



P U T U S A N
Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drs. SUPARMAN, Lahir di Bantul tanggal 9 September 1951 (Umur : 70 Tahun),

Pekerjaan Pensiunan, Alamat Ngeblak Rt. 01, Wijirejo, Pandak, Bantul;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. BAMBANG SUPRIYANTA, SH., MH

2. AGUS SUPRIANTO, SH., SHI., MSI

Semuanya adalah ADVOKAT / KONSULTAN HUKUM Pada kantor “**BAMBANG SUPRIYANTA & PARTNERS**” yang beralamat di Mangir Tengah Rt. 04 Sendangsari Pajangan Bantul D.I. Yogyakarta. Telp / HP : 081578179343. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Oktober 2021 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 307/SK.Pdt/2021/PN.Btl tertanggal 21 Oktober 2021;

Disebut sebagai **PENGUGAT**;

Melawan:

PONIYEM, Tempat lahir Bantul tanggal 31 Desember 1941 (Umur : 80 Tahun),

pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Ngeblak Rt. 03, Wijirejo, Pandak, Bantul;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANTUL, beralamat di Jl.

Ring Road Manding, Trirenggo, Bantul

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca Berkas Perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Telah memperhatikan alat bukti surat-surat;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 11 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bantul pada tanggal 12 Oktober 2021 dalam Register Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 18 Agustus 1999, Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi Jual Beli tanah pekarangan hak milik seluas 2.057 m² atas nama Tergugat dengan Surat Letter C No. 139 yang terletak di Dusun Kunden Kalurahan Sendangsari, Kapanewon Pajangan, Kabupaten Bantul, sebagaimana Surat Perjanjian di Bawah Tangan yang dibuat dan ditandatangani/cap jempol oleh Penggugat dan Tergugat tanggal 18 Agustus 1991.
2. Bahwa nilai transaksi jual beli yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah Rp 6.500,- (*enam ribu lima ratus rupiah*) per meter persegi, dengan ketentuan menggunakan luas tanah yang tercantum dalam sertifikat yang pengukurannya dilaksanakan resmi oleh Turut Tergugat yaitu seluas 1.829 m² sebagaimana Surat Ukur tanggal 18 Februari 2000 No. 03050/Sendangsari/2000. Karena saat transaksi jual beli surat tanah masih berupa Surat Letter C No. 139 dengan luas seluas 2.057 m² dan baru menjadi Sertifikat Hak Milik No. 03380 / Desa Sendangsari yang diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 29 Februari 2000 dengan luas 1.829 m².
3. Bahwa mekanisme pembayaran jual beli dilakukan 2 (dua) kali yaitu tanggal 10 Agustus 1999 sebesar Rp 4.000.000,- (*empat juta rupiah*) secara tunai dan sisanya paling lambat tanggal 10 Agustus 2000 (1 tahun kemudian). Berdasarkan hal itu Penggugat sudah membayar Rp 4.000.000,- (*empat juta rupiah*) kepada pihak Tergugat pada tanggal 10 Agustus 1999 (sebelum dilakukan pembuatan surat perjanjian) dan sisanya juga sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada pihak Tergugat yaitu sekira sebesar Rp 8.000.000,- (*delapan juta rupiah*). Sehingga dengan demikian, pembayaran jual beli tanah telah dibayarkan oleh Penggugat kepada pihak Tergugat secara lunas sekira sebesar Rp 12.000.000,- (*dua belas juta rupiah*) dari harga yang disepakati Rp 6.500,- (*enam ribu lima ratus rupiah*) dikalikan luas tanah dalam sertifikat 1.829 m² (Rp 6.500,- x 1.829) yaitu sebesar Rp 11.888.500,- (*sebelas juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu lima ratus rupiah*) atau yang dikenakan menjadi Rp 12.000.000,- (*dua belas juta rupiah*).
4. Bahwa setelah transaksi jual beli tanggal 18 Agustus 1999, saat ini objek jual beli tanah pekarangan seluas 1.829 m² dengan Surat Ukur tanggal 18

Halaman 2 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2000 No. 03050/Sendangsari/2000 sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 03380 / Desa Sendangsari yang terletak di Dusun Kunden Kalurahan Sendangsari, Kapanewon Pajangan, Kabupaten Bantul dalam pengelolaan dan penguasaan Penggugat baik objeknya maupun surat Sertifikat Hak Milik No. 03380 / Desa Sendangsari.

5. Bahwa batas-batas objek jual beli tanah pekarangan antara Penggugat dan Tergugat sebagai berikut :

Batas utara : Milik Admiral
Batas timur : Jalan
Batas selatan : Milik Adi Sumarto
Batas barat : Jalan

6. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Adanya kesepakatan yaitu antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri secara Sah oleh hukum melakukan kesepakatan jual beli sebagaimana Surat Perjanjian Dibawah Tangan tanggal 18 Agustus 1999.
- b. Adanya kecakapan yaitu antara Penggugat dan Tergugat yang melakukan kesepakatan jual beli sebagaimana Surat Perjanjian Dibawah Tangan tanggal 18 Agustus 1999 adalah sama-sama sebagai subjek hukum yang sehat, cakap bertindak hukum dan tidak dalam pengampuan.
- c. Adanya objek tertentu yaitu objek jual beli sebagaimana Surat Perjanjian Dibawah Tangan tanggal 18 Agustus 1999 adalah tanah pekarangan milik Tergugat yang saat ditransaksikan berupa Surat Letter C No. 139 dan sekarang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No. 03380 / Desa Sendangsari.
- d. Adanya klausula yang halal yaitu alasan perjanjian jual beli sebagaimana Surat Perjanjian Dibawah Tangan tanggal 18 Agustus 1999 adalah transaksi peralihan yang dibenarkan menurut hukum.

Sehingga Surat Perjanjian Dibawah Tangan tanggal 18 Agustus 1999 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat telah memenuhi keempat syarat sah Pasal 1320 KUH Perdata dan oleh karenanya gugatan pengesahan jual beli

Halaman 3 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah diterima dan dikabulkan.

7. Bahwa selain itu, Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan bahwa *"jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan."* Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, rumusan jual beli ada 2 (*dua*) unsur yaitu :

a. Penyerahan suatu barang yaitu Penggugat telah menerima/menguasai dari Tergugat berupa objek jual beli tanah pekarangan dan menguasai surat Sertifikat Hak Milik No. 03380 / Desa Sendangsari (yang semula Surat Letter C No. 139) sebagaimana dimaksud Surat Perjanjian Dibawah Tangan tanggal 18 Agustus 1999.

b. Pembayaran harga yaitu Penggugat telah membayar uang untuk objek jual beli tanah pekarangan sekira sebesar Rp 12.000.000,- (*dua belas juta rupiah*) yang diterima pihak Tergugat.

Sehingga Surat Perjanjian Dibawah Tangan tanggal 18 Agustus 1999 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat telah memenuhi kedua unsur Pasal 1457 KUH Perdata dan oleh karenanya gugatan pengesahan jual beli haruslah diterima dan dikabulkan.

8. Bahwa atas kewajiban melakukan pembayaran yang telah dilakukan secara sempurna oleh Penggugat, maka Penggugat merupakan Pembeli yang mempunyai i'tikad baik.

9. Bahwa sejak pembuatan Surat Perjanjian Di Bawah Tangan tanggal 18 Agustus 1999, Penggugat telah beberapa kali mengajak Tergugat untuk ke PPAT dan melakukan proses balik nama objek menjadi milik Penggugat di Turut Tergugat. Tetapi Tergugat tidak kooperatif dan enggan melakukan balik nama objek jual beli kepada Penggugat. Sehingga perilaku Tergugat yang demikian, merugikan Penggugat sebagai pembeli yang mempunyai i'tikad baik dan tidak menjamin perolehan hak bagi Penggugat yang telah melakukan pembayaran kepada pihak Tergugat.

10. Bahwa dengan gugatan pengesahan jual beli ini, maka Penggugat berharap untuk memudahkan balik nama objek jual beli dari Tergugat selaku Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli di Kantor Turut Tergugat.

11. Bahwa Penggugat sangat khawatir akan muncul persoalan baru di kemudian

Halaman 4 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari, apabila tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 03380 / Desa Sendangsari yang saat ini atas nama Tergugat, tidak segera dibalik nama menjadi atas nama Penggugat.

12. Bahwa oleh karenanya Pengesahan Jual beli atas Surat Perjanjian Perjanjian Dibawah Tangan tanggal 18 Agustus 1999 sudah terbukti dan menyakinkan, maka Turut Tergugat memiliki kewajiban untuk memproses balik nama / pengalihan hak kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik No. 03380 / Desa Sendangsari seluas 1.829 m² yang semula atas Tergugat (Poniyem) menjadi Sertifikat Hak Milik No. 03380 / Desa Sendangsari seluas 1.829 m² atas nama Penggugat (Drs. Suparman).

13. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan alasan-alasan dan bukti-bukti yang sah dan otentik, maka Tergugat dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, mohon kiranya Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan untuk menerima, memeriksa, mengadili sekaligus memutus sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perjanjian jual beli dengan Surat Perjanjian di Bawah Tangan yang dibuat Penggugat dan Tergugat tanggal 18 Agustus 1999 adalah perjanjian yang sah.
3. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik yang telah melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli.
4. Menyatakan putusan ini berlaku sebagai dasar hukum peralihan hak atas tanah yang semula milik Tergugat menjadi milik Penggugat.
5. Menghukum Turut Tergugat untuk membalik nama / mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dengan batas-batas yaitu :

Batas utara : Milik Admiral

Batas timur : Jalan

Batas selatan : Milik Adi Sumarto

Batas barat : Jalan

Halaman 5 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 03380 / Desa Sendangsari seluas 1.829 m² yang semula atas Tergugat (Poniyem) menjadi Sertifikat Hak Milik No. 03380 / Desa Sendangsari seluas 1.829 m² atas nama Penggugat (Drs. Suparman).

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk, patuh dan menjalankan / melaksanakan isi putusan ini.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang muncul akibat perkara ini.

SUBSIDAIR :

Mohon putusan seadil-adilnya.

Demikian gugatan ini kami sampaikan, atas dikabulkannya disampaikan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, telah hadir dipersidangan sebagai berikut:

- Penggugat hadir Kuasanya **BAMBANG SUPRIYANTA, SH., MH** dan **AGUS SUPRIANTO, SH., SHI., MSI** keduanya adalah ADVOKAT / KONSULTAN HUKUM Pada kantor "**BAMBANG SUPRIYANTA & PARTNERS**" yang beralamat di Mangir Tengah Rt. 04 Sendangsari Pajangan Bantul D.I. Yogyakarta. Telp / HP : 081578179343. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Oktober 2021 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 307/SK.Pdt/2021/PN.Btl tertanggal 21 Oktober 2021
- Tergugat hadir kuasanya SARWOKO,S.H., dan R.NURHADI BUDI YUWONO,S.H.,KN keduanya Advokad dan Konsultan Hukum yang berkantor di Ledok, RT 016,Kelurahan Sidorejo, Kapanewon Lendah, Kabupaten Kulon Progo berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 22 Oktober 2021 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 319/SK.Pdt/2021/PN.Btl tertanggal 25 Oktober 2021 dan telah dicabut tanggal 1 November 2021 untuk selanjutnya menunjuk Kuasa Insidentil atas nama Tn RUBIYONO sebagaimana Surat Izin Kuasa Insidentil Nomor 07/SKI.PDT/2021/PN Btl tertanggal 12 November 2021;
- Turut Tergugat hadir kuasanya HASTI SUSANTI,A.Ptnh, FAJAR DESI PRATIWI,S.ST, ADITYA BACHTIAR RIFA'I,S.E.S.H., AGOES SILVIE RATNA WULANDARI, A.IP., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Oktober

Halaman 6 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 306/SK.Pdt/2021/PN.Btl tertanggal 21 Oktober 2021

Menimbang, bahwa sesuai PERMA Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim telah menunjuk Hakim Mediator yaitu GATOT RAHARJO, S.H.,M.H., dalam perkara ini untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui proses Mediasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Oktober 2021 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 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa anak saya

Nama : SARJITA
Tempat, tanggal lahir : Bantul, 27 Desember 1964
Pekerjaan : Buruh Tani/ Perkebunan
Alamat : Ngeblak Rt 03, Wijireja, Pandak, Bantul.
Benar meminjam uang sebesar kurang lebih sebesar Rp. 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) pada tahun 1999 kepada

Nama : Drs. Suparman
Tempat, tanggal lahir : Bantul, 09 September 1951
Pekerjaan : Pensiunan
Alamat : Ngeblak Rt 01, Wijireja, Pandak, Bantul.

Dengan jaminan tanah pekarangan hak milik atas nama saya sendiri (Poniyem), seluas 2.057 meter persegi dengan surat letter C. No 139 yang terletak di Dusun Kunden, Kel Sendangsari, Kapanewon Pajangan , Kab. Bantul. Saya tidak pernah menjual tanah saya tersebut.

2. Selanjutnya tanpa sepengetahuan saya muncullah surat perjanjian jual beli di bawah tangan antara saya (Poniyem), selaku penjual dan saudara Drs. Suparman selaku pembeli yang tertanggal 6 Agustus 1999.

3. Kemudian disusul surat perjanjian jual beli yang kedua, tertanggal 18 Agustus 1999. Adapun foto copy kedua surat tersebut diatas terlampir. Didalam kedua surat perjanjian tersebut terdapat Cap Jempol saya, namun

Halaman 7 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl



cap jempol itu adalah palsu, karena saya tidak tahu perjanjian jual beli tersebut.

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

I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dalam surat gugatannya yang terdaftar dalam Perkara Nomor : 91/Pdt.Bth/2021/PN.Btl tertanggal 12-10-2021 di Pengadilan Negeri Bantul, maka Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Gugatan Penggugat salah alamat (*Error in Persona*)

Sebab tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat terkait perkara *a quo*, karena masih dilakukan upaya hukum oleh Penggugat karena Turut Tergugat sebagai instansi pencatatan administrasi pendaftaran serta pemeliharaan di bidang pertanahan oleh karenanya tidak semestinya Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bantul ditarik sebagai pihak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan menerima Eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. Berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul berkenaan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor 03380/Sendangsari Surat Ukur No.03050/Sendangsari/2000, luas 1.829m2 adalah sebagai berikut:
 - a. Tanah obyek sengketa pertama kali diterbitkan sertipikat atas nama Poniym asal perolehan dari Konversi Hak Adat Letter C 139 Persil 31b Klas P.IV pada tanggal 29-02-2000
 - b. Pada tanggal 15-10-2021 dicatatkan Blokir Sementara yang diajukan oleh Sarjita pada tanggal 01-10-2021.



3. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas Petitum angka 5, karena Turut Tergugat dalam melakukan pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah yaitu jual beli dengan berpedoman pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa “Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah Akta Jual Beli”, sehingga Akta Jual Beli yang dibuat PPAT sebagai akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu permohonan pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah disertai dengan melampirkan syarat formal yang diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
4. Bahwa Turut Tergugat dalam melakukan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dan telah sesuai dengan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo pasal 125 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 dan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap...” serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan”.

Bahwa berdasarkan dalil – dalil tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 9 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Penggugat mengajukan replik masing-masing tertanggal 22 Desember 2021 sedangkan atas replik Penggugat tersebut Tergugat dan Turut tergugat juga mengJukan Duplik masing-masing tertanggal 29 Desember 2021;

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

1. Foto copy sesuai aslinya KTP atas nama Drs. SUPARMAN dengan NIK : 3402060909510001. Selanjutnya diberi tanda (bukti P-1);
2. Foto copy sesuai aslinya Surat Perjanjian di Bawah Tangan tanggal 18 Agustus 1999 yang ditandatangani/cap jempol oleh Poniym (Pihak I / Penjual) dan Drs. Supaman (Pihak II / Pembeli), menyetujui/merelakan Robani al.Mulyosutrisno dan Sarjito, mengetahui Kepala Dusun Kunden Giyono. Selanjutnya diberi tanda (bukti P-2);
3. Foto copy dari foto copy Surat Keterangan tanggal 13 Juni 1999 yang ditandatangani oleh Poniym, disaksikan Suami dan anak-anak diketahui Kadus Kunden Giyono. Selanjutnya diberi tanda (bukti P-3).
4. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik No. 03380 / Desa Sendangsari, Surat Ukur tanggal 18 Februari 2000 No. 03050/Sendangsari/ 2000 seluas 1.829 m² yang terletak di Dusun Kunden Kalurahan Sendangsari, Kapanewon Pajangan, Kabupaten Bantul. Selanjutnya diberi tanda (bukti P-4).
5. Foto copy sesuai aslinya Berita Acara Pertemuan tanggal 07 Juni 2021. Selanjutnya diberi tanda (bukti P-5).
6. Fotocopy sesuai aslinya SPPT tahun 2020 dengan NOP: 34.02.160.002.029-0026.0 tanah seluas 1.829 m² atas nama Drs. Suparman

Halaman 10 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Kunden Rt. 022 / Rw.- Sendangsari, Pajangan Bantul.

Selanjutnya diberi tanda (bukti P-6);

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian surat-surat bukti tersebut diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-5, kecuali bukti P-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tersebut Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi MOH.WAKHID telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sudah lama, Istri Penggugat adalah kakak istri saksi;
 - Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bantul karena ada maslaah mengenai negosiasi jual beli antara Pak PARMAN dan Bu PONIYEM, yang dalam hal ini Bu PONIYEM diwakilkan oleh salah satu dari anaknya;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai proses jual belinya akan tetapi pada tahun 2019 Penggugat pernah meminta tolong kepada saksi untuk menguruskan balik nama tanah pekarangan akan tetapi pada saat proses itu saksi lakukan terkendala anak Tergugat yang selalu mengatakan "Besok mau dirembug lagi." akan tetapi terus menunggu tanpa ada kejelasan;
 - Bahwa tanah pekarangan tersebut dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa luas tanah pekarangan yang dimaksud adalah seluas 1829 m² ;
 - Bahwa saksi pernah kelokasi tanah tersebut tahun 2019, tanah Pekarangan tersebut tidak ada rumahnya, pada saat saksi lihat disana hanya ada tanaman-tanaman yang kurang dirawat;
 - Bahwa saksi tidak tahu sudah berapa lama Penggugat menguasai tanah Pekarangan Tersebut, setahu saksi sejak ada perjanjian jual beli, untuk tanggal dan tahunnya saksi pernah baca tetapi sudah lupa ;

Halaman 11 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membaca beritanya saat perjanjian jual beli tersebut diperlihatkan kepadanya;
- Bahwa pada perjanjian tersebut peralihannya melalui jual beli;
- Bahwa saksi lupa detail isi perjanjiannya tetapi saksi ingat pembayaran dua tahap yang tahap pertama sudah membayar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) seingat saksi ditentukan tanggal pelunasannya tetapi saksi lupa;
- Bahwa selain perjanjian jual beli tersebut, yang saksi gunakan sebagai pegangan dalam mengurus balik nama adalah Surat Kesepakatan Keluarga, disitu tertera intinya tanah tersebut telah direlakan dan sudah diserahkan pada jito dan saudara yang lain sudah tanda tangan;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan kepada Penggugat atau saudaranya tanah pekarangan tersebut milik siapa, saya hanya tahu tanah tersebut diperoleh dari jual beli;
- Bahwa surat yang saksi jadikan pegangan untuk mengurus proses balik nama adalah surat sebagaimana bukti P-2 dan P-3;
- Bahwa saksi pernah melihat sertipikah yang asli saat mengurus balik nama;
- Bahwa saksi pernah datang ke lokasi tanah yang akan dibaliknama bersama Penggugat;
- Bahwa saksi kenal Penggugat sudah 25 tahun dan mengenal Tergugat sejak diminta mengurus balik nama tanah tersebut;
- Bahwa anak kandung Tergugat yang bernama SARJITO saat ini masih hidup;
- Bahwa ketika saksi mengurus balik nama tanah tersebut, saksi bertemu dengan Dukuhnya dan salah satu tokoh masyarakat, kemudian saksi disuruh membicarakan dengan SARJITO, pada saat itu saksi menemui SARJITO pertama di Pandak tempat dia jualan angkringan, pada waktu itu saksi bawa foto copy jual beli ke SARJITO, kemudian SARJITO minta surat jual beli yang asli, selang 1(satu) hari saksi Kembali lagi sambil membawa aslinya, selanjutnya di bilang " saya tak rembugan dahulu dengan keluarga". Yang ke dua saksi menemui lagi dengan pak Dukuh Kunden, kemudian jawaban SARJITO juga sama bilang " saya tak rembugan dahulu dengan keluarga";

Halaman 12 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait pembayaran SARJITO mengakui bahwa total yang sudah dia terima sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);
 - Bahwa Penggugat sudah pernah membayar 2 (dua) tahap yaitu yang pertama sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) dan pembayaran yang kedua sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);
 - Bahwa setelah pembayaran kedua, pembayarannya sudah lunas dan SARJITO juga sudah mengakuinya;
 - Bahwa jarak rumah saksi ke rumah Pemnggugat cukup dekat, kurang lebih sekitar 100 (seratus) meter;
 - Bahwa ketika saksi disuruh Penggugat mengurus balik nama tanah yang di beli dari Tergugat, tidak ada dari pihak Tergugat maupun SARJITO datang kerumah saksi;
 - Bahwa saksi lupa yang ia pegang sertipikat asli atau fotokopi;
 - Bahwa tempat tinggal saksi ke lokasi tanah tersebut lebih dari 3 (tiga) kilometer;
 - Bahwa seingat saksi dalam perjanjian itu menyatakan bayar sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah), yang kedua ditentukan tanggal pelunasan saja;
 - Bahwa saksi belum pernah melihat kuitansi telah lunas bayar sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);
 - Bahwa saksi hanya mengetahui adanya pembayaran pertama sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah), pelunasannya saksi tidak tahu, namun pernyataan SARJITO saat bertemu saksi, sudah menerima total pembayaran sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);
 - Bahwa yang membayar pajak saat ini adalah Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang memberdayakan tanah tersebut sekarang;
2. Saksi GIYONO telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:
- Bahwa sehubungan dengan perkara ini, yang saksi ketahui adalah saudara SALMAN (putra dari ibu PONIYEM/Tergugat) pernah datang ketempat saksi dalam rangka memohon tanda tangan saksi pada surat pernyataan, saksi dijadikan saksi akan tetapi mengenai penyampaian pemberian uang saksi tidak mengetahuinya;

Halaman 13 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat saudara SALMAN (putra dari ibu PONIYEM/Tergugat) datang ke tempat saksi untuk tanda tangan surat pernyataan, saksi sempat membaca surat pernyataan tersebut, tetapi saat ini saksi lupa isinya;
- Bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah adanya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, dan yang membawa surat pernyataan tersebut anak dari Tergugat (Pak SARJITO/SALMAN) untuk minta tanda tangan, waktu itu Pak SALMAN jadi penduduk KUNDEN, setelah menerima uang dari Pak SALMAN, kemudian Pak SALMAN pergi ke luar negeri, setelah itu tidak pernah ketemu sampai sekarang ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang di perjualbelikan antara Penggugat dan Tergugat adalah tanah yang di Kunden ;
- Bahwa tanah di daerah Kunden tersebut adalah tanah milik ibunya Pak SALMAN dan SARJITO ;
- Bahwa Pak SALMAN datang ketempat saksi membawa surat pernyataan sudah lama yaitu sekitar tahun 1999, untuk bulannya saksi lupa karena sudah lama;
- Bahwa dahulu sebelum saksi menandatangani surat pernyataan tersebut, saksi telah membacanya terlebih dahulu, tetapi mengenai apa isi surat pernyataan tersebut sekarang saksi sudah lupa;
- Bahwa mengenai luas tanah tersebut, saksi lupa;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama PONIYEM, namun saksi belum pernah melihat sertifikat tersebut, saksi hanya mengetahui tanah tersebut sudah bersertifikat karena dahulu melalui PRONA dan tanah tersebut sampai saat ini masih atas nama Bu PONIYEM;
- Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasa oleh Penggugat, tanah tersebut masih tanah kosong, dari keluarga Penggugat sering ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membuat surat pernyataan dibawah tangan tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan SARJITO, SARJITO adalah anak dari Bu PONIYEM;
- Bahwa waktu saksi tanda tangan, yang lain sudah tanda tangan;
- Bahwa pada tahun 1999 di serahi surat dari Pak SALMAN, pada surat perjanjian dibawah tangan tersebut memang terdapat tanda tangan saksi;

Halaman 14 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa surat yang di tanda tangani saksi berisi surat perjanjian di bawah tangan, penjual Bu PONIYEM (Tergugat) dan pembeli Pak PARMAN (Penggugat), disini menjelaskan bahwa pihak pertama Bu PONIYEM (Penggugat) menjual sebidang tanah terletak di dusun Kunden, dijual kepada pihak kedua yaitu Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah ketemu dengan Penggugat waktu saksi mengantar SPPT;
- Bahwa Saksi pernah diajak seseorang yang saksi lupa namanya, seingat saksi rumahnya di Kauman untuk kerumahnya Saudara SARJITO untuk menyelesaikan proses balik nama, tetapi sampai sekarang belum selesai proses balik nama tersebut;
- Bahwa Saksi datang kerumah SARJITO untuk membicarakan proses balik nama tersebut kurang lebih tahun 2021 untuk tanggal dan bulannya saksi lupa;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar mengenai adanya masalah kekurangan biaya yang disampaikan oleh keluarga Bu PONIYEM (Tergugat);
- Bahwa hasil dari pembicaraan antara keluarga Bu PONIYEM dan Pak PARMAN adalah saudara SARJITO akan mengembalikan uang;
- Bahwa sepengetahuan saksi, saat itu tidak ada perjanjian lain selain perjanjian dibawah tangan tersebut, perjanjian tersebut adalah satu-satunya perjanjian yang dilakukan antara Bu PONIYEM (Tergugat) dan Pak PARMAN (Penggugat);
- Bahwa di dalam perjanjian tersebut ada nama ROBANI AL MULYO SUTRISNO tetapi saksi tidak mengenalnya;
- Bahwa setelah surat perjanjian tersebut saksi tanda tangani, kemudian surat perjanjian tersebut dibawa pulang oleh saudara SALMAN;
- Bahwa pada waktu tahun 2021 saksi tidak pernah melihat bukti sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengantarkan SPPT kepada Penggugat dan saksi tidak mengetahui siapa yang membayar pajak tersebut;
- Bahwa saksi sering melewati lokasi tanah tersebut, karena kebetulan lokasi tanah tersebut di wilayah saksi, letak lokasi tersebut di RT.02;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan lokasi tanah tersebut kurang lebih 900m;

Halaman 15 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya maka pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat di persidangan sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai aslinya KTP atas nama PONIYEM dengan NIK : 3402067112410090. Selanjutnya diberi tanda (bukti T-1);
2. Fotocopy sesuai aslinya Kartu Keluarga No. 3402062111100053 atas nama kepala keluarga PONIYEM. Selanjutnya diberi tanda (bukti T-2);
3. Fotocopy sesuai aslinya KTP atas nama RUBIYONO dengan NIK : 3402062912710002. Selanjutnya diberi tanda (bukti T-3);
4. Fotocopy sesuai aslinya Kartu Keluarga No. 3402060405100002 atas nama kepala keluarga RUBIYONO. Selanjutnya diberi tanda (bukti T-4);
5. Fotocopy dari fotocopy Surat Perjanjian Dibawah Tangan atas nama Ny. PONIYEM tertanggal 06 Agustus 1999. Selanjutnya diberi tanda (bukti T-5);
6. Fotocopy akta kelahiran No.1779/Disp.A/2007 atas nama RUBIYONO yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pendaftaran Penduduk Kabupaten Bantul tertanggal 13 November 2007, Selanjutnya diberi tanda (bukti T-6);
7. Fotocopy sesuai aslinya KTP atas nama SARJITA dengan NIK : 3402072712640001. Selanjutnya diberi tanda (bukti T-7);
8. Fotocopy sesuai aslinya Akta Kelahiran No.18969/Disp./1990 atas nama SARJITA yang dikeluarkan Kepala Kantor Catatan Sipil/ Pegawai Luar Biasa Pencatat Sipil tertanggal 9 Juni 1991. Selanjutnya diberi tanda (bukti T-8);
9. Fotocopy sesuai aslinya Kartu Keluarga No. 3402070709210002 atas nama kepala keluarga SARJITA yang dikeluarkan Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bantul. Selanjutnya diberi tanda (bukti T-9);
10. Fotocopy sesuai aslinya Rapor SMP atas nama SARJITA No Induk 3957. Selanjutnya diberi tanda (bukti T-10);
11. Fotocopy sesuai aslinya Pendaftaran Pencatatan Blokir atas nama SARJITA tertanggal 12 Oktober 2021 yang dikeluarkan Petugas Penerima Setoran PNPB Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Selanjutnya diberi tanda (bukti T-11);
12. Fotocopy sesuai aslinya MBF Finance Berhad atas nama Salman Asy'ari, Selanjutnya diberi tanda (bukti T-12);
13. Asli Surat Pengantar atas nama PONIYEM No.027/RT.02/2021 tertanggal 29 Maret 2022 yang di keluarkan Ketua RT.02 Padukuhan Kunden,

Halaman 16 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl

Disclaimer

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



Sendangsari dan di ketahui Dukuh Kunden, Selanjutnya diberi tanda (bukti T-13);

14. Asli Surat Pengantar atas nama PONIYEM tertanggal 30 Maret 2022 yang di keluarkan Ketua RT.03 Dukuh Ngeblak, Desa Wijirejo, Kec.Pandak. dan di ketahui Dukuh VI Ngeblak Selanjutnya diberi tanda (bukti T-14);

15. Asli Surat Pernyataan atas nama PONIYEM tertanggal 01 April 2022 yang di ketahui oleh Kelurahan Wijirejo Kapanewon Pandak. Selanjutnya diberi tanda (bukti T-15);

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian surat-surat bukti tersebut diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-6, kecuali bukti T-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat

Menimbang, bahwa meskipun telah diberikan kesempatan untuk menghadirkan saksi-saksi untuk memperkuat dalil sangkalannya, akan tetapi ternyata Tergugat tidak menghadirkan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya maka pihak Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat di persidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No 03380/Sendangsari tanggal Luas 1.829 m2 atas nama Poniym yang berasal dari Konversi Letter C.139 Persil 31b Klas P.IV. Selanjutnya diberi tanda (bukti TT-1);

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 18 April 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengutip segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya dianggap turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak mohon putusan;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Penggugat salah alamat (*Error in Persona*)

Menimbang, bahwa alasan Turut Tergugat adalah tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat terkait perkara *a quo*, karena masih dilakukan upaya hukum oleh Penggugat karena Turut Tergugat sebagai instansi pencatatan administrasi pendaftaran serta pemeliharaan di bidang pertanahan oleh karenanya tidak semestinya Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bantul ditarik sebagai pihak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan menerima Eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa eksepsi ini disebut juga dengan Gugatan Cacat Formil. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona. Klasifikasi Error in Persona Lebih lanjut Yahya mengklasifikasikan error in persona salah satunya adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*).

Menimbang, bahwa mengenai pihak yang mengajukan gugatan dan kepada pihak mana suatu gugatan diajukan, maka dianut prinsip kebebasan

Halaman 18 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl



dari Penggugat untuk menentukan pihak-pihak mana sajakah yang menjadi tujuan dari gugatannya tersebut (vide Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971), dan selain itu hal tersebut berkaitan pula dengan pemeriksaan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan, sehingga apabila Penggugat merasa Tergugat maupun Turut Tergugat yang dirasa merugikan kepentingannya maka gugatan tersebut ditujukan kepadanya, namun sejauh mana kesalahan yang dirasakan merugikan Pihak Penggugat atau ada pihak-pihak lain yang harus pula disertakan;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Turut Tergugat menyatakan jika Turut Tergugat tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat terkait perkara aquo karena masih ada Penggugat karenanya tidak semestinya ditarik sebagai pihak. Maka Majelis berpendapat justru perbuatan melawan hukumlah yang menjadi pokok perkara ini, oleh karenanya dalam pokok perkara harus bisa membuktikan adanya perbuatan yang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat atau pun Turut Tergugat. Maka eksepsi Turut Tergugat telah memasuki pokok perkara sehingga eksepsi tersebut ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana gugatan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mempelajari jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dalil yang telah menjadi tetap oleh karena diakui atau setidak-tidaknya tidak dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat adalah obyek perkara ini adalah tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik No. 03380 / Desa Sendangsari dengan luas 1.829 m², semula berupa Letter C No. 139 seluas 2.057 m² atas nama PONIYEM yang terletak di Dusun Kunden Kalurahan Sendangsari, Kapanewon Pajangan, Kabupaten Bantul;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab maka yang menjadi pokok sengketa antara para pihak adalah mengenai "Apakah perjanjian jual beli dengan Surat Perjanjian di Bawah Tangan yang dibuat Penggugat dan Tergugat tanggal 18 Agustus 1999 merupakan perjanjian yang sah?"

Menimbang, bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat yang ditegaskan

Halaman 19 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali dalam Replik Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 18 Agustus 1999, Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi Jual Beli tanah pekarangan hak milik seluas 2.057 m² atas nama Tergugat dengan Surat Letter C No. 139 yang terletak di Dusun Kunden Kalurahan Sendangsari, Kapanewon Pajangan, Kabupaten Bantul, sebagaimana Surat Perjanjian di Bawah Tangan yang dibuat dan ditandatangani/cap jempol oleh Penggugat dan Tergugat tanggal 18 Agustus 1991;
- Bahwa nilai transaksi jual beli yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah Rp6.500,00 (*enam ribu lima ratus rupiah*) per meter persegi, dengan ketentuan menggunakan luas tanah yang tercantum dalam sertifikat yang pengukurannya dilaksanakan resmi oleh Turut Tergugat yaitu seluas 1.829 m² sebagaimana Surat Ukur tanggal 18 Februari 2000 No. 03050/Sendangsari/2000;
- Bahwa pembayaran jual beli dilakukan 2 (dua) kali yaitu tanggal 10 Agustus 1999 sebesar Rp4.000.000,00 (*empat juta rupiah*) secara tunai dan sisanya juga sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada pihak Tergugat yaitu sebesar Rp8.000.000,00 (*delapan juta rupiah*);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat menyanggah dalil yang dikemukakan Penggugat yang pada pokoknya menegaskan bahwa anak Tergugat yang bernama SARJITA telah meminjam uang sejumlah Rp12.000.000,00 (Dua belas juta rupiah) pada tahun 1999 kepada Penggugat dengan jaminan tanah pekarangan seluas 2.057 m² dengan surat Letter C No 139 di Dusun Kunden, Kelurahan Sendangsari, Kapanewon Pajangan, Kabupaten Bantul;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan dibantah maka berdasarkan pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut di atas sedangkan Tergugat wajib membuktikan dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti tertulis bertanda P-1 sampai dengan P-6 dan 2 (dua) orang saksi atas nama MOH.WAKHID dan GIYONO sedangkan Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-15 tanpa menghadirkan saksi, sedangkan Turut Tergugat mengajukan bukti bertanda TT-1;

Halaman 20 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat, Majelis berpendapat sebagai berikut Bukti bertanda P-1 berupa KTP atas nama Drs. SUPARMAN dengan NIK : 3402060909510001 dan bukti bertanda T-1 berupa KTP atas nama PONIYEM dengan NIK : 3402067112410090 membuktikan bahwa Penggugat dan Tergugat sama-sama tinggal di Kabupaten Bantul yang masih termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bantul, selain itu dari Bukti P-4 dan bukti yang diajukan Turut Tergugat sebagaimana bukti bertanda TT-1 ternyata obyek sengketa terletak di Desa Sendangsari, Kecamatan Pajangan Kabupaten Bantul yang juga masih dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bantul, sehingga sudah semestinya mengajukan perkara ini di Pengadilan Negeri Bantul;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan jika objek sengketa sebagaimana bukti P-4 berupa Sertifikat Hak Milik No. 03380 / Desa Sendangsari dengan luas 1.829 m², semula berupa Letter C No. 139 seluas 2.057 m² atas nama PONIYEM yang terletak di Dusun Kunden Kalurahan Sendangsari, Kapanewon Pajangan, Kabupaten Bantul adalah milik Penggugat dengan alas hak bukti P-2 berupa Surat Perjanjian di Bawah Tangan tertanggal 18 Agustus 1999 yang pada pokoknya berisi jual beli antara Penggugat Drs.SUPARMAN sebagai pembeli dengan Tergugat Ny.PONIYEM sebagai penjual, selain bukti tersebut Penggugat juga mengajukan bukti bertanda P-3 berupa Surat Keterangan tertanggal 13 Juni 1999 yang pada pokoknya berisi jika semua tanah warisan orang tua PONIYEM (Tergugat) di daerah Kunden telah diberikan kepada SALMAN ASY'ARI AL SARJITA dengan persetujuan dari suami PONIYEM dan anak-anaknya yang lain;

Menimbang, bahwa bukti P-3 berupa Surat Pernyataan dibuat tertanggal 13 Juni 1999 sedangkan bukti P-2 dibuat tertanggal 18 Agustus 1999 sehingga bukti P-3 telah dibuat terlebih dahulu dibandingkan bukti P-2, dengan kata lain tanah milik PONIYEM di Desa Kunden telah diberikan kepada SALMAN ASY'ARI AL SARJITA;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi GIYONO yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menyatakan jika perkara ini adalah perkara jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang mana saksi ikut menandatangani surat yang dibawa oleh SALMAN (SALMAN ASY'ARI AL

Halaman 21 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SARJITA) meskipun tidak hadir untuk menyaksikan penandatanganan bukti P-2 dan P-3) yang kemudian SALMAN (SALMAN ASY'ARI AL SARJITA) setelah menerima uang pergi ke luar negeri, sedangkan saksi MOH.WAKHID juga memberikan keterangan dibawah sumpah menyatakan jika SARJITO (SALMAN ASY'ARI AL SARJITA) telah menerima pembayaran lunas sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), hal tersebut juga bersesuaian dengan bukti bertanda P-5 berupa Berita Acara Pertemuan tertanggal 7 Juni 2021 yang ditandatangani oleh BAMBANG S,S.H.,M.H., AGUS SUPRIANTO,S.H.MSI dan SARJITA (SALMAN ASY'ARI AL SARJITA) yang mana didalam pertemuan tersebut SARJITA mengakui jika telah menerima 2 (dua) kali pembayaran yaitu sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) pada saat tanda tangan perjanjian dan Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) melalui transfer kepada SARJITA (SALMAN ASY'ARI AL SARJITA) oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti bertanda T-7 berupa Fotocopy KTP atas nama SARJITA, bukti bertanda T-8 berupa Akta Kelahiran No.18969/Disp./1990 atas nama SARJITA yang dikeluarkan Kepala Kantor Catatan Sipil/ Pegawai Luar Biasa Pencatat Sipil tertanggal 9 Juni 1991, bukti bertanda T-9 berupa Kartu Keluarga No. 3402070709210002 atas nama kepala keluarga SARJITA yang dikeluarkan Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bantul bersesuaian dengan bukti bertanda T-10 Rapor SMP atas nama SARJITA No Induk 3957 jika SARJITA adalah anak dari Tergugat PONIYEM;

Menimbang, bahwa Tergugat juga telah mengajukan bukti surat bertanda T-12 berupa MBF Finance Berhad yang merupakan buku tabungan atas nama atas nama Salman Asy'ari yang dibuat pada tahun 1999;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan SALMAN, SARJITO, SARJITA, SALMAN ASY'ARI AL SARJITA tidak lain adalah satu orang yang sama yang merupakan anak dari Tergugat PONIYEM;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas maka majelis berkesimpulan jika SALMAN ASY'ARI AL SARJITA sebagai penerima hak atas tanah obyek sengketa sudah seharusnya dimasukkan pula sebagai pihak dalam perkara ini;

Halaman 22 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan tidak dimasukkannya SALMAN ASY'ARI AL SARJITA dalam perkara ini telah menjadikan gugatan penggugat secara formil tidak sempurna karena kurang pihak;

Menimbang, bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut, maka gugatan Penggugat secara formil tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaar*) dan oleh karenanya Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), Majelis menilai terhadap dalil-dalil Gugatan Gugatan Penggugat selebihnya serta surat-surat bukti lainnya menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah maka terhadap Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, Undang Undang Republik Indonesia No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 2004 serta ketentuan undang undang dan hukum yang berlaku dalam perkara ini

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaar*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara sejumlah Rp905.000,00 (Sembilan Ratus Lima Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada hari : Selasa, tanggal 26 April 2022 oleh kami DWI MELANINGSIH UTAMI,S.H.,M.Hum sebagai Hakim Ketua Majelis, KURNIA

Halaman 23 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FITRIANINGSIH,SH., dan SIGIT SUBAGIYO.S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl tanggal 31 Januari 2022 dan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, 12 Mei 2022 oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh SRI BAKHRIYATUN KAROMAH,S.E.,S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bantul dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat dan tanpa dihadiri Turut Tergugat serta dimuat dalam Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

TTD

TTD

KURNIA FITRIANINGSIH, S.H.,

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

TTD

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

Panitera Pengganti

TTD

SRI BAKHRIYATUN KAROMAH,S.E.,S.H.,

Rincian biaya perkara :

1. Biaya Pendaftaran : Rp30.000,00
2. Biaya Proses : Rp100.000,00
3. Biaya Panggilan : Rp725.000,00
4. PNBP Panggilan : Rp30.000,00
5. Redaksi : Rp10.000,00
6. Materai : Rp10.000,00 +

JUMLAH

Rp905.000,00 (Sembilan Ratus Lima Ribu Rupiah)

Halaman 24 dari 24 halaman Putusan Perdata Nomor 97/Pdt.G/2021/PN Btl