



P U T U S A N
Nomor : 04/Pdt.G/2016/PN.Btl

” DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili Perkara-perkara Perdata pada Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

LUCIA EMIYATI, bertempat tinggal di : NECO LOR , DK. Neco, RT/RW. 006/-, Sabdodadi, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, Pekerjaan Wiraswasta, sebagai : **PENGUGAT**. Dalam hal ini **memberikan Kuasa** kepada : BAYANG ARI WIJAYA, SH, SAEFUDDIN dan ARIEF SETIAWAN,SH.MH berkantor di Kalangan, RT.014, Baturetno, Banguntapan, Bantul berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2016, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**

MELAWAN :

1. **THOMAS KRISTYANTO AGUNG SETYO Alias THOMAS AGUNG SETYO NUGROHO**, Pekerjaan Wirausaha, Beralamat di Sonosewu No. 120/DK VI Sonosewu RT/RW. 004/-, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT I**.
2. **MARIA MARINI**, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Sonosewu No. 120/DK VI Sonosewu RT/RW. 004/-, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II**.

Pengadilan Negeri tersebut.

Setelah membaca bukti-bukti surat-surat dalam perkara yang bersangkutan
Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara dan
Saksi-saksi di persidangan.

[Type text]

Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2016/PN.Btl



TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 26 Januari 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 26 Januari 2016 dengan Register No. 04/Pdt.G/2016/PN Btl, telah mendalilkan/ mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I dan Suami Penggugat yang bernama Saptoto Heru Nugroho saling mengenal sebelumnya, ketika masih berdomisili di Dusun Sonosewu, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Bahwa Tergugat I menemui Bapak Saptoto Heru Nugroho selaku suami Penggugat dan bermaksud akan menjual tanah yang terletak di Dusun Sonosewu, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan identitas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05615 Desa Ngestiharjo, Surat Ukur Tanggal 18-07-2000, No. 00780/Ngestiharjo/2000 seluas 75 m² atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha (**Tergugat I**) (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai **obyek sengketa**).
3. Bahwa kemudian Bapak Saptoto Heru Nugroho (suami Penggugat) menanyakan hal tersebut terlebih dahulu kepada Penggugat, dan kemudian Tergugat I bertemu dengan Penggugat untuk membicarakan rencana jual beli obyek sengketa tersebut.
4. Bahwa Penggugat dan Tergugat I kemudian membuat dan menandatangani **Surat Perjanjian** dibawah tangan pada tanggal **13 Nopember 2012** yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, yaitu Saudara **Agung Pribadi** dan Saudara **Agus Setiawan**, yang pada intinya adalah Tergugat I menjual tanah miliknya yang terletak di Dusun Sonosewu, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan identitas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05615 Desa Ngestiharjo, Surat Ukur

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 04/Pdt.G/2016/PN.Btl



Tanggal 18-07-2000, No. 00780/Ngestiharjo/2000 seluas 75 m² atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha (Tergugat I) dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) dengan batas-batas sebelah utaratembok bangunan, sebelah timur tembok bangunan, sebelah selatan jalan raya, sebelah barat tembok bangunan.

5. Bahwa pembayaran atas kesepakatan harga sebagaimana dimaksud pada posita ke-4 tersebut diatas, dilakukan dalam beberapa tahap yaitu:

- a. Pada tanggal 13 Nopember 2012, Penggugat membayar secara Tunai sejumlah Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I.
- b. Pada tanggal 13 Nopember 2012 dibayar dengan barang berupa galon dan Aqua yang sepakat dihargai Rp. 55.000,- (Lima puluh lima ribu rupiah).
- c. Pada tanggal 13 Nopember 2012 dibayar dengan barang berupa Home Theater (tape, mix, dll) yang sepakat dihargai Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah);
- d. Pada tanggal 05 Desember 2012 dibayar dengan barang berupa 1 (satu) set meja kursi tamu yang sepakat dihargai Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah).
- e. Pada tanggal 05 Desember 2012 dibayar dengan cara tunai sejumlah Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah).
- f. Pada tanggal 11 Desember 2012 dibayar dengan cara tunai sejumlah Rp. 20.000,- (Dua puluh ribu rupiah).
- g. Pada tanggal 12 Desember 2012 dibayar dengan cara tunai sejumlah Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Sehingga total pembayaran yang sudah dilakukan oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat I sebesar **Rp. 57.725.000,- (Lima puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah)**, sedangkan kekurangan sebesar



Rp. 2.275.000,- (Dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) rencananya akan dibayarkan pada saat pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli.

6. Bahwa sebagaimana poin 2 Surat Perjanjian tanggal 13 November 2012 bahwa untuk pelaksanaan proses Akta Jual Beli dan Proses Balik Nama dari Tergugat I kepada Penggugat dapat dilakukan sewaktu-waktu terserah Penggugat menghendaki.
7. Bahwa senyatanya kemudian Tergugat I tidak berada ditempatnya dan sangat sulit untuk ditemui dan dihubungi, setiap Penggugat dan suaminya datang ke rumahnya di Sonosewu No. 120/DK VI Sonosewu, RT/RW. 004/-, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, Penggugat dan suaminya tidak pernah bertemu dengan Tergugat I, dan hanya bertemu dengan Tergugat II.
8. Bahwa setiap Penggugat dan atau suaminya menanyakan mengenai perkara ini Tergugat II selalu mengatakan tidak mengetahui dan tidak mau tahu urusan perkara ini, dan Tergugat II tidak mau menerima kekurangan pembayaran sebesar kekurangan sebesar Rp. 2.275.000,- (Dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dari Penggugat dan tidak mau melaksanakan proses Akta Jual Beli dan Balik nama serta tidak mau menyerahkan obyek sengketa tersebut.
9. Bahwa Penggugat selalu beritikad baik untuk menunggu Tergugat I untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan Surat Perjanjian tertanggal 13 Nopember 2012 tersebut untuk melakukan proses Akta Jual Beli guna balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05615 Desa Ngestiharjo, Surat Ukur Tanggal 18-07-2000, No. 00780/Ngestiharjo/2000 seluas 75 m² atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha (Tergugat I) ke atas nama Penggugat.
10. Bahwa menurut hemat kami, perbuatan Para Tergugat tersebut di atas, dengan tidak melaksanakan Surat perjanjian tanggal 13 Nopember 2012 telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan proses Akta



Jual Beli guna balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05615 Desa Ngestiharjo, Surat Ukur Tanggal 18-07-2000, No. 00780/Ngestiharjo/2000 seluas 75 m² atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha (Tergugat I) ke atas nama Penggugat; dan perbuatan tersebut di atas telah memenuhi kualifikasi perbuatan wanprestasi (cidera janji).

11. Bahwa wanprestasi (cidera janji) adalah perbuatan tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan perjanjian tapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
12. Bahwa meskipun Penggugat berposisi sebagai debitur (pembeli obyek), namun dalam hal ini Penggugat merupakan pembeli yang memiliki niat dan iktikad baik untuk membayar kekurangan pembayaran tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05615 Desa Ngestiharjo, Surat Ukur Tanggal 18-07-2000, No. 00780/Ngestiharjo/2000 seluas 75 m² atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha (Tergugat I) dan memastikan hak Penggugat berupa proses balik nama dengan dilakukannya proses Akta Jual Beli sebagaimana peraturan yang berlaku.
13. Bahwa sebagaimana pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya perjanjian di nyatakan bahwa dalam suatu perjanjian tersebut harus harus ada kesepakatan para pihak, para pihak cakap hukum, ada objeknya, dan kausanya halal.
14. Bahwa sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
15. Bahwa pasal 5 Undang – Undang Pokok Agraria (UU No. 5 tahun 1960) yang berbunyi “ Hukum pertanahan nasional adalah hukum adat”. Bahwa syarat sahnya jual beli sebagaimana hukum adat yaitu syarat tunai, terang dan kongkrit., yakni pengertian tunai, di mana telah di lakukan pembayaran berikut



pelunasan terhadap pemilik tanah sebelumnya, syarat terang bahwa pihak penjual adalah pihak yang berhak atas tanah tersebut dan syarat kongkrit bahwa batas – batas obyek tanah maupun batas-batas tanah tersebut riil dan jelas, apabila sudah dipenuhinya syarat-syarat tersebut maka hak serta kewajiban dari penjual kepada pembeli berpindah dan pembeli dalam hal ini dapat bertindak selaku pemilik dari tanah tersebut.

16. Bahwa mengacu pada ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dimana fungsi akta disana tidak menentukan sahnyanya suatu jual beli tapi hanya sebagai syarat administratif jika para pihak ingin jual belinya akan didaftarkan dan atau disertifikatkan dengan tujuan sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat sehingga fungsi pendaftaran secara administratif disana bukan merupakan suatu kewajiban namun apabila tidak didaftarkan maka posisi pembeli menjadi lemah dan tidak dapat memperoleh perlindungan hukum.

17. Bahwa jual beli yang tidak dibuat dihadapan pejabat pembuat akte tanah (PPAT) tetap sah. Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 126.K/sip/1976 tanggal 4 april 1978 yang memutuskan bahwa “ untuk sahnyanya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”.

18. Bahwa berdasarkan poin 13-16 tersebut di atas dalam hal ini dapat kami sampaikan bahwa Perjanjian tanggal 13 November 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi syarat sahnyanya perjanjian, dan dalam hal ini perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana surat Perjanjian tanggal 13 November 2012 tetap sah karena Penggugat telah memenuhi sebagian besar pembayaran dan hanya tinggal melakukan pembayaran terakhir serta melakukan proses balik nama namun kemudian Tergugat I keberadaannya tidak diketahui.



19. Bahwa sebagaimana poin 8 gugatan ini dimana Tergugat II tidak mau menerima kekurangan pembayaran sebesar kekurangan sebesar Rp. 2.275.000,- (Dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dari Penggugat dan tidak mau melaksanakan proses Akta Jual Beli dan Balik nama serta tidak mau menyerahkan obyek sengketa tersebut.
20. Bahwa sebagaimana Pasal 1404 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Jika kreditur menolak pembayaran, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas apa yang harus dibayarnya, dan jika kreditur juga menolaknya maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan. Penawaran demikian yang diikuti dengan penitipan membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran asal penawaran itu dilakukan menurut undang-undang, sedangkan apa yang dititipkan secara demikian adalah atas tanggungan kreditur".
21. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dengan ini Penggugat mengajukan permohonan penitipan (konsignasi) pembayaran kepada Pengadilan Negeri Bantul karena Penggugat telah mengajukan pembayaran kepada Tergugat II, namun selalu ditolaknya, dan sebagai syarat jual beli tanah berdasarkan Perjanjian tanggal 13 November 2012 dapat segera dilakukan proses pembuatan Akta Jual Beli dan proses balik nama dan dapat melindungi Penggugat secara hukum.
22. Bahwa demi menjamin kepastian hukum dalam penyerahan obyek sengketa kepada Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon untuk diletakkan **sita jaminan (*conservatoir beslag*)** terhadap obyek sengketa yang terletak di Dusun Sonosewu, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan identitas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05615 Desa Ngestiharjo, Surat Ukur Tanggal 18-07-2000, No. 00780/Ngestiharjo/2000 seluas 75 m² atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha (Tergugat I) dengan batas-batas sebelah utara tembok bangunan,



sebelah timur tembok bangunan, sebelah selatan jalan raya, sebelah barat tembok bangunan.

23. Bahwa dikarenakan Penggugat sangat meragukan itikad baik dari Para Tergugat, maka untuk memenuhi kewajiban Para Tergugat terhadap Penggugat serta untuk menghindari kerugian lain yang lebih besar, maka Penggugat mohon kepada Majelis Pemeriksa Perkara ini agar Para Tergugat dihukum untuk **membayar uang paksa (*dwangsom*)** sebesar Rp. 50.000,- (Lima puluh ribu rupiah) secara tunai untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaian nya melaksanakan putusan pengadilan terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

24. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang akurat dan otentik maka terhadap putusan gugatan ini mohon dapat dilaksanakan terlebih dahulu (***Uit Vooerbaar Bij Vooraad***) meskipun ada upaya hukum lain, banding, kasasi atau verzet dari Para Tergugat.

Berdasarkan hal-hal atau dalil-dalil atau alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini agar memutus dan menyelesaikan sengketa Perdata ini dengan amar Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian tertanggal 13 Nopember 2012 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Sonosewu, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan identitas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05615 Desa Ngestiharjo, Surat Ukur Tanggal 18-07-2000, No. 00780/Ngestiharjo/2000 seluas 75 m² atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha (**Tergugat I**) dengan batas-batas sebelah utara tembok bangunan,



sebelah timur tembok bangunan, sebelah selatan jalan raya, sebelah barat tembok bangunan adalah sah dan berharga menurut hukum.

4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak melaksanakan proses Akta Jual Beli dan proses balik nama terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Sonosewu, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan identitas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05615 Desa Ngestiharjo, Surat Ukur Tanggal 18-07-2000, No. 00780/Ngestiharjo/2000 seluas 75 m² atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha (**Tergugat I**).
5. Menyatakan sah dan berharga pernyataan pembayaran dan penitipan uang sebesar Rp. 2.275.000,- (Dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) tersebut sebagai KONSIGNASI.
6. Memerintahkan kepada Penitera Pengadilan Negeri Bantul, agar menunjuk seorang juru sita pada Pengadilan Negeri Bantul dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan untuk melakukan penawaran pembayaran sebesar Rp. 2.275.000,- (Dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kepada Tergugat I maupun Tergugat II, apabila Tergugat I dan atau Tergugat II tidak bersedia menerima uang tersebut, maka akan dititipkan di Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul yang dapat diambil setiap jam kerja oleh Para Tergugat secara dan menurut hukum yang berlaku.
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap obyek sengketa berupa tanah dan bangunan dengan identitas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05615 Desa Ngestiharjo, Surat Ukur Tanggal 18-07-2000, No. 00780/Ngestiharjo/2000 seluas 75 m² atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha (Tergugat I) dengan batas-batas sebelah utara tembok bangunan, sebelah timur tembok bangunan, sebelah selatan jalan raya, sebelah barat tembok bangunan.



8. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan proses Akta Jual Beli dan proses balik nama atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Sonosewu, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan identitas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05615 Desa Ngestiharjo, Surat Ukur Tanggal 18-07-2000, No. 00780/Ngestiharjo/2000 seluas 75 m² atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha (**Tergugat I**) kepada Penggugat.
9. Menyatakan bahwa Penggugat dapat melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05615 Desa Ngestiharjo, Surat Ukur Tanggal 18-07-2000, No. 00780/Ngestiharjo/2000 seluas 75 m² atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha (Tergugat I) **ke atas nama Penggugat dihadapan Notaris/PPAT wilayah Bantul dengan atau tanpa kehadiran Para Tergugat.**
10. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk meninggalkan obyek sengketa dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
11. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk meninggalkan dan mengosongkan obyek sengketa dalam keadaan tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari pihak ketiga atas izinnnya bila perlu secara paksa dengan dasar dan bantuan alat kelengkapan negara.
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 50.000,- (Lima puluh ribu rupiah) secara tunai setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya melaksanakan putusan pengadilan terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain, banding, kasasi atau verzet dari Para Tergugat;
14. Menetapkan seluruh biaya yang timbul atas perkara ini sesuai dengan peraturan yang berlaku dan membebankannya kepada Para Tergugat.



SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan pertama yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang diwakili kuasanya yaitu BAYANG ARI WIJAYA, SH, sedangkan para Tergugat tidak hadir dan tidak mewakilkan kuasanya yang sah ;

Menimbang bahwa untuk sidang berikutnya Penggugat datang diwakili kuasa hukumnya yaitu ARIEF SETIAWAN,SH.MH, sedangkan Tergugat I tidak hadir dan tidak mewakilkan kuasanya yang sah, Tergugat II datang sendiri menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat telah hadir diwakili kuasanya dan Tergugat II telah hadir sendiri di persidangan meskipun tidak dihadiri Tergugat I yang mana telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak pernah menghadiri persidangan, maka menurut pendapat Majelis Hakim berdasarkan asas persidangan yang sederhana, cepat dan berbiaya ringan Majelis Hakim akan tetap melanjutkan acara persidangan dengan agenda Mediasi. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 130 HIR jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi, Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian dengan menunjuk dan menghadapkan kepada **KOKO RIYANTO, SH** salah satu Hakim Pengadilan Negeri Bantul sebagai Hakim Mediator, namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil sebagaimana tertuang dalam laporan Hasil Mediasi oleh Hakim Mediator dalam surat tertanggal 8 Maret 2016.

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mediasi gagal maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya dipertahankan oleh Penggugat ;



Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan tersebut Tergugat tidak mengajukan jawaban meskipun telah diberi kesempatan yang patut untuk menyusun jawaban.

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya terlebih dahulu, dan atas kesempatan yang diberikan tersebut pihak Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat yaitu :

1. Fotokopi Surat Perjanjian tertanggal 13 Nopember 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I, diberi **tanda bukti P-1.**
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 05615 atas nama Hak Milik THOMAS AGUNG SETYA NUGRAHA, diberi **tanda bukti P-2.**
3. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah NO. 139/2015 tanggal 10 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul, diberi **tanda bukti P-3.**
4. Fotokopi KTP atas nama THOMAS KRISTIYANTO AGUNG SETYO Alias Thomas Agung Setyo Nugroho, diberi **tanda bukti P-4.**

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dari Penggugat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi meterai cukup untuk selanjutnya diberi tanda **P.1** sampai dengan **P.4** ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut pihak Penggugat di persidangan juga telah pula menghadirkan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya, masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Agung Pribadi
 - Bahwa yang saksi ketahui antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan kesepakatan jual beli tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah. Bahwa tanah dan bangunan yang ditempati Tergugat I dan



Tergugat II telah dijual kepada Penggugat. Tanah dan bangunan tersebut di wiliyah Sonosewu, Desa Ngestiharjo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul.

- Bahwa saksi tahu sendiri karena pada saat terjadinya transaksi jual beli tanah dan bangunan antara Tergugat I dengan Penggugat, saksi berada dirumah Penggugat. Dapat diketahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah suami isteri.
- Bahwa saksi mengenal keluarga Penggugat sejak lama, karena saksi dengan suami Penggugat adalah teman sejak SD, SMP dan SMA. Disamping itu saksi sering bermain dirumah Penggugat.
- Bahwa yang hadir pada waktu adanya kesepakatan jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut, adalah Penggugat dan suami Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dan saksi sendiri serta saksi AGUS SETIAWAN.
- Bahwa saksi sudah tidak ingat lagi kapan pertemuan yang dilakukan oleh Penggugat dan Para Tergugat tersebut dan berapa luas obyek sengketa saksi lupa.
- Bahwa yang dibicarakan oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II pada waktu itu adalah tentang jual beli tanah dan bangunan milik Para Tergugat, dan pada saat mereka musyawarah saksi berada diluar ruangan masih dalam satu rumah sekitar jarak 10 meter. Tempat musyawarah tersebut berada dirumah Penggugat waktu itu, dan keberadaan saksi dirumah Penggugat pada waktu itu hanya kebetulan saja karena saksi memang sering main dirumah Penggugat.
- Bahwa dalam jarak 10 meter, saksi masih bisa mendengar pembicaraan para pihak, dan yang saksi dengar waktu itu, bahwa Tergugat mengatakan kepada Penggugat bahwa sedang membutuhkan uang, oleh karenanya Tergugat I akan menjual tanah dan bangunan yang selama ini ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II. Kemudian Penggugat dengan suami



Penggugat menjawab sanggup membeli tanah dan bangunan milik Para Tergugat.

- Bahwa setahu saksi para pihak menindaklanjuti dengan pembuatan surat perjanjian jual beli yang kemudian ditandatangani oleh para pihak serta saksi-saksi dan saksi termasuk tanda tangan sebagai saksi dalam perjanjian jual beli tersebut.
- Bahwa waktu itu saksi tidak melihat adanya serah terima uang tunai antara Penggugat dengan Para Tergugat, dan berapa harganya saksi tidak tahu, namun yang saksi ketahui hanya waktu itu antara Penggugat dengan Para Tergugat telah sepakat untuk mengadakan perikatan jual beli tanah dan bangunan yang lokasinya didekat Universitas IKIP PGRI Yogyakarta.
- Bahwa bagaimana cara pembayarannya antara para pihak, saksi juga tidak tahu, setahu saksi dalam pembicaraannya bahwa pembayarannya sebagian dengan uang tunai sebagian dengan perabotan rumah tangga milik Penggugat secara bertahap.
- Bahwa menurut keterangan Tergugat I yang pernah menceritakan kepada saksi bahwa SHM dari tanah dan bangunan milik Para Tergugat sudah diserahkan kepada Penggugat, namun penyerahan SHM tersebut saksi tidak tahu.
- Bahwa setahu saksi sampai diajukannya gugatan ini, obyek sengketa tersebut masih dikuasai dan ditempati oleh Tergugat II (isteri dari Tergugat I), Penggugat belum pernah menempati / menguasainya.
- Bahwa benar saksi pernah diperlihatkan SHM tersebut oleh Penggugat dan benar SHM tersebut yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat.
- Bahwa tentang balik nama atau diadakan pencatatan di Notaris , saksi tidak tahu.



- Bahwa saksi terakhir ke tempat obyek sengketa pada waktu saksi memperbaiki jaringan listrik setelah adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat.
 - Bahwa setahu saksi, kenapa Tergugat I dan Tergugat II masih menempati obyek sengketa adalah karena perjanjian jual beli terhadap obyek sengketa tersebut belum selesai.
 - Bahwa cara pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat, saksi tidak tahu, hanya mendengar dari Tergugat 1 kalau pembayarannya secara cash /tunai.
 - Bahwa sebelum adanya jual beli tanah milik Para Tergugat, setahu saksi Tergugat 1 sering main kerumah Penggugat.
 - Bahwa setahu saksi surat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat ditandatangani pada hari itu juga.
- Atas keterangan saksi, Tergugat II dan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. Agus Setiawan

- Bahwa yang saksi ketahui antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan kesepakatan jual beli tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah. Bahwa tanah dan bangunan yang ditempati Tergugat I dan Tergugat II telah dijual kepada Penggugat. Tanah dan bangunan tersebut terletak di wilyah Sonosewu, Desa Ngestiharjo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul.
- Bahwa tanah yang dijual Tergugat I tersebut diatasnya berdiri bangunan dan luas tanah 75 M2.
- Bahwa saksi tahu sendiri karena pada saat terjadinya transaksi jual beli tanah dan bangunan antara Tergugat I dengan Penggugat, saksi berada dirumah Penggugat. Dapat diketahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah suami isteri.



- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa, sebelah Utara : Rumah Pak Sujadi, sebelah Timur : Rumah Ibu Sutrisno, sebelah Selatan : Jalan Sonosewu, sebelah Barat : Rumah Pak Sujadi.
- Saksi mengetahui adanya permasalahan antara penggugat dan Tergugat I berkaitan dengan jual beli tanah sengketa karena Penggugat sempat mengeluh / bercerita kepada saksi kalau ada permasalahan dengan Tergugat I mengenai jual beli tanah milik Tergugat I, lalu saksi berusaha untuk memediasi antara para pihak.
- Bahwa akhirnya saksi bersama para pihak melakukan mediasi sekitar pertengahan tahun 2014, yang pada waktu itu hadir diantaranya : Sdr. Saptoto suami Penggugat, Agung Setyo suami Tergugat II dan saksi, lalu mediasi berjalan dengan agenda membicarakan tentang dilanjut atau tidak perjanjian jual beli tanah milik Tergugat I yang pada waktu itu Tergugat I menunjukan SHM dari obyek sengketa tersebut.
- Bahwa dari mediasi tersebut akhirnya kedua belah pihak sepakat mengadakan perjanjian jual beli, maka dibuatlah surat perjanjian jual beli tersebut dibawah tangan karena tidak melibatkan Notaris atau pejabat yang berwenang.
- Bahwa pada saat mediasi seingat saksi sudah dibuat surat perjanjian jual beli antara Para Pihak, dan setelah kedua belah pihak sepakat untuk melanjutkan perjanjian jual beli obyek sengketa, maka saksi tandatangan disurat perjanjian tersebut bersama para pihak.
- Bahwa saksi tanda tangan dalam surat perjanjian tersebut sekitar tahu 2014, dan setahu saksi dalam surat perjanjian tersebut ditulis pembayaran sejumlah Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi mengetahui kalau Tergugat I dan Tergugat II waktu itu masih rukun dan masih tinggal bersama di obyek sengketa tersebut.



- Bahwa saksi tidak tahu, apakah setelah perjanjian dibawah tangan tersebut para pihak mendaftarkan ke Notaris atau tidak.
- Bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah teman saksi
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat II karena Tergugat I meninggalkan rumah tersebut hingga sekarang gugatan ini diajukan belum kembali.
- Bahwa setahu saksi, obyek sengketa tersebut ada SHM nya dan itu adalah milik Tergugat I lalu sekarang keberadaan SHM obyek sengketa tersebut setahu saksi berada di tangan Penggugat.
- Bahwa saksi tidak tahu persis berapa harga tanah tersebut, namun pada saat saksi menandatangani surat perjanjian yang dibuat para pihak tertera pembayaran uang dari Penggugat sejumlah Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) **beserta perabotan yang ada dirumah Tergugat I tersebut.**
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pembayaran jual beli tanah milik Tergugat I tersebut lunas atau belum.
- Bahwa setahu saksi maksud pembuatan surat perjanjian tersebut untuk digunakan ke Notaris untuk didaftarkan .

Atas keterangan saksi, Tergugat II dan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa pihak Penggugat atas kesempatan yang diberikan oleh Pengadilan menyatakan cukup serta tidak akan mengajukan pembuktian lagi, maka Pengadilan selanjutnya memberikan kesempatan kepada pihak Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 05615 atas nama Hak Milik THOMAS AGUNG SETYA NUGRAHA, diberi **tanda bukti T-1.**



2. Fotokopi KTP atas nama THOMAS KRISTİYANTO AGUNG SETYO, diberi **tanda bukti T-2.**
3. Fotokopi KTP an. MARIA MAGDALENA MARINI, diberi **tanda bukti T-3.**
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016, atas nama wajib pajak : AGUNG SETYO NUGROHO, diberi **tanda bukti T-4.**
5. Fotokopi Kartu Keluarga No. 340216.071203.0246 atas nama Kepala Keluarga THOMAS KRISTİYANTO AGUNG SETYO N, Alamat Sonosewu No. 120 A , DK.VI Sonosewu RT. 04 RW. 16 Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kab. Bantul, diberi tanda bukti : **T-5.**

Surat – surat bukti **T-1** sampai dengan **T-5** merupakan bukti surat fotokopi dan Surat-surat bukti tersebut telah bermaterai cukup, selanjutnya bukti T-3,T-4, T-5 telah dicocokkan oleh Majelis Hakim antara surat fotokopi dengan aslinya, sedangkan bukti T-1 dan T-2 adalah fotokopi dari fotokopi, selanjutnya surat – surat bukti berupa Fotokopian tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini sedangkan surat- surat bukti yang aslinya dikembalikan kepada Tergugat II.

Menimbang, bahwa fotocopy-fotocopy bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai serta telah diberi materai cukup sehingga dapat diterima sebagai bukti surat ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana tersebut diatas pihak Tergugat juga telah mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yang didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah menurut tata cara agamanya dan kepercayaannya, masing-masing memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Supriyanto
 - Bahwa yang saksi ketahui antara Penggugat dengan para Tergugat telah mengadakan kesepakatan jual beli tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah. Bahwa tanah dan bangunan yang ditempati Tergugat I dan



Tergugat II telah dijual kepada Penggugat. Tanah dan bangunan tersebut di wilayah Sonosewu, Desa Ngestiharjo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul.

- Bahwa saksi tahu adanya jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat, dari cerita Tergugat II. Dapat diketahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah suami isteri.
- Bahwa setahu saksi yang menguasai obyek sengketa adalah Tergugat II. Sedangkan Tergugat I sampai sekarang tidak tahu keberadaannya.
- Bahwa seingat saksi, Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan perkawinan terlebih dahulu baru membangun rumah (obyek sengketa).
- Bahwa setahu saksi, Tergugat I dengan Tergugat II selama perkawinan belum dikaruniai keturunan.
- Bahwa setahu saksi Tergugat I tidak mempunyai masalah dan hingga saat gugatan ini diajukan antara Tergugat I dan Tergugat II belum ada perceraian.
- Bahwa saksi sebagai kepala dukuh sejak tahun 2003 hingga sekarang dan kebetulan membawahi lingkungan dimana Tergugat I dan Tergugat II tinggal.
- Bahwa saksi tahu batas tanah obyek sengketa, karena termasuk wilayah lingkungan saksi yakni Dukuh Sonosewu RT.04 RW.16 Desa Ngestiharjo, Kec. Kasihan , Kab. Bantul, yang letaknya sebagai berikut :
 - Sebelah Selatan : Jalan raya Sonosewu
 - Ssebelah Barat : Rumah Bp. SUJADI
 - Sebelah Utara : Tidak tahu
 - Sebelah Timur : Bp. SUTRISNO.
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai obyek sengketa pernah dialihkan kepada orang lain. Namun saksi pernah mendengar cerita dari Tergugat II bahwa Tergugat I pernah meminjam uang ke Ibu Wiwit yang beralamat di Gresik



Jawa Timur, untuk meminjam uang sejumlah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan tidak ada agunan.

- Bahwa pinjaman Tergugat I kepada Ibu Wiwit tersebut ada kuitansinya dan kuitansinya pernah ditunjukkan kepada saksi sekitar tahun 2015.
- Bahwa yang menunjukkan kuitansi tersebut adalah Tergugat II kepada saksi.
- Bahwa saksi belum pernah ketemu dengan Tergugat I, dan saksi belum pernah melihat SHM obyek sengketa tersebut, dan mengenai dimana SHM obyek sengketa sekarang ini, menurut cerita Tergugat II SHM obyek sengketa ada ditangan Ibu Wiwit di Gresik Jawa Timur.
- Bahwa saksi tidak tahu menahu mengenai pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I.
- Bahwa menurut cerita dari Tergugat II, utang dari Tergugat I kepada Ibu Wiwit belum dikembalikan karena Tergugat II menunjukan kuitansinya kepada saksi.
- Bahwa saksi pernah ditemui oleh adiknya Ibu Wiwit yang bernama Pak Toto sekitar tahun 2014 dan tahun 2015 menanyakan tentang utang piutangnya Tergugat I. Dan Pak Toto tersebut meminta kepada saksi agar mendamaikan antara Tergugat I dengan Ibu Wiwit, namun setelah dilakukan secara kekeluargaan tidak berhasil.
- Bahwa saksi lebih dulu ketemu dengan Pak Toto / adik Ibu Wiwit baru diperlihatkan kuitansi oleh Tergugat II.

Atas keterangan saksi, Tergugat II menyatakan bahwa keterangan saksi tersebut benar dan tidak keberatan, sedangkan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. Sugiyanto

- Bahwa saksi tidak tahu kapan menikahnya antara Tergugat I dan Tergugat II, setahu saksi Tergugat I dan Tergugat II adalah pasangan suami isteri



yang sah yang bertempat tinggal di Dusun Sonosewu, Desa Ngestiharjo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul.

- Bahwa setahu saksi antara Tergugat I dan Tergugat II belum dikaruniai keturunan hingga sekarang ini.
- Bahwa setahu saksi tempat tinggal yang sekarang ditempati oleh Tergugat II merupakan warisan dari orang tua Tergugat I.
- Bahwa luas tanah obyek sengketa sekitar 75 M2.
- Bahwa setahu saksi tempat tinggal Tergugat I dengan Tergugat II dibangun setelah Tergugat I dan Tergugat melaksanakan perkawinan. Dan sekarang obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat II sedangkan Tergugat I tidak diketahui keberadaannya hingga sekarang gugatan ini diajukan.
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I masih berada di rumah tempat tinggalnya sekitar akhir 2010. Sejak 2011 saksi sudah tidak melihat Tergugat I.
- Bahwa setahu saksi antara Tergugat I dengan Tergugat II belum bercerai masih sebagai suami isteri.
- Bahwa saksi sebagai Ketua RT namun resminya sejak tahun 2016.
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Tergugat II kalau SHM tanah obyek sengketa sebagai agunan untuk pinjam uang sejumlah Rp. 150.000.000. (Seratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang SHM obyek sengketa tersebut berada ditangan siapa.
- Bahwa saksi tidak tahu utang piutang Tergugat I sudah dikembalikan atau belum.

Atas keterangan saksi, Tergugat II menyatakan bahwa keterangan saksi tersebut benar dan tidak keberatan, sedangkan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa Majelis hakim telah pula melakukan pemeriksaan



setempat di lokasi obyek sengketa pada hari Jum'at tanggal 19 Januari 2016 yang selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat, namun pada pokoknya sebagaimana telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat II bahwa obyek sengketa yaitu tanah Sertifikat Nomor 05615, seluas 75 M2 atas nama pemegang hak : THOMAS AGUNG SETYO NUGRAHA yang di atasnya ada rumah, terletak di Dusun Sonosewu, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, dengan batas - batas yaitu :

- a. Sebelah Utara : Rumah Sujadi , Sutrisno
- b. Sebelah Timur : Rumah Sutrisno
- c. Sebelah Selatan : Jalan Raya Sonosewu
- d. Sebelah Barat : Rumah Sujadi

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada pihak Penggugat maupun Tergugat sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi, maka Majelis Hakim menyatakan pemeriksaan perkara ini telah selesai dan memberikan kesempatan kedua belah pihak untuk mengajukan kesimpulannya ;

Menimbang bahwa penggugat telah menyerahkan kesimpulan tertanggal 26 Juli 2016, adapun Tergugat tidak mengumpulkan kesimpulan.

Menimbang, bahwa kedua belah pihak sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini yang tidak tercantum dalam putusan ini dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.



Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat poin 2 yaitu menyatakan Perjanjian tertanggal 13 Nopember 2012 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat poin 2 tersebut, pertanyaan yang perlu dijawab adalah apakah perjanjian jual beli tertanggal 13 Nopember 2012 antara Penggugat dengan tergugat I atas tanah obyek sengketa (yang diatasnya ada bangunan rumah) SHM Nomor 05615 atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha (Tergugat I) yang terletak di Sonosewu No. 120/DK VI Sonosewu, RT/RW. 004/-, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, benar-benar telah terjadi, dan apakah perjanjian jual beli tersebut sah serta mempunyai kekuatan hukum mengikat?

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-1 (Surat perjanjian jual beli tanah obyek sengketa SHM Nomor 05615 atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha), didukung keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh penggugat yaitu saksi Agung Pribadi dan Agus Setiawan yang menyaksikan perjanjian jual beli tersebut, diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 13 Nopember 2012 telah terjadi jual beli antara panggugat (pembeli) dengan Tergugat I (penjual) atas tanah obyek sengketa SHM Nomor 05615 atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

Menimbang bahwa dengan adanya bukti surat Penggugat bertanda P-1 dan P-2 (foto kopi sertifikat No. 05615 atas nama Thomas Agung Setyo Nugraha) yang mana sertifikat asli ada di pihak Penggugat, Majelis berkeyakinan bahwa perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I (penjual) dan Penggugat tanggal 13 Nopember 2012 adalah telah benar-benar terjadi.



Menimbang bahwa kemudian untuk menilai apakah perjanjian jual beli tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa mengenai jual beli tanah, hukum Nasional di Indonesia berdasarkan kepada hukum adat, sebagaimana diatur dalam pasal 5 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undangundang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Adapun dalam hukum adat, jual beli tanah haruslah dilakukan secara *terang* dan *tunai*. Terang artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau sekurang-kurangnya adalah pejabat pemerintahan desa, serta tunai artinya pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan.

Menimbang bahwa dengan dilakukannya jual beli tanah di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau sekurang-kurangnya adalah pejabat pemerintahan desa, maka itu berarti jual beli tanah tersebut bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Apabila jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, maka beresiko timbulnya masalah di kemudian hari, dan lebih dari itu akan menemui kesulitan karena Badan Pertanahan Nasional tidak dapat menerbitkan sertifikat akibat peralihan hak atas tanah tersebut. Hal mana sebagaimana diatur dalam pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan “*Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah,*



menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Menimbang bahwa setelah melihat bukti Penggugat (bukti P-1), yang mana jual beli tanah (yang di atasnya ada bangunan rumah) tersebut tidak dilakukan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun dihadapan pejabat pemerintahan desa. Oleh karena itu, Majelis berpendapat bahwa perjanjian jual beli tersebut adalah tidak sah karena tidak memenuhi asas terang, sebagaimana ditentukan dalam hukum adat mengenai jual beli tanah.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Supriyanto dan saksi Sugiyanto, tanah obyek sengketa adalah warisan dari orang tua Tergugat I, namun bangunan rumah yang ada di atas tanah tersebut dibangun setelah Tergugat I dan Tergugat II menikah.

Menimbang, bahwa oleh karena obyek perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 13 Nopember 2012, adalah tanah termasuk juga bangunan rumah di atasnya, padahal atas rumah tersebut Tergugat II juga mempunyai hak karena dibangun setelah Tergugat I dan Tergugat II menikah (termasuk harta gono gini), maka seharusnya apabila rumah tersebut dijual, perjanjian jual belinya harus juga ditanda tangani oleh Tergugat II sebagai penjual. Faktanya, bahwa dalam surat perjanjian jual beli tanah obyek sengketa (bukti P-1) yang bertanda tangan sebagai penjual hanyalah Tergugat I.

Menimbang bahwa dengan tidak adanya tanda tangan Tergugat II dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 13 Nopember 2012, menurut Majelis mengakibatkan perjanjian jual beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.



Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan hukum diatas, dapat disimpulkan bahwa tidak sahnya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 13 Nopember 2012, adalah diakibatkan tidak memenuhi asas terang dalam jual beli tanah dan tidak adanya tanda tangan Tergugat II dalam perjanjian jual beli tersebut.

Menimbang bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 13 Nopember 2012 tidak sah, dengan demikian perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak dalam perjanjian tersebut, dan oleh karenanya pula petitum gugatan penggugat poin 2 patut untuk ditolak.

Menimbang bahwa oleh karena petitum gugatan penggugat poin 2 ditolak, sedangkan petitum gugatan selain dan selebihnya sangat berkaitan erat dengan petitum gugatan penggugat poin 2, maka dengan demikian petitum gugatan selain dan selebihnya patut untuk ditolak pula.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya, dan oleh karenanya penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka Penggugat harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini:

Mengingat ketentuan peraturan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.075.000,- (dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada hari Senin tanggal 22 Agustus 2016 oleh kami SRI HARSIWI, SH, MH sebagai Hakim Ketua, INTAN TRI KUMALASARI, SH dan



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

ZAENAL ARIFIN, SH, MSi masing-masing sebagai hakim anggota, putusan mana diucapkan pada hari Selasa tanggal 23 Agustus 2016 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh MUCHTOLIP, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat II, tanpa hadirnya Tergugat I.

Hakim Ketua Majelis

SRI HARSIWI, SH, MH

Hakim Anggota II

Hakim Anggota I

ZAENAL ARIFIN, SH.MSi.

INTAN TRI KUMALASARI, SH

Panitera Pengganti

MUCHTOLIP, SH.

Rincian biaya:

Pendaftaran	Rp.	30.000,-
Proses	Rp.	99.000,-
Panggilan	Rp.	1.135.000,-
Pemeriksaan Setempat (PS)	Rp.	730.000,-
Pemberitahuan PS	Rp.	70.000,-
Materai	Rp.	6.000,-
Redaksi	Rp.	5.000,-
Jumlah :	Rp.	2.075.000,- (Dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah).