor 102 yang terletak di desa Manang Kecamatan Grogol Kab. Sukoharjo, obyek sengketa tersebut dikuasai Penggugat yang kemudian dikontrakkan , maka Tergugat II bisa dikategorikan bukan Pembeli yang beritikad baik. Ditariknya Tergugat II jelas dan terang untuk mengetahui proses perbuatan melawan hukum sampai dengan terbitnya SHM Nomor 102 yang terletak di desa Manang Kecamatan Grogol Kab. Sukoharjo oleh Turut Tergugat III;
- d. Bahwa dengan demikian hubungan hukum Tergugat II dengan Penggugat jelas dan terang;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

- a. Bahwa Ny. IRMA SAGITA dan Tn IWAN ANGGA BUDIANTO hanya mendapat kuasa jual dari Tergugat I. Sehingga Penjual sebenarnya adalah Tergugat I sesuai dalam atas nama SHM Nomor 102 yang terletak di desa Manang Kecamatan Grogol Kab. Sukoharjo. Apalagi mereka tidak merugikan Penggugat karena hanya menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sebagaimana dalam surat kuasa ;
- b. Bahwa dalam yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13-6-1971 Reg. No. 305.K/SIP/1971 yang berbunyi : “Azas hukum Acara Perdata bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk memutuskan siapa siapa yang akan digugatnya”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu mohon dibaca tulisan DR DJAMAT SAMOSIR,S.H.,M.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 57 disebutkan bahwa Tergugat adalah pihak yang ditarik ke muka pengadilan karena dianggap melanggar orang lain atau mengakibatkan rugi orang lain ;

c. Bahwa demikian pula dalam yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13-6-1971 Reg. No. 305.K/SIP/1971 yang berbunyi: "Azas hukum Acara Perdata bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk memutuskan siapa siapa yang akan digugatnya";

3. Gugatan Penggugat Nebis In Idem

a. Bahwa dalam gugatan Penggugat sekarang menarik : Notaris / PPAT Maya iswari , S.H. Mkn. Sebagai protocol Notaris / PPAT Muhammad Budiman, S.H., SPn (telah meninggal dunia) beralamat di Di Panjaitan No : 22 , Setabelan Kec. Banjarsari Kota Surakarta sebagai Turut Tergugat I, yang mana belum ada dalam gugatan sebelumnya;

b. Bahwa gugatan berbeda dengan sebelumnya dikarenakan lebih konsentrasi gugatan penggugat saat ini adalah pada nilai ganti rugi yang diantaranya dituangkan dalam petitum angka :

1. Menyatakan Cek Permata Bank No BFE 022382 sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) atas nama Tergugat I adalah tidak sah dan tidak berlaku;

2. Memerintahkan Tergugat I mengembalikan uang sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) kepada Penggugat;

Bahwa Tergugat II perlu menyimak lagi posita dan petitum gugatan Penggugat sekarang dan perlu diketahui Putusan Mahkamah Agung No.102 K/Sip/1972, yang menyatakan: "Apabila Dalam Perkara baru ternyata para pihak berbeda dengan pihak-pihak Dalam Perkara yang sudah diputus lebih dulu, maka tidak ada "ne bis in idem". Selain itu ada juga Putusan Mahkamah Agung No.1121 K/Sip/1973, yang menyatakan: "Perkara ini benar obyek gugatannya sama dengan perkara No.597/Perd/1971/P.N.Mdn, tetapi karena pihak-pihaknya tidak sama tidak ada ne bis in idem";

Bahwa contoh perkara lain yaitu dalam perkara Nomor 160/Pdt.G/1999/PN.Mlg. juga tidak sama dengan perkara yang telah diputus Nomor 217/Pdt.G/1995/PN.Mlg. Karena walaupun subyek dan obyek kedua perkara tersebut sama, akan tetapi alasan-alasan yang

H a l a m a n 54 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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)



dikemukakan adalah berbeda, sehingga tidak dapat diterapkan asas *nebis in idem*. Dengan demikian gugatan Penggugat tidak *nebis in idem*;

4. Gugatan Penggugat tidak Jelas dan Kabur serta tidak bersesuaian

1. Bahwa Tergugat II perlu menyimak posita atau alasan gugatan sebagaimana angka 20 ada 3 (tiga) Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I, yaitu :

- a. menjual kembali benda yang menjadi obyek sengketa sebanyak 2 (dua) kali, Yaitu pertama kepada suami Penggugat (PPJB No. 12 tanggal 11 Juni 2005) dan yang kedua ke Tergugat II (Akta Jual beli No. 29 / 2018 tanggal 08 Februari 2018);
- b. penjualan kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat maupun suaminya (HADIAN RAMADHAN, SE) sebagai pembeli pertama;
- c. tidak mengembalikan ke Penggugat terkait Cek Permata Bank No BFE 022382 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) yang tidak ada dananya karena Rekening sudah ditutup terlebih dahulu atas permintaan Tergugat I dengan demikian Tergugat I sudah mempunyai niat buruk terkait dengan Jual beli SHM No : 102 atas nama Tergugat I seluas $\pm 1.535 M^2$;

Bahwa dengan demikian sudah jelas dan terang gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum. Sekaligus perlu diketahui posisi hukum Tergugat II, tetapi memberikan jawaban posisi Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagaimana dalam halaman 7, sehingga tidak pas atau tidak tepat ;

2. Bahwa hubungan antara posita dan petitum akan diuji di Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut di atas beralasan hukum untuk dikabulkan atau tidak sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II tentang gugatan Penggugat salah alamat karena mengikutsertakan Tergugat II dan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo karena antara Penggugat dengan Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak ada hubungan hukum, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat seperti diuraikan di bawah ini:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menelaah bukti bertanda P-14 yang bersesuaian dengan bukti bertanda T.II/TT.II-15 berupa Putusan Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh tanggal 30 April 2019, bukti bertanda P-15 yang bersesuaian dengan bukti bertanda T.II/TT.II-16 berupa Putusan Nomor 454/Pdt/2019/PT SMG tanggal 19 September 2019 dan bukti bertanda P-16 yang bersesuaian dengan bukti bertanda T.II/TT.II-17 berupa Putusan Nomor 52 K/Pdt/2021 tanggal 16 Februari 2021, Tergugat II dan Turut Tergugat II dalam perkara Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh adalah para pihak dalam perkara sebagaimana dalam bukti bertanda P-14 yang bersesuaian dengan bukti bertanda T.II/TT.II-15, P-15 yang bersesuaian dengan bukti bertanda T.II/TT.II-16 dan P-16 yang bersesuaian dengan bukti bertanda T.II/TT.II-17 tersebut dimana Tergugat II adalah pemegang hak tanah obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 102 sedangkan Turut Tergugat II adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Pebruari 20018 yang dengan Akta Jual Beli Nomor 29/2018 tanggal 08 Pebruari 20018 tersebut merubah nama pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 102 Desa Manang dari Tony Hendrawan Tanjung (Tergugat I) berubah menjadi atas nama Yono Suyanto (Tergugat II);
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat mempunyai kewenangan untuk menarik Tergugat II dan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian bahasan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tentang gugatan Penggugat salah alamat karena mengikutsertakan Tergugat II dan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo tidak beralasan hukum, karena itu ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Ny. Irma Sagita dan Tn. Iwan Angga Budianto selaku penjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II sebagai berikut:

- Bahwa berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 yang menggariskan:
"Adalah hak dari penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara";
- Bahwa pendapat Mahkamah Agung tersebut kiranya sesuai dengan teori hukum acara perdata "legitima persona standi in judicio", maknanya

H a l a m a n 56 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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

siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku penggugat maupun tergugat;

- Bahwa dalam hubungan ini jika penggugat tidak memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian bahasan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Ny. Irma Sagita dan Tn. Iwan Angga Budianto selaku penjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II tidak beralasan hukum, karena itu ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II tentang Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan dan gugatan Penggugat terkena asas Ne Bis In Idem sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Tergugat II dan Turut Tergugat II gugatan perkara a quo sangat patut dan beralasan hukum untuk tidak dapat diterima oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh baik subjek dan objeknya adalah sama dengan perkara Nomor 448 PK/Pdt/2022 tanggal 24 Mei 2022 Jo Nomor 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Pebruari 2021 Jo Nomor 454/Pdt/2019/PT Smg tanggal 19 September 2019 Jo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh tanggal 30 April 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap dimana di dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, pihak-pihak yang berperkara adalah Latifa Zahra, S.E., (Penggugat I) dan Ardhi Dirgantara (Penggugat II) melawan Tony Hendrawan Tanjung (Tergugat I), I Nyoman Cakranegara, S.H., M.Hum., (Tergugat II), Yono Susanto (Tergugat III), Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (Tergugat IV) dan Ny. Hadian Ramadhan, S.E., Alias Susi Rachmawati, S.E., (Turut Tergugat I), Farel Galeno (Turut Tergugat II);

Menimbang, bahwa definisi asas Ne Bis In Idem tidak dapat ditemukan secara langsung dalam peraturan perundang-undangan, melainkan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara yang berbunyi : Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya dimana untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas dasar yang sama, lagipula dimajukan oleh dan

H a l a m a n 57 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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

terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula, sehingga secara sederhana asas Ne Bis In Idem dapat diartikan sebagai asas hukum yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perkara tidak dapat diperiksa dan diadili dua kali apabila telah diputuskan melalui suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap namun dalam perkembangannya lebih lanjut berkaitan dengan asas Ne Bis In Idem tersebut Mahkamah Agung melalui putusan pada tingkat kasasi Nomor 647 K/Sip/1973 tanggal 6 Desember 1969 menyatakan bahwa “Ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap” dimana kaidah hukum dalam putusan tersebut dipertegas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII tentang Ne Bis In Idem bahwa “menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Ne Bis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak dan status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka apakah gugatan a quo memenuhi syarat-syarat untuk dikualifikasikan sebagai gugatan yang Ne Bis In Idem selengkapannya akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat bertanda P-14 yang bersesuaian dengan bukti bertanda T.II/TT.II-15 berupa salinan putusan perkara perdata Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh, maka diketahui bahwa pada pokoknya posita gugatan Penggugat dalam perkara tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah anak dari perkawinan / pernikahan antara HADIAN RAMADHAN, SE. Almarhum dengan NY. HADIAN RAMADHAN, SE. Alias NY. SUSI RACHMAWATI, SE. (Turut Tergugat I);
2. Bahwa dari perkawinan / pernikahan tersebut mempunyai 3 (tiga) orang anak, Yaitu :
 1. LATIFA ZAHRA, SE. (Penggugat I) lahir tanggal 24 Pebruari 1989;
 2. ARDHI DIRGANTARA (Penggugat II) lahir tanggal 04 Oktober 1990;
 3. FARREL GALENO (Turut Tergugat II) lahir tanggal 16 September 2006;

H a l a m a n 58 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa HADIAN RAMADHAN, SE. telah meninggal dunia pada tanggal 17 April 2018;

4. Bahwa sebelum meninggal dunia HADIAN RAMADHAN, SE. telah membuat Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris MUHAMAD BUDIMAN, SH., Sp.N. terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo dengan Sertipikat Hak Milik No. 102 dahulu atas nama TONNY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I) berubah menjadi atas nama YONO SUSANTO (Tergugat III), dengan luas ± 1.535 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sungai;
- Sebelah Timur : Bambang Rujito;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Kartono;

Untuk selanjutnya barang atau benda tersebut diatas ditetapkan dan dinyatakan menjadi barang atau benda yang menjadi obyek sengketa;

5. Bahwa dalam Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 pasal 2 yang intinya HADIAN RAMADHAN, SE. telah membayar lunas terhadap benda yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat I sebesar/ senilai Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);

6. Bahwa dalam Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 pasal 4 yang intinya antara Tergugat I dengan HADIAN RAMADHAN, SE. telah sepakat dan setuju bahwa sertipikat tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa akan diserahkan kepada HADIAN RAMADHAN, SE. selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 atau pada tanggal 10 September 2005;

7. Bahwa dalam Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 pasal 5 yang intinya :

- Guna menjamin kedudukan HADIAN RAMADHAN, SE. atas penyerahan sertipikat tanah dan bangunan tersebut tepat pada waktunya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dimaksudkan, kemudian Tergugat I menyerahkan satu lembar Cek dari PT. Bank Permata Cabang Solo Nomor : BFE022382 sebesar/ senilai Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) tertanggal 10 September 2005;

H a l a m a n 59 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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 apabila sertifikat atas tanah tersebut telah diserahkan dan diterima oleh HADIAN RAMADHAN, SE. dan guna menjamin kedudukan HADIAN RAMADHAN, SE. atas pelaksanaan penjualan dan pembelian tersebut, Tergugat I dengan ini sekarang dan untuk nantinya akan memberi kuasa menjual benda yang menjadi obyek sengketa kepada HADIAN RAMADHAN, SE. kuasa mana akan dibuat tersendiri dan tidak dapat dicabut, batal atau dibatalkan ataupun berakhir karena sebab-sebab berakhirnya kuasa menurut pasal 1813 KUHP;

- Bahwa berkaitan dengan hal tersebut maka dibuat Kuasa No. 13 tanggal 11 Juni 2005 dihadapan Notaris MUHAMAD BUDIMAN, SH.,Sp.N. yang intinya : Memberikan Kuasa kepada HADIAN RAMADHAN, SE. untuk melakukan tindakan hukum untuk menjual, memindahkan dan melepaskan hak baik sebagian maupun seluruhnya, mengurus dan menyelesaikan segala sesuatu yang berhubungan benda yang menjadi obyek sengketa berikut segala sesuatu yang tumbuh dan melekat diatas tanah tersebut yang menurut sifat, tujuan dan peruntukannya serta menurut hukum dan undang-undang yang berlaku dianggap benda tetap, kepada siapa saja termasuk kepada HADIAN RAMADHAN, SE. baik dibawah tangan maupun dihadapan umum dengan harga serta syarat-syarat yang ditentukan oleh yang diberi kuasa dan selaras dengan peraturan hukum yang berlaku, menerima uang harganya, untuk itu menandatangani dan memberikan kwitansinya, menandatangani dan (turut) menyelesaikan akta jual beli dan menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan dan selanjutnya melakukan segala sesuatu yang baik dan perlu terjadinya jual beli tersebut;

8. Bahwa dalam Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 pasal 6 yang intinya :

- Tentang perjanjian menurut akta ini dengan semua akibatnya pada pihak memilih domisili yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo;

9. Bahwa setelah ditunggu-tunggu Tergugat I tidak menyerahkan sertifikat tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa sampai batas waktu lewat dari 3 (tiga) bulan tidak ada juga penyerahan sertifikat dari Tergugat I kepada HADIAN RAMADHAN, SE;

10. Bahwa oleh karena telah lewat dari tiga bulan kemudian HADIAN RAMADHAN, SE. mencairkan Cek yang diserahkan oleh Tergugat I, tetapi

H a l a m a n 6 0 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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)



ternyata Cek tersebut ditolak oleh PT. Bank Permata Cabang Solo dengan alasan Rekening telah ditutup;

11. Bahwa tanpa memberitahukan kepada HADIAN RAMADHAN, SE. ternyata sertifikat hak milik No. 102 Desa Manang tersebut telah dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat I di PT. Bank Permata Cabang Solo;

12. Bahwa benda yang menjadi obyek sengketa selama ini dikuasai oleh HADIAN RAMADHAN, SE. dan Para Penggugat serta Para Turut Tergugat yang telah disewakan kepada Tuan HANS FREDRICK DARMONO sesuai Perjanjian Sewa Menyewa No. 01 tanggal 01 Nopember 2012 dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun yaitu mulai tanggal 15-11-2012 sampai dengan tanggal 15-11-2015 dan Nyonya IDA ARIANI sesuai Perjanjian Sewa Menyewa No. 568 tanggal 26 Oktober 2015 dengan jangka waktu 57 (lima puluh tujuh) bulan yaitu mulai tanggal 15-11-2015 sampai dengan 15-08-2020;

13. Bahwa setelah Sertipikat Hak Milik No. 102 Desa Manang yang dijaminakan oleh Tergugat I keluar dari PT. Bank Permata Cabang Solo dengan etiked tidak baik Tergugat I tidak menyerahkan kepada HADIAN RAMADHAN, SE. dan atau Para Penggugat melainkan Tergugat I menjual benda yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat III (YONO SUSANTO) dengan Akta Jual beli No. 29/2018 tanggal 08 Pebruari 2018 dihadapan Tergugat II;

14. Bahwa berdasar Akta Jual beli No. 29/2018 tanggal 08 Pebruari 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I NYOMAN CAKRANEGARA, SH., M.Hum. (Tergugat II) Sertipikat Hak Milik No. 102 Desa Manang oleh Tergugat IV telah dirubah dari atas nama TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I) berubah menjadi atas nama YONO SUSANTO (Tergugat III);

15. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menjual kembali benda yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat III setelah adanya Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 dihadapan Notaris MUHAMAD BUDIMAN, SH., Sp.N. antara TONY HENDARWAN TANJUNG (Tergugat I) dengan HADIAN RAMADHAN, SE. adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam posita gugatan a quo Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa:

1. Bahwa Penggugat adalah istri dari HADIAN RAMADHAN, S.E berdasarkan akta nikah No : 147/47/VII/ 1988 tertanggal 27 Juli 1988 yang diterbitkan oleh KUA LAWEYAN Surakarta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa HADIAN RAMADHAN, S.E telah meninggal dunia pada 17 April 2018;

3. Bahwa sebelum meninggal dunia, sekira tahun 2005 HADIAN RAMADHAN, S.E kedatangan Tergugat I yang akan menjual SHM No : 102 atas nama Tergugat I seluas ± 1.535 M² yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III;

4. Bahwa kemudian antara Tergugat I dengan HADIAN RAMADHAN, S.E terjadi kesepakatan harga yaitu Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);

5. Bahwa setelah terjadi transaksi ternyata Tergugat I tidak dapat menghadirkan SHM No : 102 atas nama Tergugat I seluas ± 1.535 M² karena SHM tersebut masih sebagai jaminan di Bank. Ini sekaligus untuk memperkuat adanya status jual beli maka Tergugat I dan suami Pengugat membuat Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo dengan sertifikat Hak Milik No. 102 yang diterbitkan Turut Tergugat III dahulu atas nama TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I), dengan luas ± 1.535 m², dengan batas – batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Sungai;
- Sebelah Timur : Bambang Rujito;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Kartono;

6. Bahwa Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 disertai dengan Surat Kuasa Jual Nomor 13 tertanggal 11 Juni 2005 dibuat oleh Turut Tergugat I;

7. Bahwa isi Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 tersebut, yang isinya diantaranya:

Untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa melakukan tindakan hukum untuk menjual, memindahkan dan melepaskan hak baik sebagian maupun seluruhnya, mengurus dan menyelesaikan segala sesuatu yang berhubungan dengan obyek atas:

Sebidang tanah hak milik Sertipikat Nomor 102 / Desa Manang, seluas ± 1.535 m² (lebih kurang seribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi), tertulis atas nama TONNY HENDRAWAN TANJUNG, yang terletak di:

Propinsi : Jawa Tengah;

Kabupaten : Sukoharjo;

H a l a m a n 6 2 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan : Grogol;

Desa : Manang;

8. Bahwa isi Pasal 2 Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 berisi sebagai berikut:

Dari jumlah uang penjualan sebesar Rp.1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) tersebut diatas ini telah dan telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sebesar Rp.1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah), dan untuk penerimaan uang itu akta ini oleh kedua belah pihak dinyatakan berlaku pula sebagai kuitansi yang sah;

9. Bahwa saat penandatanganan Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 tersebut, Tergugat I juga menyerahkan selebar Cek Permata Bank No BFE 022382 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) kepada HADIAN RAMADHAN, SE yang akadnya adalah untuk jaminan bila selama 3 (tiga) bulan tidak mampu menyerahkan SHM No : 102 atas nama Tergugat I seluas \pm 1.535 M2, cek tersebut bisa dicarikan guna mengganti uang yang sudah diterima dari Suami Penggugat;

10. Bahwa Penggugat hadir pada saat penandatanganan Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Budiman S.H;

11. Bahwa Notaris / PPAT Budiman S.H sudah meninggal dunia dan protocol Notarisnya diserahkan ke Turut Tergugat I ;

12. Bahwa paska Pengikatan Jual beli No. 12 tanggal 11 Juni 2005, SHM No : 102 atas nama Tergugat I seluas \pm 1.535 M2 yang diatasnya dibangun untuk Gudang ditempati oleh Penggugat dan selanjutnya disewakan ke orang lain;

13. Bahwa Surat Kuasa Jual Nomor 13 tertanggal 11 Juni 2005 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Budiman S.H adalah akta autentik dan belum pernah dibatalkan;

14. Bahwa kemudian Penggugat dan suaminya (HADIAN RAMADHAN, SE) ingin mencairkan cek tersebut, namun ternyata oleh PT Bank Permata dinyatakan Cek Permata Bank No BFE 022382 sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) Rekening sudah ditutup atas permintaan Tergugat I;

15. Bahwa Penggugat dan suaminya (HADIAN RAMADHAN, SE) menyampaikan ke Tergugat I bahwa perbuatanya menyerahkan Cek yang

H a l a m a n 63 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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

sudah ditutup dengan sengaja telah merugikan dirinya dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

16. Bahwa Penggugat dan suaminya (HADIAN RAMADHAN, SE) selalu meminta pertanggung jawaban Tergugat I untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 102 Desa Manang atas nama Tergugat I atau segera membuat Akta Jual Beli . Namun Tergugat I meminta waktu untuk mundur dan mundur terus;

17. Bahwa setelah Sertipikat Hak Milik No. 102 Desa Manang diterbitkan Turut Tergugat III yang dijaminan oleh Tergugat I keluar dari PT. Bank Permata Cabang Solo dengan itikad tidak baik Tergugat I tidak menyerahkan kepada Penggugat dan suaminya (HADIAN RAMADHAN, SE) melainkan tanpa sepengetahuan dan ijin Penggugat dan suaminya (HADIAN RAMADHAN, SE) Tergugat I menjual benda yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat II (YONO SUYANTO) dengan Akta Jual beli No. 29 / 2018 tanggal 08 Februari 2018 dihadapan Turut Tergugat II;

18. Bahwa berdasar Akta Jual beli No. 29 / 2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I NYOMAN CAKRANEGARA,SH.,M.Hum (Turut Tergugat II) Sertifikat Hak Milik No. 102 Desa Manang oleh Turut Tergugat III telah dirubah dari atas nama TONY HENDRAWAN TANJUNG (Tergugat I) berubah menjadi atas nama YONO SUYANTO (Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-14 yang bersesuaian dengan bukti bertanda T.II/TT.II-15 yang berupa salinan putusan perkara perdata Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh, maka dapat diketahui bahwa Para Penggugat dalam perkara tersebut yaitu Latifa Zahra, S.E., dan Ardhi Dirgantara yang merupakan anak dari perkawinan / pernikahan antara Hadian Ramadhan, S.E., almarhum dengan Ny. Hadian Ramadhan, S.E. Alias Ny. Susi Rachmawati, S.E. (Turut Tergugat I) mendalilkan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat sebagai ahli waris dari Hadian Ramadhan, S.E untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum karena merasa dirugikan atas terjadinya jual beli dan perubahan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 102 Desa Manang dari atas nama Tony Hendrawan Tanjung (Tergugat I) berubah menjadi atas nama Yono Suyanto (Tergugat III), oleh karena benda yang menjadi obyek sengketa adalah milik dari Para Penggugat dan Para Turut Tergugat selaku ahli waris dari Hadian Ramadhan, S.E. berdasarkan Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 11 Juni 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Muhamad Budiman, S.H., Sp.N.;

H a l a m a n 64 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Menimbang, bahwa dalam persidangan saksi Makuto Dwi Gunando dan saksi Ferry Yudiarto yang diajukan oleh Penggugat sama-sama menerangkan bahwa Penggugat adalah istri dari Hardian Ramadhan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut di atas yang berhubungan erat dengan dengan bukti P-2 yang berupa Kutipan Akta Nikah Nomor 147/47/VII/1988 tanggal 27 Juli 1988 dan bukti bertanda P-14 yang bersesuaian dengan bukti bertanda T.II/TT.II-15 yang berupa salinan putusan perkara perdata Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh, maka telah terbukti fakta bahwa pihak yang bertindak sebagai Penggugat dalam perkara a quo dengan pihak yang bertindak sebagai Para Penggugat dalam perkara perdata Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh adalah sama-sama merupakan ahli waris dari Hadian Ramadhan, S.E dimana meskipun orang/persona yang bertindak sebagai Penggugat dalam perkara a quo berbeda orang/persona yang bertindak sebagai Para Penggugat dalam perkara perdata Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh namun oleh karena legal standing serta kepentingan hukum yang dibela oleh para pihak tersebut adalah kepentingan sebagai sesama para ahli waris dari Hadian Ramadhan, S.E., maka Majelis Hakim menilai subyek hukum yang bertindak sebagai Penggugat dalam perkara a quo dengan perkara perdata Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh sejatinya adalah pihak yang sama kepentingan hukumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam pertimbangan tersebut di atas, maka telah nyata fakta bahwa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 102 dahulu atas nama Tonny Hendrawan Tanjung (Tergugat I) berubah menjadi atas nama Yono Suyanto (Tergugat III), dengan luas ± 1.535 m² yang didalilkan telah dibeli oleh Hadian Ramadhan, S.E., (suami Penggugat perkara a quo) adalah merupakan objek persengketaan yang sama dalam perkara a quo dengan objek persengketaan dalam perkara perdata Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh hal mana terlihat jelas dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 12 (duabelas) tanggal 11 Juni 2005 dan Kuasa Nomor 13 (tigabelas) tanggal 11 Juni 2005 yang menjadi alas hak Penggugat dalam perkara a quo yang ternyata pula menjadi alas hak Para Penggugat dalam perkara Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan membandingkan komposisi serta kedudukan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam bukti surat berupa salinan putusan perkara perdata Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh dengan komposisi serta kedudukan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan perkara a quo secara garis besar pihak Tergugatnya adalah pihak yang sama meskipun memang terjadi perubahan berupa penambahan pihak Tergugat dalam perkara a quo namun jika dicermati secara seksama posita dan petitum gugatan a quo serta posita dan petitum gugatan dalam perkara Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh dihubungkan dengan substansi gugatan perkara a quo kepemilikan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 102, maka telah nyata bahwa esensi gugatan Penggugat dalam perkara a quo dan perkara perdata Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh adalah ditujukan terhadap pihak yang sama yaitu Tony Hendrawan Tanjung, Yono Suyanto, I Nyoman Cakranegara dan Kantor ATR/BPN Sukoharjo, sehingga Majelis Hakim menilai meskipun pihak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam perkara a quo berbeda dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam perkara perdata Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh namun kesamaan tuntutan terhadap Tony Hendrawan Tanjung, Yono Suyanto, I Nyoman Cakranegara dan Kantor ATR/BPN Sukoharjo dalam perkara a quo dan perkara perdata Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh telah cukup membuktikan bahwa pada hakekatnya subyek hukum yang didudukkan sebagai lawan Penggugat dalam perkara a quo dan perkara perdata Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh adalah pihak yang sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat berupa salinan putusan perkara perdata Nomor 448 PK/Pdt/2022 tanggal 24 Mei 2022 Jo Nomor 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Pebruari 2021 Jo Nomor 454/Pdt/2019/PT Smg tanggal 19 September 2019 Jo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh tanggal 30 April 2019 pada pokoknya adalah mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi I/Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonsensi II/Turut Tergugat II Konvensi dengan kata lain putusan tersebut bersifat positif karena Majelis Hakim telah mempertimbangkan hingga tuntas materi pokok perkara tersebut dimana dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menilai bahwa perjanjian jual beli bukan bukti sah terjadinya peralihan hak atas tanah, sehingga Perjanjian Jual Beli Nomor 12, tanggal 11 Juni 2005 antara orang tua Penggugat/orang Tua Turut Tergugat II/suami Turut Tergugat I dengan Tergugat I dalam perkara ini tidak cukup kuat melemahkan bukti sah terjadinya peralihan hak in casu Akta Jual Beli Nomor 29 tanggal 8 Februari 2018, yang dibuat antara Tergugat I sebagai Penjual dan Tergugat II sebagai Pembeli, sehingga oleh karena bukti surat yang telah dipertimbangkan tersebut dijadikan pula sebagai bukti surat serta alas hak yang sama Penggugat a quo dalam perkara ini, maka Majelis Hakim menilai status obyek perkara telah

H a l a m a n 66 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh

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

ditentukan dalam perkara Nomor 448 PK/Pdt/2022 tanggal 24 Mei 2022 Jo Nomor 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Pebruari 2021 Jo Nomor 454/Pdt/2019/PT Smg tanggal 19 September 2019 Jo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh tanggal 30 April 2019 yaitu terbukti milik Tergugat II dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa secara yuridis tujuan penerapan asas Ne Bis In Idem selain untuk mencegah terjadinya tumpang tindih antar putusan namun juga agar putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap tidak dimajukan lagi sehingga kepastian hukum dalam putusan tersebut dapat terjaga, maka berdasarkan hal tersebut oleh karena ternyata telah terbukti bahwa perkara perdata 448 PK/Pdt/2022 tanggal 24 Mei 2022 Jo Nomor 52 K/PDT/2021 tanggal 16 Pebruari 2021 Jo Nomor 454/Pdt/2019/PT Smg tanggal 19 September 2019 Jo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh tanggal 30 April 2019 telah memiliki kekuatan hukum yang tetap, Majelis Hakim menilai gugatan a quo telah memenuhi hal-hal yang dipersyaratkan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang mengandung cacat Ne Bis In Idem sehingga eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II perihal gugatan Penggugat Ne Bis In Idem dikabulkan, maka eksepsi-eksepsi selanjutnya tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II, maka beralasan hukum bagi Pengadilan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Ne Bis In Idem;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II dikabulkan dan gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim menyatakan secara formal telah terputus hubungan di antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonsensi, sehingga gugatan rekonsensi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena baik gugatan konvensi maupun gugatan rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

H a l a m a n 67 dari 69 Putusan Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal serta ketentuan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II tentang Nebis In Idem;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.646.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo, pada hari Senin, tanggal 6 Nopember 2023 oleh kami, Candra Nurendra A., S.H., K.N., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Suci Astri Pramawati, S.H., M.Hum., dan Sri Nuryani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skh tanggal 8 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 8 Nopember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Budi Santoso, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat II, kuasa Turut Tergugat III, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I maupun Turut Tergugat I dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,



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

Suci Astri Pramawati, S.H., M.Hum. Candra Nurendra A, S.H., K.N., M.Hum.

Sri Nuryani, S.H.

Panitera Pengganti,

Budi Suroso, S.H.

Perincian biaya:

Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
Biaya Pemberkasan	: Rp	90.000,00
Biaya Panggilan	: Rp	436.000,00
PNBP Panggilan	: Rp	60.000,00
Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.000.000,00
PNBP	: Rp	10.000,00
Materai	: Rp	10.000,00
Redaksi	: Rp	10.000,00
Jumlah	: Rp	1.646.000,00

(satu juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah)