



PUTUSAN

Nomor 23 / Pdt.G / 2019 / PN Kbm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kebumen yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan antara :

DRS. HERY SETIAWAN. NIK.3305071805610001, Tempat/ Tanggal

Lahir : Kebumen, 18 Mei 1961, Jenis kelamin: laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat: Kambalan RT001,RW004, Desa Kembangawit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen., dalam hal ini memberikan kuasa kepada AS. Budi martono, SH. Dan Lilik Pujiharto, SH., masing-masing merupakan Advokat/Penasihat Hukum/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Pengacara-Konsultan Hukum "AS, BUDIMARTONO, SH & ASSOCIATES", beralamat di Jalan Daendels RT01 RW04, Desa kaibon, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen No. Hp. 085292157232, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30Oktober 2019 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kebumen pada tanggal 7 Nopember 2019 dibawah register:141/SK/2019/PN Kbm, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1, Nama Ponari, Tempat/Tgl.Lhr: Kebumen, 04 Juli 1959, Pekerjaan Petani, Alamat: Grujugan RT 01 RW 03, Desa Singosari, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marwito, SH, Advokat / Pengacara pada Kantor **MARWITO, S.H., & Rekan** beralamat di Jalan Pupus No.8 Adikarso, Kebumen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 November 2019, yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kebumen pada tanggal 25 November 2019, di bawah Register : 155 / SK / 2019 / PN- Kbm, Selanjutnya mohon disebut sebagai: Tergugat-I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nama FX Lily Ani, S.H., Pekerjaan Notaris/PPAT, Alamat Jl. Pahlawan No. 39, Kebumen, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Winarko karyawan Kantor pada Kantor **PPAT FRANCISCA XAVERIA LILY ANI, SH**, beralamat di Jalan Pahlawan No.139 Kebumen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 November 2019, yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kebumen pada tanggal 19 November 2019, di bawah Register : 150 / SK / 2019 / PN- Kbm, Selanjutnya disebut sebagai: Tergugat-II
3. kantor Kepala Desa Kembangswit, Alamat Desa Kembangswit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ganjar Wahyudi, SAG, Sekretaris pada Desa Kembangswit, kecamatan Ambal kabupaten Kebumen, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 Desember 2019, yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kebumen pada tanggal 9 Januari 2020, di bawah Register : 3 / SK / 2020 / PN- Kbm, Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
4. Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Darul Amwaal Barokatul Adzkia, Alamat Jl Raya Kambalan, Kembangswit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs, Amin Asngadi, Sekretaris pada Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah DARUL AMWAAL BAROKATUL ADZKIA Kecamatan AMBAL beralamat di Jalan Dukuh Kambalan RT.02/RW04, Desa Kembangswit, Kecamatan Ambal Kebumen, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 2 Desember 2019, yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kebumen pada tanggal 7 Januari 2020, di bawah Register : 2 / SK / 2020 / PN- Kbm, Selanjutnya mohon disebut sebagai Turut Tergugat-II;
5. Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Kebumen, Alamat Jalan Arungbinang No 17, Kebumen , dalam dal ini ,memberikan kuasa kepada 1. probo Ngadmanto, APtnh., S.Si., 2. Kholid Gunarso, A.Ptnh. Dan 3. Wahyu sukardiyono. Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 12

Halaman 2 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2019, yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kebumen pada tanggal 12 November 2019, di bawah Register : 365 / SK / 2019 / PN- Kbm, Selanjutnya mohon disebut sebagai Turut Tergugat-III

Pengadilan Negeri tersebut.

Setelah membaca surat – surat perkara.

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 30 Oktober 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kebumen pada tanggal 5 November 2019 dengan Register No. 23 / Pdt.G / 2019/ PN.Kbm, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan fakta yuridis Penggugat merupakan Pemilik sah atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00788, Luas 105 M² Surat Ukur Nomor 56/Kembangawit/2009, tanggal 22-12-2009, nama Pemegang Hak Doktorandus Hery Setiawan, yang terletak di Kambalan, RT 001 RW 004, Desa Kembangawit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah utara Tanah milik Dulah Mawardi, Sebelah Timur Tanah milik Yusup, Sebelah Selatan Jalan Raya /tanah Negara, Sebelah Barat Tanah milik Rima Susiati, dimana tanah tersebut berasal dari warisan.
2. Bahwa awalnya Penggugat mengalami kesulitan ekonomi karena Pendapatan Penggugat tidak mencukupi untuk kebutuhan kuliah anak-anaknya, kemudian Penggugat bertemu dengan Tergugat-I yang masih ada hubungan family akhirnya Penggugat menyampaikan keinginannya untuk pinjam uang pada Tergugat-I
3. Bahwa kemudian antara Penggugat dan Tergugat-I terjadi kesepakatan hutang piutang, dimana Tergugat-I sebagai Pemberi pinjaman sedangkan Penggugat sebagai penerima Pinjaman
4. Bahwa hutang Penggugat kepada Tergugat-I dimulai sejak tahun 2014 sampai dengan Tahun 2015, dengan perincian sebagai berikut:

Halaman 3 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Pada tanggal 5 Desember 2014 Penggugat menerima pinjaman uang dari Tergugat-I sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- b) Pada tanggal 6 Januari 2015 Penggugat menerima pinjaman lagi dari Tergugat-I sejumlah Rp. 126.000.000,- (seratus dua puluh enam juta rupiah)
- c) Pada tanggal 7 Januari 2015 Penggugat menerima pinjaman lagi dari Tergugat-I sejumlah Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta ratus ribu rupiah)
- d) Pada tanggal 24 April 2015 Penggugat menerima pinjaman lagi dari Tergugat-I sejumlah Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah)
Jumlah Total seluruh pinjaman Penggugat pada Tergugat-I dari tanggal 5 Desember 2014 sampai dengan tanggal 24 April 2015 sejumlah Rp. 259.000.000,- (dua ratus lima puluh Sembilan juta rupiah)
5. Bahwa pada bulan Januari 2016 Tergugat-I mendatangi Penggugat untuk meminta Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00788, Luas 105 M² Surat Ukur Nomor 56/Kembangawit/2009, tanggal 22-12-2009, atas nama Pemegang Hak Doktorandus Hery Setiawan, karena Penggugat sudah dipinjam uang maka Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00788, kepada Tergugat-I sebagai jaminan atas hutang yang sudah diterima oleh Penggugat, dan Tergugat-I berjanji akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00788, apabila Penggugat sudah melunasi seluruh hutang Penggugat pada Tergugat-I yang berjumlah Rp. 259.000.000,- (dua ratus lima puluh Sembilan juta rupiah)
6. Bahwa setelah Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00788 sebagai jaminan atas hutang Penggugat pada Tergugat, kemudian pada bulan Maret tahun 2016 Penggugat dihubungi oleh seseorang yang bernama Ibu Darmi yang merupakan Staf Notaris/PPAT FX. Lily Ani, S.H. menyuruh agar Penggugat bersama Isterinya datang kerumah Ibu Darmi di Desa Lajer, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen, kemudian Penggugat bersama Isteri mendatangi Ibu Darmi dan setelah bertemu Ibu Darmi Penggugat bersama Isteri disuruh menandatangani Surat yang isinya menurut keterangan Ibu darmi adalah Surat Perjanjian Hutang Piutang antara Tergugat-I dan Penggugat, dan saat itu Ibu darmi membujuk Penggugat bersama isteri agar menandatangani Surat Perjanjian hutang-piutang tersebut sambil mengatakan dengan

Halaman 4 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbahasa jawa “ wis ditandatangani wae, iki nggo kenceng-kenceng” yang artinya “ya sudah ini ditandatangani saja buat kepastian adanya hutang piutang” kemudian Penggugat dan Isteri menandatangani Surat Perjanjian Hutang-Piutang tersebut karena memang faktanya Penggugat mempunyai hutang pada Tergugat-I sejumlah Rp. 259.000.000,- (dua ratus lima puluh Sembilan juta rupiah)

7. Bahwa pada bulan Juni tahun 2018 Penggugat hendak melunasi hutangnya pada Tergugat-I sejumlah 259.000.000,- (dua ratus lima puluh Sembilan juta rupiah) beserta konpensasinya sejumlah Rp. 41.000.000,- (empat puluh satu juta rupiah) sehingga jumlah pinjaman dan konpensasi dibayarkan bersama sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) namun Tergugat-I menolak dan berdalih bahwa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00788, Luas 105 M² Surat Ukur Nomor 56/Kembangawit/2009, tanggal 22-12-2009, atas nama Pemegang Hak Doktorandus Hery Setiawan, sudah dibeli oleh Tergugat-I, saat itu pula Penggugat sangat terkejut setelah tahu bahwa ternyata Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat telah dirubah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat-I tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat.yang untuk selanjutnya tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor Nomor: 00788, disebut Obyek sengketa
8. Bahwa berdasarkan fakta yuridis peralihan hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00788, Luas 105 M² Surat Ukur Nomor 56/Kembangawit/2009, tanggal 22-12-2009, atas nama Pemegang Hak Doktorandus Hery Setiawan, beralih ke Tergugat-I (Ponari) secara formalitas berdasarkan Akta Jual-beli Nomor 265/2015, tanggal 04-06-2015, yang dibuat oleh Notari/PPAT Lily Ani, S.H. (Tergugat-II) padahal Penggugat belum pernah menghadap di Kantor Tergugat-II untuk menandatangani Akta Jual-Beli, karena memang Penggugat belum pernah menjualnya
9. Bahwa anehnya lagi ternyata Tergugat-I juga memiliki Surat Pernyataan Jual-Beli yang dibuat tanggal 10 Januari 2015 yang isinya tentang kesepakatan jual-beli antara Penggugat dan Tergugat-I atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:00788, padahal Penggugat tidak pernah membuat kesepakatan Jual-beli dengan Tergugat-I mengenai jual beli tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 788, atas nama Pemegang Hak Penggugat
10. Bahwa kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat-I untuk membalik nama kembali Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor: 00788, Luas 105 M² Surat Ukur Nomor 56/Kembangawit/2009, tanggal 22-12-2009, ke atas

Halaman 5 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat dengan menyerahkan uang sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) namun Tergugat-I menolaknya dan mau membalik nama keatas nama Penggugat dengan syarat Penggugat harus membayar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) tentu saja Penggugat juga menolaknya karena harga tanah dan bangunan tersebut pun kalau dijual tidak laku seharga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)

11. Bahwa ternyata setelah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00788, Luas 105 M² Surat Ukur Nomor 56/Kembangawit/2009, tanggal 22-12-2009, beralih kepemilikannya ke atas nama Tergugat-I kemudian Tergugat-I memaksa Penggugat dalam menempati tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00788 dihitung sebagai pengontrak, terhitung sejak bulan Januari tahun 2016 sampai tanggal 1 Januari tahun 2021, dan harus membayar uang sewa kepada Tergugat-I, dengan demikian Perbuatan Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum
12. Bahwa berdasarkan fakta yuridis saat dibuatnya Akta Jual-beli Nomor 265/2015, tanggal 04-06-2015, yang dibuat oleh Notari/PPAT Lily Ani, S.H. (Tergugat-II) tidak pernah menghadirkan Penggugat untuk menghadap, menyetujui atau menandatangani Akta Jual-beli tersebut sehingga **secara yuridis transaksi jual beli obyek sengketa tersebut dikualifikasikan Cacat Hukum karena Transaksi tidak secara Tunai dan seketika, tidak secara Riil serta adanya Unsur rekayasa / tipu muslihat dari Tergugat-I karena kesepakatan Penggugat dan Tergugat-I adalah hutang piutang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 00788 atas nama Penggugat bukan jual-beli**
13. Bahwa berdasarkan Fakta yuridis peristiwa hukum penerbitan Akta jual-beli Nomor: 265/2015, tanggal 04-06-2015, yang dibuat oleh Notari/PPAT Lily Ani, S.H. yang cacat hukum Tersebut oleh Turut Tergugat-III kemudian dijadikan sebagai dasar untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00788 dari atas nama Doktorandus Hery Setiawan ke atas nama Ponari, maka peralihan hak atas tanah yang tanpa didukung alas hak yang sah dan tidak prosedural secara yuridis Peralihan Hak atas tanah tersebut dikualifikasikan **CACAT HUKUM**, dan konsekuensinya **BATAL DEMI HUKUM**.
14. Bahwa berdasarkan fakta yuridis tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik 00788, Luas 105 M² Surat Ukur Nomor 56/Kembangawit/2009, tanggal 22-12-2009, nama Pemegang Hak Doktorandus Hery Setiawan, setelah dibalik nama menjadi Ponari kemudian dijadikan jaminan hutang

Halaman 6 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat-I, di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Darul Amwaal Barokatul Adzkia, Alamat Jl Raya Kambalan, Kembangswit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen **(Turut Tergugat-II)**

15. Bahwa Turut Tergugat-I sebagai Kepala Desa telah sengaja dan teledor dan tidak melindungi Penggugat sebagai warga desa Kembangswit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen karena Kantor Desa Kembangswit telah sengaja merubah nama wajib pajak dari Penggugat ke Tergugat-I dengan demikian perbuatan Turut Tergugat-I dalam **mengajukan penerbitan (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) SPPT dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat-I**, adalah Perbuatan Melawan Hukum

16. Bahwa Tergugat-I sudah berulang kali diajak secara musyawarah kekeluargaan untuk membalik nama kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00788, Luas 105 M² Surat Ukur Nomor 56/Kembangswit/2009, tanggal 22-12-2009, dari atas nama Ponari ke atas nama Doktorandus Hery Setiawan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00788 yang dikuasainya kepada Penggugat, namun niat baik dari Penggugat tersebut tidak pernah membuahkan hasil / tidak ada titik temunya, dengan demikian perbuatan Tergugat-I yang dengan serta merta menguasai dan tidak mau menyerahkan kepada Penggugat dan menerima kembalian pinjaman uang sejumlah Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah) secara yuridis Perbuatan Tergugat-I tersebut dapat dikualifikasikan telah melanggar Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu Perbuatan Melawan Hukum **(Onrechmatige Daad)**, sehingga sangatlah merugikan Penggugat

17. Bahwa Gugatan Penggugat diajukan berdasarkan fakta dan realita yang sebenarnya serta didukung suatu alat pembuktian yang sempurna, maka sudah sewajarnya Gugatan ini diputus secara serta merta walaupun ada upaya hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kebumen cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat merupakan Pemilik sah atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen

Halaman 7 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

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

dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00788, Luas 105 M² Surat Ukur Nomor 56/Kembangawit/2009, tanggal 22-12-2009, nama Pemegang Hak Doktorandus Hery Setiawan, yang terletak di Kambalan, RT 001 RW 004, Desa Kembangawit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah utara Tanah milik Dulah Mawardi, Sebelah Timur Tanah milik Yusup, Sebelah Selatan Jalan Raya /tanah Negara, Sebelah Barat Tanah milik Rima Susiati.

3. Menyatakan bahwa Akta Jual-Beli Nomor: : 265/2015, yang dibuat oleh Notari/PPAT Lily Ani, tertanggal 04 Juni 2005 Batal Demi Hukum (**Null and Void**) atau setidaknya tidak mempunyai Kekuatan Hukum.
4. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan Jual-Beli tertanggal 10 Januari 2015 yang dibuat oleh Tergugat-I Batal Demi Hukum (**Null and Void**) atau setidaknya tidak mempunyai Kekuatan Hukum
5. Menyatakan bahwa peralihan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00788, Luas 105 M² Surat Ukur Nomor 56/Kembangawit/2009, tanggal 22-12-2009, dari atas nama Pemegang Hak Doktorandus Hery Setiawan, ke atas nama Ponari tidak mempunyai kekuatan hukum
6. Menghukum Tergugat-I untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor: 00788, yang dikuasainya kepada Penggugat dan menerima pembayaran hutang dari Penggugat beserta konpensasinya sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah Perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum yang tetap, bilamana perlu menggunakan alat Kekuasaan Negara / Kepolisian
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat-III/Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen untuk merubah atas nama pemegang hak yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00788 atas nama Ponari selanjutnya mengganti dengan atas nama semula Doktorandus Hery Setiawan
8. Menghukum Turut Tergugat-I untuk mencoret Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atas obyek pajak tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00788, atas nama Ponari dan mengganti ke nama asal Doktorandus Hery Setiawan, dengan melaporkan ke Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Kebumen selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah perkara ini mempunyai kekuatan Hukum Tetap.
9. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi serta upaya-upaya hukum lainnya dari Para Tergugat

Halaman 8 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat-II, secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya, jika YTH. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini mempunyai pertimbangan yuridis lain, demi terciptanya rasa keadilan

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya A.S. BUDIMARTONO, SH. Tergugat I hadir sendiri akan tetapi dalam persidangan selanjutnya hadir kuasanya, Tergugat II hadir kuasanya, Turut tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agung Prasetyo, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kebumen Kelas I B, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, dan Penggugat mengajukan Perubahan Gugatan, tertanggal 1 November 2019, antara lain sebagai berikut:

Pada Posita Point Nomor 6, yang semula Bahwa setelah Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00788 sebagai jaminan atas hutang Penggugat pada **Tergugat**, kemudian pada bulan Maret tahun 2016 Penggugat dihubungi oleh seseorang yang bernama Ibu Darmi yang merupakan Staf Notaris/PPAT FX. Lily Ani, S.H. menyuruh agar Penggugat bersama Isterinya datang kerumah Ibu Darmi di Desa Lajer, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen, kemudian Penggugat bersama Isteri mendatangi Ibu Darmi dan setelah bertemu Ibu Darmi Penggugat bersama Isteri disuruh menandatangani Surat yang isinya menurut keterangan Ibu darmi adalah Surat Perjanjian Hutang Piutang antara Tergugat-I dan Penggugat, dan saat itu Ibu darmi membujuk Penggugat bersama isteri agar menandatangani Surat Perjanjian hutang-piutang tersebut sambil mengatakan dengan berbahasa jawa “ **wis ditandatangani wae, iki nggo kenceng-kenceng**” yang artinya “ya sudah ini ditandatangani saja buat kepastian adanya hutang piutang” kemudian Penggugat dan Isteri menandatangani Surat Perjanjian Hutang-Piutang tersebut karena memang faktanya Penggugat mempunyai hutang pada Tergugat-I sejumlah Rp. 259.000.000,- (dua ratus lima puluh Sembilan juta rupiah) **menjadi** Bahwa setelah Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 9 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00788 sebagai jaminan atas hutang Penggugat pada Tergugat I, kemudian pada bulan Maret tahun 2016 Penggugat dihubungi oleh seseorang yang bernama Ibu Darmi yang merupakan Staf Notaris/PPAT FX. Lily Ani, S.H. menyuruh agar Penggugat bersama Isterinya datang kerumah Ibu Darmi di Desa Lajer, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen, kemudian Penggugat bersama Isteri mendatangi Ibu Darmi dan setelah bertemu Ibu Darmi Penggugat bersama Isteri disuruh menandatangani Surat yang isinya menurut keterangan Ibu darmi adalah Surat Perjanjian Hutang Piutang antara Tergugat-I dan Penggugat, dan saat itu Ibu darmi membujuk Penggugat bersama isteri agar menandatangani Surat Perjanjian hutang-piutang tersebut sambil mengatakan dengan berbahasa jawa “ wis ditandatangani wae, iki nggo kenceng-kenceng” yang artinya “ya sudah ini ditandatangani saja buat kepastian adanya hutang piutang” kemudian Penggugat dan Isteri menandatangani Surat Perjanjian Hutang-Piutang tersebut karena memang faktanya Penggugat mempunyai hutang pada Tergugat-I sejumlah Rp. 259.000.000,- (dua ratus lima puluh Sembilan juta rupiah)

Pada Posita Point 9 yang semula Bahwa anehnya lagi ternyata Tergugat-I juga memiliki Surat Pernyataan Jual-Beli yang dibuat tanggal 10 Januari 2015 yang isinya tentang kesepakatan jual-beli antara Penggugat dan Tergugat-I atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:00788, padahal Penggugat tidak pernah membuat kesepakatan Jual-beli dengan Tergugat-I mengenai jual beli tanah **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 788**, atas nama Pemegang Hak Penggugat **menjadi** Bahwa anehnya lagi ternyata Tergugat-I juga memiliki Surat Pernyataan Jual-Beli yang dibuat tanggal 10 Januari 2015 yang isinya tentang kesepakatan jual-beli antara Penggugat dan Tergugat-I atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:00788, padahal Penggugat tidak pernah membuat kesepakatan Jual-beli dengan Tergugat-I mengenai jual beli tanah **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00788**, atas nama Pemegang Hak Penggugat

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat serta Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan jawaban secara tertulis dimuka persidangan sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I

Adapun jawaban dan gugatan rekonsensi dari Tergugat I konpensasi / Penggugat rekonsensi adalah sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI :

A. DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat dalam sidang tanggal 2 Januari 2019 dengan acara pembacaan surat gugatan, Penggugat telah mengajukan perbaikan surat gugatannya yaitu :
 - Surat gugatan dalam halaman 3 posita angka 6 dimana dalam surat gugatan tertulis : Tergugat, diperbaiki menjadi yang benar : Tergugat I.
 - Surat gugatan dalam halaman 4 posita angka 9 tertulis Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 788, diperbaiki menjadi yang benar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00788.
2. Bahwa Majelis Hakim secara tegas menanyakan kepada kuasa hukum Penggugat, apakah masih ada perbaikan yang lainnya lagi ? Kuasa hukum Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan lagi, yang lainnya sudah benar, selanjutnya Majelis meminta kuasa hukum Penggugat membacakan gugatannya.
3. Bahwa Penggugat sudah diberi kesempatan untuk mengadakan perbaikan dan yang diperbaiki sebagaimana yang Tergugat I sebutkan diatas, dan yang lainnya sudah benar semuanya, serta Penggugat telah membacakan gugatannya, maka perkenankanlah Tergugat I mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat, eksepsi Tergugat I adalah sebagai berikut :

1. Pengadilan Negeri Kebumen Tidak berwenang mengadili perkara ini :

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan gugatan kepada Kantor Kepala Desa Kembangswit selaku Turut Tergugat I dan Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Kebumen selaku Turut Tergugat II.
- Bahwa sedangkan dalil gugatannya adalah mengenai perbuatan Turut Tergugat I merubah SPPT dari atas nama Penggugat kepada Tergugat I dan perbuatan Turut Tergugat III adalah membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 00788 dari atas nama Penggugat kepada atas nama Tergugat I.
- Bahwa dengan kata lain obyek gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah merupakan kewenangan Pemerintah Desa Kembangswit untuk melaporkan perubahan SPPT dan obyek gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III adalah mengenai perbuatan membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00788 atas nama Penggugat kepada atas nama Tergugat I yang menjadi wewenang Kantor Pertanahan

Halaman 11 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kebumen atau pejabat Badan Pertanahan Kabupaten Kebumen.

- Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI putusan Nomor : 620 K/PDT/1999 tanggal 29 Desember 1999 menyatakan : “Bila yang digugat adalah badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan pengadilan negeri”.
- Bahwa karena obyek gugatannya khususnya mengenai balik nama SPPT dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00788 dari atas nama Penggugat kepada atas nama Tergugat I merupakan kewenangan pejabat tata usaha negara tersebut, maka sengketa tersebut merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, sehingga Pengadilan Negeri Kebumen tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

2. Gugatan Penggugat Error In Persona :

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan gugatan antara lain terhadap :
 - Kantor Kepala Desa Kembangawit, alamat : Desa Kembangawit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen selaku Turut Tergugat I.
 - Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Kebumen alamat : Jalan Arungbinang No. 17 Kebumen selaku Turut Tergugat III.
- Bahwa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arti dari kata KANTOR adalah Balai (Gedung, rumah, ruang) atau tempat bekerja, Kantor Kepala Desa artinya adalah Gedung dimana Kepala Desa bekerja, demikian juga Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Kebumen adalah gedung tempat pegawai pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kebumen bekerja.
- Bahwa menurut hukum, subyek hukum dalam perkara perdata yaitu : orang, Badan Hukum Perdata atau Badan atau pejabat tata usaha negara, sedangkan bangunan kantor

Halaman 12 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

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

atau gedung tempat pejabat tata usaha negara bekerja **bukan subyek hukum**.

- Bahwa sehingga “Kantor Kepala Desa Kembangswit” dan “Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kebumen” bukanlah Badan Hukum baik perdata maupun Badan hukum publik atau Pejabat Tata Usaha Negara, melainkan hanya berupa benda atau Tempat atau gedung dimana Pejabat Tata Usaha Negara tersebut bekerja yang menurut hukum tidak dapat dijadikan subyek hukum dalam perkara perdata.
- Bahwa mestinya gugatan harus ditujukan kepada :
 1. Pemerintah Desa Kembangswit atau Kepala Desa Kembangswit selaku Turut Tergugat I
 2. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kebumen atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen selaku Turut Tergugat III
- Bahwa sehingga dalam gugatan Penggugat yang menempatkan tempat Kantor tersebut sebagai Turut Tergugat adalah salah atau keliru, sehingga subyek gugatannya menjadi keliru atau Error In Persona.

3. **Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau kabur (Obscuur Libel)** :

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (Obscuur libel) karena :

1. **Posita dan Petitum saling bertentangan , yaitu :**

- Posita angka 8, 12, 13 bertentangan dengan petitum angka 3 :
 - Bahwa dalam posita gugatannya angka 8, 12, 13 Penggugat mendalilkan peralihan Sertifikat Hak Milik No. 00788 luas 105 M2 atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 265/2015 tanggal 04- 06-2015 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Lily Ani, S.H. (Tergugat II) dengan alasan belum pernah menghadap di Kantor Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli karena Penggugat belum menjualnya.
 - Bahwa akan tetapi dalam petitum gugatannya Penggugat tidak pernah meminta Akta Jual Beli Nomor : 265/2015 tanggal 04- 06-2015 yang dibuat

Halaman 13 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Notaris/PPAT FX Lily Ani, S.H. (Tergugat II) dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Justru dalam petitumnya yang dimintakan Penggugat untuk dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum adalah Akta Jual Beli Nomor : 265/2015 **tertanggal 04-06-2005** yang dibuat oleh Notaris/PPAT Lily Ani, S.H. (Tergugat II).

- Bahwa padahal Akta Jual Beli Nomor : 265/2015 tanggal 04-06-2005 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Lily Ani, S.H. (Tergugat II) bukan akta jual beli tanah hak Milik No. : 00788 seluas 105 M2 beserta bangunan rumah yang beridiri diatasnya terletak di Desa Kembangawit antara Penggugat dengan Tergugat I oleh karenanya tidak ada hubungannya dengan Tergugat I.
- Bahwa sehingga posita gugatan dan petitum berbeda atau bertentangan, oleh karena antara posita dan petitumnya berbeda atau bertentangan, maka gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas (obscur libel).
 - Posita angka 14 bertentangan dengan petitum angka 6 :
 - Bahwa dalam posita gugatannya angka 14 Penggugat mendalilkan Sertifikat Hak Milik No. 00788 luas 105 M2 setelah dibalik nama kepada atas nama Tergugat I oleh Tergugat I dijaminan kepada Koperasi Simpan Pinjam (Turut Tergugat II).
 - Bahwa dari dalil tersebut, Penggugat sudah mengetahui dan menyadari kalau posisi Sertifikat Hak Milik Nomor : 00788 sekarang dalam penguasaan Turut Tergugat II sebagai jaminan hutang Tergugat I.
 - Bahwa ternyata dalam petitum angka 6 justru Penggugat meminta agar Tergugat I menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00788 kepada Penggugat, tanpa menarik Turut Tergugat II yang

Halaman 14 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

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

menguasai sertifikat tersebut dihukum untuk menyerahkan sertifikat tersebut.

- Bahwa mestinya hubungan hukum Tergugat I dengan Turut Tergugat II dimintakan pembatalan dan Turut Tergugat II lah yang dihukum untuk menyerahkan Sertifikat tersebut.
- Bahwa sehingga dalil posita gugatan Penggugat bertentangan dengan petitum, maka gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas (obscuur libel).

3. Posita dan petitum tidak jelas :

- Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya angka 14 Penggugat mendalilkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00788 sekarang dijamin hutang oleh Tergugat I kepada Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Darul Amwaal Barokatul Adzikia.
- Bahwa atas hubungan hukum tersebut, Penggugat telah mendudukan Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Darul Amwaal Barokatul Adzikia selaku Turut Tergugat II.
- Bahwa akan tetapi dalam petitumnya hubungan hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat II tidak dimintakan putusan apapun demikian juga status Turut Tergugat II juga tidak dimintakan putusan apapun.
- Bahwa sehingga apa maksud gugatan dari Penggugat dalam positanya mendalilkan hubungan hukum Tergugat I dengan Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Darul Amwaal Barokatul Adzikia (Turut Tergugat II) dan menarik Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Darul Amwaal Barokatul Adzikia selaku Turut Tergugat II, akan tetapi dalam petitumnya tidak dimintakan putusan apapun, sehingga gugatan Penggugat yang disusun semacam itu merupakan gugatan yang tidak jelas.

Bahwa karena gugatan Penggugat bukan wewenang Pengadilan Negeri Kebumen dan gugatan Penggugat error in persona dan gugatan tidak jelas atau kabur (obscuur libel), sehingga Tergugat I

Halaman 15 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon **gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa mengenai posita gugatan angka 1, **benar** Penggugat semula sebagai pemilik tanah Hak Milik No. : 00788 seluas 105 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Kambalan Rt 01 RW 04 Desa Kembangawit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen pemegang Hak Doktorandus Hery Setiawan (Penggugat).
3. Bahwa mengenai posita gugatan angka 2 **tidak benar** antara Penggugat dan Tergugat I masih ada hubungan family dan tidak benar Penggugat menyampaikan keinginannya untuk pinjam uang kepada Tergugat I,

Yang benar :

Penggugat dengan Tergugat I tidak ada hubungan family dan Penggugat datang kerumah Tergugat I bukan untuk meminjam uang tetapi menawarkan tanah Hak Milik Nomor : 00788 seluas 105 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Desa Kembangawit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen milik Penggugat tersebut agar Tergugat I bersedia membelinya.

4. Bahwa mengenai posita gugatan angka 3, **tidak benar** antara Penggugat dan Tergugat I ada kesepakatan hutang piutang, Tergugat I sebagai pemberi pinjaman dan Penggugat sebagai penerima pinjaman.

Yang benar :

Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang terjadi adalah jual beli, dimana Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli Tanah Hak Milik No. : 00788 seluas 105 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Desa Kembangawit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen dengan sertifikat Hak Milik atas nama Doktorandus Hery Setiawan (Penggugat).

5. Bahwa mengenai posita gugatan angka 4, **tidak benar** Penggugat hutang kepada Tergugat I dimulai sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2015 dengan perincian sebagaimana dalam posita gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 4 yang jumlahnya totalnya adalah 259.000.000,- (dua ratus lima puluh sembilan juta rupiah).

Yang benar :

- Uang yang diterima Tergugat I bukanlah hutang piutang melainkan sebagai pembayaran tanah Hak Milik No : 00788 seluas 105 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di Desa Kembangawit tersebut, dan uang yang diterima Penggugat dari Tergugat I bukanlah sejumlah Rp. 259.000.000,- (dua ratus lima puluh sembilan juta rupiah) melainkan total jumlahnya Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

6. Bahwa mengenai posita gugatan angka 5, **tidak benar** Tergugat I **pada bulan Januari 2016 mendatangi Penggugat untuk meminta Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00788** luas 105 M2 atas nama Dotorandus Hery Setiawan (Penggugat) karena merasa meminjamkan uang kepada Penggugat dan janji akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00788 apabila Penggugat sudah melunasi seluruh hutang kepada Tergugat I sejumlah Rp. 259.000.000,- (dua ratus lima puluh sembilan juta rupiah).

Yang benar :

Tergugat I **pada bulan Januari 2016 sama sekali tidak pernah mendatangi Penggugat** untuk meminta Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00788 luas 105 M2 Surat Ukur Nomor : 56/Kembangawit/2009 taggal 22-12-2009 atas nama Doktorandus Hery Setiawan (Penggugat) **karena Sertifikat Hak Milik No. : 00788 tersebut pada bulan Januari 2015 sudah diserahkan Penggugat kepada Tergugat I pada saat Tergugat I sudah melunasi harga jual beli tanah sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)** yang telah disepakatinya, dengan cara mengambil sertifikat tersebut bersama sama di PT. Bank ARTHA SAMBHARA berudukan di Magelang cabang Purworejo, karena Sertifikat Hak Milik No. : 00788 sedang sebagai jaminan hutang Penggugat kepada PT Bank Artha Sambhara tersebut.

7. Bahwa mengenai posita gugatan angka 6, bahwa **tidak benar** kalau **pada bulan Maret 2016** Penggugat dihubungi oleh Bu Darmi staf Notaris /PPAT Lily Ani, S.H. untuk menanda tangani Surat Perjanjian Hutang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat I.

Yang benar :

Halaman 17 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat hanya mengada ada dan bohong belaka, karena antara Penggugat dan istri Penggugat dengan Tergugat I tidak ada hubungan hukum hutang piutang, sehingga tidak ada surat perjanjian hutang piutang yang ditanda tangani Penggugat, istri Penggugat dengan Tergugat I.

8. Bahwa mengenai posita gugatan angka 7 **tidak benar** pada bulan Juni 2018 Penggugat hendak melunasi hutang pada Tergugat I sejumlah Rp. 259.000.000,- dan kompensasi Rp. 41.000.000,-

Yang benar :

Pada bulan Juni 2018 Penggugat sama sekali tidak pernah datang kerumah Tergugat I apalagi datang bermaksud menyerahkan uang sejumlah Rp. 300.000.000,-, karena sebenarnya Penggugat sudah tahu tanah Hak Milik No.: 00788 beserta bangunan rumah yang diatasnya tersebut sudah dijual lepas kepada Tergugat I, sehingga dalih Penggugat seolah olah tidak tahu dan terkejut bahwa Sertifikat Hak Milik No. 00788 dibalik nama kepada atas nama Tergugat I itu hanya bohong belaka.

9. Bahwa mengenai dalil posita gugatan Penggugat angka 8, **tidak benar** dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat belum pernah menjual Tanah hak Milik No. : 00788 seluas 105 M2 dan beralih kepada atas nama Tergugat I hanya formalitas berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265/2015 tanggal 04 Juni 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Lily Ani, S.H. dengan alasan Penggugat belum pernah menghadap ke Kantor Tergugat II untuk menanda tangani Akta Jual Beli.

Yang Benar :

- Penggugat telah menjual Tanah Hak Milik Nomor 00788 seluas 105 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya teletak di Desa Kembangawit kepada Tergugat I seharga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- Kemudian pada tanggal 10 Januari 2015 Penggugat bersama Tergugat I menghadap kepada Kepala Desa Kembangawit di KANTOR DESA KEMANGSAWIT membuat dan menanda tangani Surat Pernyataan Jual Beli Tanah beserta bangunan rumah terletak di Desa Kembangawit tersebut. Namun atas permintaan Penggugat kepada Tergugat I walaupun jual beli yang sebenarnya seharga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Tergugat I, tetapi dalam

Halaman 18 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Pernyataan Jual Beli Tanah dan rumah tertanggal 10 Januari 2015 tersebut ditulis seharga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan maksud untuk meringankan biaya pologoro di Kantor Desa Kembangawit.

- Kemudian pada tanggal 04 Juni 2015 Tergugat I telah meminta Penggugat untuk datang ke Kantor PPAT FX Lily Ani, S.H. untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 00788 dari atas nama Penggugat kepada atas nama Tergugat I dengan menanda tangani akta jual beli di Kantor PPAT FX Lily Ani, S.H. tetapi **Penggugat berdalih sebagai PNS guru pada jam kerja sibuk mengajar tidak bisa meninggalkan kelas untuk hadir ke kantor PPAT Notaris**, sehingga Penggugat dan istrinya disuruh datang kerumah staf PPAT bernama Bu Darmi di Desa Lajer yang relatif dekat dengan tempat tinggal Penggugat dan Penggugat dan istrinya selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli menanda tangani Akta Jual Beli tersebut dihadapan PPAT FX Lily Ani, S.H. di rumah Bu Darmi Staf PPAT tersebut.

10. Bahwa mengenai posita gugatan angka 9 tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah membuat surat pernyataan jual beli tanah hak Milik Nomor 00788 dengan Tergugat I pada tanggal 10 Januari 2015, dalil Penggugat tersebut **jasas sangat bohong**, karena dalam proses pembuatan Surat Pernyataan jual Beli Tanah tanah hak Milik No. 00788 seluas 105 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di Desa Kembangawit tanggal 10 Januari 2015 **Penggugat bersama Tergugat I datang di Kantor desa Kembangawit menghadap kepada Kepala Desa Kembangawit**, sehingga surat pernyataan jual beli tanah dan rumah tanggal 10 Januari 2015 antara Penggugat dan Tergugat I sah menurut hukum.
11. Bahwa mengenai dalil posita gugatan angka 10, jelas Tergugat I sangat keberatan untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 00788 yang sudah dibeli Tergugat I dibalik nama lagi kepada atas nama Penggugat, karena hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I adalah jual beli lepas dan sudah dibayar lunas.
12. Bahwa mengenai posita gugatan angka 11, **tidak benar** setelah Sertifikat Tanah Hak Milik No.: 00788 luas 105 M2 telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat I, Tergugat I memaksa Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam menempati tanah dan rumah tersebut mengontrak sejak bulan Januari 2016 sampai Januari 2021.

Yang benar :

- Penggugat I mengontrak / menyewa tanah Hak Milik Nomor : 00788 beserta bangunan rumah kepada Tergugat I sebelum Sertifikat Hak Milik Nomor 00788 tersebut dibalik nama kepada atas nama Tergugat I, tetapi Tergugat I sudah membayar lunas harga Tanah Hak Milik No.: 00788 seluas 105 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya milik Penggugat tersebut totalnya Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan **sudah dibuat perjanjian / pernyataan jual beli tanah tanggal 10 Januari 2015 antara Penggugat dan Tergugat I yang diketahui atau disahkan oleh Kepala Desa Kembangawit.**
- Bahwa karena tanah hak milik Nomor 00788 tersebut sudah dibayar lunas oleh Tergugat I maka Tanah Hak Milik Nomor 00788 tersebut sudah menjadi hak milik Tergugat I walaupun Sertifikat Hak Milik Nomor 00788 tersebut belum dibalik nama kepada Tergugat I.
- Surat Pernyataan jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dengan Tergugat I yang diketahui Kepala Desa Kembangawit tanggal 10 Januari 2015, dan kemudian setelah itu dibuat perjanjian kontrak rumah tanggal 10 Januari 2015 yang isinya Tergugat I mengontrakkan rumah kepada Penggugat dari tanggal 10 Januari 2015 sampai dengan tanggal 10 Januari 2021.
- Bahwa dengan demikian dengan ditanda tangani Surat Perjanjian kontrak rumah pada tanggal 10 Januari 2015 setelah Penggugat menanda tangani Surat Perjanjian jual beli tanah tanggal 10 Januari 2015 membuktikan bahwa Penggugat menyadari bahwa tanah beserta rumah tersebut sudah menjadi Hak Milik Tergugat I.
- Tergugat I tidak pernah memaksa Penggugat untuk mengontrak rumah tersebut, mana mungkin Penggugat yang seorang petani berpendidikan SD dapat memaksa Penggugat yang seorang PNS Guru berpengalaman berpendidikan S2, justru Penggugat yang meminta kepada Tergugat I untuk mengontrakkan rumah tersebut kepada Penggugat.

Halaman 20 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

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 jelas tindakan Tergugat I yang mengontrakan/ menyewakan tanah beserta bangunan rumah yang baru dibeli Tergugat I kepada Penggugat tersebut sah menurut hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

13. Bahwa mengenai dalil posita angka 12, 13 kamianggapi sebagai berikut :

13.1. **Tidak benar** dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 12 yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 265/2015 tanggal 04-06-2015 tidak menghadirkan Penggugat untuk menghadap, menyetujui atau menanda tangani Akta Jual Beli sehingga transaksi jual beli tidak dilakukan secara tunai, seketika dan riil, ada unsur rekayasa dan tipu mslihat Tergugat I, **yang benar :**

- Bahwa pada tanggal 04-06-2015 untuk kepentingan balik nama Tanah Hak Milik Nomor 00788 dari atas nama Penggugat kepada atas nama Tergugat I, Penggugat beserta istrinya jelas sudah menyetujui dan menanda tangani Akta Jual Beli Nomor : 265/2015 tanggal 04-06-2015 **dihadapan** PPAT FX Lily Ani, S.H. sehingga akta jual beli tersebut sah menurut hukum.
- Bahwa sebelum penanda tanganan Akta Jual Beli Nomor : 265/2015 tanggal 04-06-2015 **dihadapan** PPAT FX Lily Ani, S.H., Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 10 Januari 2015 sudah menghadap Kepala Desa Kembangswit di Kantor Desa Kembangswit membuat Surat Pernyataan Jual beli tanah dan rumah tersebut.
- Bahwa sehingga jual beli Tanah hak Milik Nomor 00788 tersebut jelas telah dilakukan secara terang, tunai dan riil sebab :
 - **Terang** karena jual beli telah dilakukan dihadapan Kepala Desa Kembangswit beserta perangkat desa serta saksi, di Kantor Desa Kembangswit dan ditindak lanjuti dengan jual beli dihadapan PPAT.
 - **Tunai** karena jual beli telah dibayar lunas oleh Tergugat I selaku pembeli kepada Penggugat selaku penjual.
 - **Riil** karena jual beli tersebut benar benar terjadi.

Halaman 21 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tidak pernah melakukan merekayasa atau tipu muslihat kepada Penggugat.

- 13.2. Bahwa karena Akta Jual Beli Nomor : 265/2015 tanggal 04-06-2015 yang di tanda tangani oleh Tergugat I dan Penggugat dihadapan PPAT FX Lily Ani, S.H. maka peralihan Tanah Hak Milik No. 00788 beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya dari atas nama Penggugat kepada atas nama Tergugat I sah menurut hukum.
14. Bahwa mengenai dalil posita ngak 14, benar Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 00788 seluas 105 M2 telah dijamin hutang oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat II, karena itu hak dari Tergugat I sebagai pemilik tanah tersebut.
15. Bahwa mengenai dalil posita gugatan Penggugat angka 15, jelas dalil yang mengada ada dan memutar balikan fakta, karena Penggugat dan Tergugat I datang menghadap kepada Kepala Desa Kembangswit di Kantor Desa Kembangswit melaporkan jual beli tanah Hak Milik Nomor 00788 seluas 105 M2 antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli serta membuat dan mengesahkan Surat Pernyataan jual beli Tanah Hak Milik No : 00788 antara Penggugat dan Tergugat I, maka sudah seharusnya Wajib Pajak atas tanah tersebut dirubah menjadi atas nama pembeli yaitu Tergugat I, sehingga tindakan Turut Tergugat I dalam melaporkan perubahan wajib pajak dalam SPPT dari atas nama Penggugat kepada Tergugat I sudah tepat dan benar menurut hukum, bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
16. Bahwa mengenai dalil posita gugatan angka 16, jelas tindakan Tergugat I yang menolak untuk menyerahkan dan membalik nama Sertifikat Tanah Hak Milik No. 00788 dari atas nama Tergugat I kepada Penggugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sebab dasar hukum Tergugat I menguasai Sertifikat Tanah Hak Milik No. 00788 tersebut adalah karena jual beli dan Tergugat I telah membayar lunas harga jual beli tanah tersebut.
17. Bahwa mengenai tuntutan Penggugat dalam posita angka 17 yaitu tuntutan serta merta haruslah dikesampingkan, karena gugatan Penggugat hanyalah mengada ada dan memutar balikan fakta yang tidak berdasar hukum.
18. Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan diatas karena dalil dalil gugatan Penggugat hanya mengada ada dan memutar balikan fakta

Halaman 22 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

Disclaimer

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

Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sangat tidak berdasar hukum, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.

II. DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa Tergugat I dalam konpensi sekarang berkedudukan sebagai Penggugat rekonsensi dan Penggugat dalam konpensi sekarang berkedudukan sebagai Tergugat rekonsensi;
2. Bahwa apa yang didalilkan Tergugat I konpensi/Penggugat rekonsensi dalam jawaban konpensi yang ada hubungannya dengan rekonsensi, dijadikan pula sebagai dalil dalam gugatan rekonsensi;
3. Bahwa jual beli tanah Hak Milik Nomor : 00788 seluas 105 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di Desa Kembangawit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen yang batas batasnya :

- Sebelah utara : Tanah milik Dulah Mawardi
- Sebelah timur : Tanah milik Yusup
- Sebelah selatan : Tanah Negara/Jalan Raya
- Sebelah barat : Tanah Rima Susiati

antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi, oleh Penggugat rekonsensi telah dibayar lunas.

4. Bahwa setelah dibayar lunas kemudian Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi pada tanggal 10 Januari 2015 datang ke Kantor Desa Kembangawit membuat Surat Pernyataan Jual Beli Tanah dan rumah yang berdiri diatasnya tersebut tertanggal 10 Januari 2015 yang ditanda tangani oleh Tergugat rekonsensi selaku Penjual dan Penggugat rekonsensi selaku Pembeli dan diketahui oleh Kepala Desa Kembangawit yang isinya pada pokoknya menyatakan Tergugat rekonsensi selaku penjual telah menjual lepas tanah pekarangan beserta rumahnya yang terletak di desa Kembangawit kepada Penggugat rekonsensi selaku pembeli dan telah dibayar lunas oleh Penggugat rekonsensi selaku pembeli.
5. Bahwa selanjutnya Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi beserta istrinya pada tanggal 04 Juni 2015 menindak lanjuti jual beli tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya tersebut dengan menanda tangani Akta Jual Beli Nomor : 265/2015 tanggal 04-06-2015 dihadapan PPAT Francisca Xaveria Lily Ani, S.H. dan

Halaman 23 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor : 00788 atas nama Tergugat rekonsensi dibalik nama kepada atas nama Penggugat rekonsensi.

6. Bahwa jual beli tanah Hak Milik Nomor 00788 seluas 105 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Desa Kembangawit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen yang dilakukan dihadapan Kepala Desa Kembangawit, kemudian dilanjutkan dengan penanda tangan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Francisca Xaveria Lily Ani, S.H., jual beli antara Penggugat rekonsensi dengan Tergugat rekonsensi jelas dilakukan secara kontan, riil dan terang, sehingga Penggugat rekonsensi adalah pembeli yang beritikad baik.
7. Bahwa karena penanda tangan Surat pernyataan jual beli tanggal 10 Januari 2015 dan Akta Jual Beli Nomor : 265/2015 tanggal 04-06-2015 dilakukan Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi dengan sadar dan tanpa adanya tipu muslihat maupun paksaan dari pihak manapun maka Surat Pernyataan Jual Beli Tanah dan rumah serta Akta Jual Beli Nomor : 265/2015 tanggal 04-06-2015 sah menurut hukum.
8. Bahwa karena Tergugat rekonsensi sebenarnya sudah sangat tahu dan menyadari tanah Hak Milik no. 00788 seluas 105 m2 beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya dijual kepada Penggugat Rekonsensi, namun ternyata Tergugat rekonsensi membuat gugatan rekayasa seolah olah tidak tahu ada surat pernyataan jual beli tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya dan juga tidak tahu ada Akta Jual Beli PPAT FX Lily Ani, S.H., padahal Tergugat rekonsensi datang bersama Penggugat rekonsensi, jelas tindakan Tergugat rekonsensi merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat rekonsensi.
9. Bahwa kerugian Penggugat rekonsensi dari akibat perbuatan melawan hukum Tergugat rekonsensi, jelas berupa kerugian immateriil berupa nama baik Penggugat rekonsensi tercemar dan men jadikan Tergugat rekonsensi kehilangan waktu dan biaya operasional untuk mengurus perkara dalam kompensi yang bila ditaksir dengan uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
10. Bahwa untuk menghindari diulur ulurnya waktu pelaksanaan putusan ini, maka Penggugat rekonsensi mohon agar Tergugat rekonsensi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu

Halaman 24 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jua rupiah) setiap hari Tergugat rekonpensi lalai tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.

11. Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonpensi jelas berdasar hukum serta berdasar bukti bukti autentik maka Penggugat Rekonpensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat rekonpensi mengajukan upaya hukum banding ataupun kasasi.

Bahwa berdasarkan apa yang terurai diatas, Tergugat konpensi / Penggugat rekonpensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kebumen tidak berwenang mengadili perkara ini dan yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat error in persona
4. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (Obscur Libel)
5. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

II. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonpensi seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah dan rumah antara Tergugat rekonpensi dengan Penggugat rekonpensi tanggal 10 Januari 2015 sah menurut hukum.
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 265/2015 tanggal 04-06-2015 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Francisca Xaveria Lily Ani, S.H. sah menurut hukum.
4. Menyatakan bahwa perubahan atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00788 dari atas nama Tergugat rekonpensi kepada atas nama Penggugat rekonpensi sah menurut hukum.

Halaman 25 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat rekonsensi yang mengajukan gugatan dalam perkara kompensi dengan menggunakan dalil yang sengaja mengada ada dan memutar balikan fakta adalah merupakan tindakan yang melawan hukum yang merugikan Penggugat rekonsensi.
6. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat rekonsensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
7. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat rekonsensi sebesar Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat Rekonsensi lalai tidak mau melaksanakan putusan dalam perkara ini.
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi.
9. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya

JAWABAN TERGUGAT II

Adapun jawaban Tergugat II adalah sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Pengadilan Negeri Kebumen tidak berwenang mengadili perkara ini:

- Bahwa penggugat dalam gugatannya telah mengajukan gugatan Kepada Kantor Kepala Desa Kembangawit selaku Turut Tergugat I, Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Kebumen selaku Tergugat II.
- Bahwa sedangkan dalil-dalil gugatannya adalah mengenai perbuatan Turut Tergugat I merubah SPPT dari atas nama Penggugat kepada Tergugat I dan perbuatan Turut Tergugat III adalah membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 00788 dari atas nama Penggugat kepada atas nama Tergugat I.
- Bahwa dengan kata lain obyek gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah merupakan kewenangan Pemerintah Desa Kembangawit untuk melaporkan perubahan SPPT dan obyek gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III adalah mengenai perbuatan membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 00788 atas

Halaman 26 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat kepada atas nama Tergugat I yang menjadi wewenang Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen.

- Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI putusan Nomor: 620 K/PDT/1999 TANGGAL 29 Desember 1999 menyatakan: "Bila yang digugat adalah badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri.
- Bahwa karena obyek gugatan khususnya mengenai balik nama SPPT dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00788 dari atas nama Penggugat kepada atas nama Tergugat I merupakan kewenangan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III, maka sengketa tersebut merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Maka Pengadilan Negeri Kebumen tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (Obscuur Libel):

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscur libel) karena:

- Posita dan Petitum saling bertentangan, yaitu:
 - Bahwa dalam posita gugatannya angka 8, 12, 13 Penggugat mendalilkan peralihan Sertifikat Hak Milik No. 00788 luas 105 m² atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 265/2015 tanggal 04-06-2015 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Lily Ani, S.H. (Tergugat II) dengan alasan belum pernah menghadap di Kantor Tergugat II untuk menanda tangani Akta Jual Beli karena penggugat belum menjualnya.
 - Bahwa akan tetapi dalam petitum gugatannya Penggugat tidak pernah meminta Akta Jual Beli Nomor 265/2015 tanggal 04-06-2015 yang dibuat oleh Notaris/PPAT FX Lily Ani, S.H. (Tergugat II) dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Justru dalam **petitum gugatan angka 3** yang dimintakan penggugat untuk dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum adalah Akta Jual Beli Nomor: 265/2015 **tertanggal 04-06-2005** yang dibuat oleh Notaris/PPAT Lily Ani, S.H. (Tergugat II).

Halaman 27 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa padahal Akta Jual Beli Nomor: 265/2015 tanggal 04-06-2005 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Lily Ani, S.H. (Tergugat II) bukan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Nomor 00788 seluas 105 m² beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Desa Kembangawit antara Penggugat dan Tergugat I.
- Bahwa karena gugatan Penggugat antara posita dan petitumnya berbeda atau bertentangan, maka gugatan Penggugat dapat didiskualifikasikan sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas (obscuur libel).

Bahwa karena gugatan Penggugat bukan wewenang Pengadilan Negeri Kebumen dan gugatan tidak jelas atau kabur (obscuur libel), sehingga Tergugat II mohon ***gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;***

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa point 8 dalam surat gugatan yang disampaikan yang pada intinya mengatakan bahwa Penggugat **“tidak mengetahui”** bahwa Sertifikat Hak Milik nomor: 00788 (selanjutnya disebut “Obyek Sengketa”) telah dirubah menjadi atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli nomor 265/2015 tanggal 4 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat II”. Alasan Penggugat Tersebut adalah tidak benar, oleh karena Tergugat II telah menandatangani “Akta Jual Beli” dalam bentuk Akta Blangko yang tertulis kalimat **“AKTA JUAL BELI”** yang format blangko tersebut telah dicetak oleh Negara. Dengan demikian Tergugat II tidak menulis kalimat “Akta Jual Beli” tapi Negara yang menuliskan kalimat tersebut dalam blangko akta yang dengan demikian sudah pasti Penggugat sadar dan mengetahui tujuan Akta Jual Beli tersebut adalah untuk mengalihkan “obyek sengketa” kepada Tergugat I, kecuali apabila Penggugat tidak dapat membaca dan menulis (tuna aksara).
3. Bahwa point 6 dalam Surat Gugatan tentang Surat Perjanjian Hutang Piutang dibuat tidak dalam sepengetahuan PPAT, dan tidak ada stempel PPAT yang menjamin adanya surat tersebut, sehingga PPAT tidak mengetahui apapun isi surat tersebut, adapun kebenarannya

Halaman 28 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dikonfirmasi kepada **IBU SUDARMI** sendiri yang saat ini sudah tidak lagi bekerja di kantor PPAT.

4. Bahwa Point 12 dalam Surat Gugatan tentang tidak pernah menghadirkan penggugat untuk menghadap ke kantor PPAT memang benar. Akan tetapi pada tanggal 04 Juni 2015 Penggugat dan Tergugat telah hadir di kediaman SUDARMI dan disaksikan PPAT dimana Penggugat menandatangani Akta Jual Beli untuk menjual obyek sengketa kepada Tergugat I dikarenakan menurut informasi, Penggugat tidak bisa hadir ke Kantor PPAT dengan alasan Pekerjaan atau sibuk.

Bahwa berdasarkan apa yang terurai di atas, Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II seluruhnya.
2. **Menyatakan Pengadilan Negeri Kebumen tidak berwenang mengadili perkara ini dan yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.**
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel).
4. Menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Demikian jawaban Tergugat II kami ajukan, atas dipertimbangkannya jawaban tersebut sebelumnya kami mengucapkan terima kasih

JAWABAN TURUT TERGUGAT I

Setelah membaca dan mempelajari dengan seksama Surat Gugatan dari Penggugat, maka bersama ini kami sampaikan **Jawaban** atas Surat Gugatan tersebut.

Jawaban dari Turut Tergugat I pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil dari Penggugat dalam Surat Gugatannya, dengan alasan bahwa dokumen (arsip) yang ada pada pemerintah Desa Kembangawit benar bahwa ada **Surat Perjanjian Jual Beli sebidang tanah dari saudara Drs. Hery Setiawan kepada saudara Ponari.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Adanya perjanjian jual beli tersebut yang menjadi dasar Pemerintah Desa Kembangawit, mengubah SPPT dari **Drs. Hery Setiawan** menjadi **Ponari**.
3. Karena Kepala Desa sekarang mulai menjabat di tahun 2019, dan saya Sekretaris Desa mulai menjabat di tahun 2018, sedangkan peristiwa itu terjadi di tahun 2015. Sehingga kami tidak mengetahui secara pasti proses peralihan hak atas tanah dari **Drs. Heri Setiawan** kepada **Ponari**.
4. Oleh karena itu kami akan menghadirkan saksi yang berkaitan dengan masalah ini. Yaitu mantan Kepala Desa (**H.Ashari**) apabila diperlukan.
5. Bahwa mengenai dalil posita gugatan Penggugat angka 9 yang menyatakan seolah-olah Penggugat heran Tergugat I memiliki surat pernyataan jual beli tanah dan rumah tertanggal 10 Januari 2015 yang isinya kesepakatan jual beli Penggugat dengan tergugat I atas Tanah Hak Milik No : 00788 seluas 105 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di Desa Kembangawit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen dan Penggugat merasa tidak pernah membuatnya adalah tidak benar,karena menurut keterangan mantan Kepala Desa (**H.Ashari**) pada waktu masih menjabat Kepala Desa mengatakan bahwa **Penggugat bersama tergugat I datang** membuat surat perjanjian jual beli tanah beserta bangunan rumah diatasnya (ditempat tersebut hadir **Ponari dan Istri, Drs Heri Setiawan, Bp.Kyai Ibrahim dan H.Ashari selaku Kepala Desa Kembangawit**). Setelah **tanda tangan** penggugat dan tergugat I serta saksi Bp. Kyai Ibrahim maka H,Ashari tanda tangan sebagai Kepala Desa dan sifatnya mengetahui atas jual beli tanah tersebut.
6. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 15 yang menyatakan Turut Tergugat I teledor tidak melindungi Penggugat sebagai warga Desa Kembangawit karena merubah nama wajib pajak dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang(SPPT) dari atas nama penggugat kepada atas nama Tergugat I dan tindakan turut Tergugat I oleh Penggugat dianggap perbuatan melawan hukum.

Yang Benar

Bahwa tindakan Turut Tergugat I jelas sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sebab Penggugat sendiri bersama Tergugat I sudah menanda tangani surat jual beli dan diketahui Kepala Desa, maka karena kepemilikannya sudah berpindah dari Penggugat kepada Tergugat I sehingga sudah semestinya yang berkewajiban membayar pajak bumi dan bangunan adalah pemilik baru yaitu Tergugat

Halaman 30 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

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

I sehingga wajib pajak haruslah dirubah dari atas nama Penggugat kepada Tergugat I

7. Bahwa dengan demikian perbuatan Turut Tergugat I yang merubah Wajib Pajak dari atas nama Penggugat kepada Tergugat sudah berdasarkan hukum.
8. Bahwa karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I hanya mengada ada dan tidak berdasar hukum maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Tergugat I mohon dengan hormat Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar perkara ini

Dengan jawaban kami, dan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, Turut Tergugat I memohon putusan yang seadil-adilnya

JAWABAN TURUT TERGUGAT II

Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil dari Penggugat dalam Surat Gugatannya, dengan alasan bahwa :

1. Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syari'ah Darul Amwaal Barokatul Adzkia (KSPPS DAMBA) adalah lembaga keuangan berbadan hukum koperasi, yang mempunyai tugas memberikan pelayanan Pinjaman dan Simpanan kepada anggota dan calon anggota. Sebagaimana tercantum dalam PERUBAHAN ANGGARAN DASAR KSPPS DAMBA Pasal 16 dan 17 tentang Hak dan Kewajiban Anggota, serta pasal 19 tentang Hak Anggota.
2. Saudara Tergugat 1 adalah calon anggota Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syari'ah Darul Amwaal Barokatul Adzkia (KSPPS DAMBA) dan sudah mendapat layanan pinjaman/pembiayaan pada hari Selasa tanggal 7 Juni 2016, dengan nomor akad : 106.306.00823 sebesar Rp 50.000.000,- dan Saudara Tergugat 1 menyerahkan jaminan berupa sertifikat tanah hak milik nomor : 0078 Desa Kembangawit, Kecamatan Ambal, Kabupaten Kebumen. Tertera dalam Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama Ponari (Tergugat 1) berdasarkan Akta Jual Beli nomor : 265/2015 Tanggal 4 Juni 2015 yang dibuat oleh Kantor Notaris FX Lily Ani, SH pada tanggal 16 Juni 2015.

Halaman 31 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

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

3. Sebagaimana lazimnya lembaga keuangan lainnya, maka Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syari'ah Darul Amwaal Barokatul Adzkia (KSPPS DAMBA) dalam memberikan layanan pinjaman/pembiayaan meminta jaminan sebagai ikatan perjanjian. Jaminan itu berupa surat berharga, diantaranya adalah Serfikiat Tanah, BPKB Kendaraan bermotor, SPK (Surat Perintah Kerja) bagi kontraktor. Akan tetapi jika pinjaman/pembiayaan dibawah Rp 20.000.000, maka jaminan tidak harus sertifikat tanah, atau sejenisnya, tapi SPPT atau salinan Leter C Desa tersebut,
4. Menurut kajian tim Survey dan Divisi Marketing di lembaga kami, bahwa saudara Tergugat 1 (Ponari) layak mendapat layanan pinjaman/pembiayaan sebesar yang dimohonkan oleh Tergugat 1, yaitu Rp 50.000.000,- dengan dasar :
 - a. Kelengkapan administrasi pinjaman/pembiayaan atas permohonan saudara Tegugat 1 lengkap.
 - b. Keterangan tujuan pembiayaan adalah untuk tambahan modal berdagang padi, menurut hasil survey kami ke desa dan beberapa tetangga, benar bahwa saudara Tergugat 1 adalah seorang pedagang padi.
 - c. Jaminan yang diberikan saudara Tergugat 1 menurut hemat kami adalah sah secara hukum, karena diterbitkan oleh Negara, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan asal-usul perolehan jaminan tersebut jukup jelas dan sistimatis, yaitu berdasarkan Akta Jual Beli nomor : 265/2015 Tanggal 4 Juni 2015 yang dibuat oleh Kantor Notaris FX Lily Ani, SH pada tanggal 16 Juni 2015.
 - d. Lembaga kami dalam memberikan fasilitas pinjaman/pembiayaan kepada anggota dan calon anggota **tidak** berdasarkan suka atau tidak suka, hubungan pertemanan atau persaudaraan, tapi berdasarkan ketentuan-ketentuan tertentu yang tertuang dalam Anggaran Dasar, SOP, dan Peraturan Pengurus.
 - e. Dengan demikian layanan pinjaman/pembiayaan lembaga kami kepada saudara Tergugat 1 adalah sudah sesuai prosedur dan legal, bukan hasil kolusi atau persekongkolan. Jika di kemudian hari terjadi sengketa atas jaminan tersebut adalah di luar sepengetahuan kami.

Dengan demikian kami menyatakan menolak dengan tuntutan saudara Penggugat ini. Karena kami tidak bersalah sebagaimana tuntutan penggugat kepada kami, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, Turut Tergugat II memohon putusan yang seadil-adilnya



JAWABAN TURUT TERGUGAT III

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
 2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00788 Desa Kembangawit, Surat Ukur Tanggal 22-12-2009 Nomor 56/Kembangawit/2009, NIB. 11.23.07.32.j 00056 Luas 105 M2. Atas nama PONARI (TERGUGAT-I) diperoleh dari Doktorandus HERY SETIAWAN (PENGUGAT) dengan cara jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 265/2015 Tanggal 04-06-2015 yang dibuat oleh FX Lily Ani, S.H., selaku PPAT yang tercatat peralihan hak atas tanahnya pada tanggal 16-06-2015.
 3. Bahwa pencatatan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00788 Desa Kembangawit yang semula atas nama PENGUGAT yang selanjutnya beralih menjadi atas nama TERGUGAT-I yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT-III sudah sesuai dengan peraturan perundangan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui, jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*.
 4. Bahwa TURUT TERGUGAT-III mempunyai tugas pemerintahan dibidang pertanahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 5. Bahwa pencatatan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00788 Desa Kembangawit yang semula atas nama PENGUGAT yang selanjutnya beralih menjadi atas nama TERGUGAT-I yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT-III telah memiliki kekuatan hukum karena pelaksanaannya sudah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- Berdasarkan uraian jawaban tersebut di atas TURUT TERGUGAT-III mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kebumen yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amar putusannya sebagai berikut :



Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan Para Penggugat, atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak bisa diterima (*Niet onvankelijk verklaard*), atau apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kebumen yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa atas Jawaban/Eksepsi Para Tergugat serta Para Turut Tergugat tersebut, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 16 Januari 2020 dan atas Replik Penggugat tersebut Para Tergugat serta Para Turut Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 23 Januari 2020

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Pengadilan Negeri Kebumen tidak berwenang mengadili perkara ini:

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan gugatan kepada Kantor Kepala Desa Kembangawit selaku Turut Tergugat I dan Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Kebumen selaku Turut Tergugat II.
- Bahwa sedangkan dalil dalil gugatannya adalah mengenai perbuatan Turut Tergugat I merubah SPPT dari atas nama Penggugat kepada Tergugat I dan perbuatan Turut Tergugat III adalah membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 00788 dari atas nama Penggugat kepada atas nama Tergugat I.
- Bahwa karena obyek gugatannya khususnya mengenai balik nama SPPT dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00788 dari atas nama Penggugat kepada atas nama Tergugat I merupakan kewenangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pejabat tata usaha negara tersebut, maka sengketa tersebut merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, sehingga Pengadilan Negeri Kebumen tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

2. Gugatan Penggugat Error in Persona:

- Bahwa sehingga “Kantor Kepala Desa Kembangswit” dan “Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kebumen” bukanlah Badan Hukum baik perdata maupun Badan hukum publik atau Pejabat Tata Usaha Negara, melainkan hanya berupa benda atau Tempat atau gedung dimana Pejabat Tata Usaha Negara tersebut bekerja yang menurut hukum tidak dapat dijadikan subyek hukum dalam perkara perdata.
- Bahwa mestinya gugatan harus ditujukan kepada :
 4. Pemerintah Desa Kembangswit atau Kepala Desa Kembangswit selaku Turut Tergugat I
 5. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kebumen atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen selaku Turut Tergugat III.
- Bahwa sehingga dalam gugatan Penggugat yang menempatkan tempat Kantor tersebut sebagai Turut Tergugat adalah salah atau keliru, sehingga subyek gugatannya menjadi keliru atau Error In Persona.

3. Gugatan Penggugat tidak jelas atau Kabur (obscur libel):

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur karena:

- Posita dan petitum saling bertentangan, yaitu posita angka 8,12,13 bertentangan dengan petitum angka 3, sehingga posita gugatan dan petitum berbeda atau bertentangan oleh karena antara posita dan petitumnya berbeda atau bertentangan, maka gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas;
- Posita dan petitum tidak jelas, yaitu Penggugat dalam posita gugatannya angka 14 Penggugat mendalilkan sertifikat hak milik nomor 00788 sekarang dijaminkan hutang oleh Tergugat I kepada Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Darul Amwal Barokatul Adzika akan tetapi dalam hubungan hukum hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat II tidak dimintakan putusan apapun demikian juga status Turut Tergugat II juga tidak dimintakan putusan apapun, sehingga gugatan Penggugat yang disusun semacam itu merupakan gugatan yang tidak jelas;

Eksepsi Tergugat II:

1. Pengadilan Negeri Kebumen tidak berwenang mengadili perkara ini:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa obyek gugatan khususnya mengenai balik nama SPPT dan Sertifikat Hak Milik nomor 0078 dari atas nama Penggugat kepada atas nama Tergugat I merupakan kewenangan Turut Tergugat I Turut Tergugat III, maka sengketa tersebut merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, maka Pengadilan Negeri Kebuben tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

2. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel);

Posita dan Petitum saling bersatentangan yaitu:

- Bahwa dalam posita gugatannya angka 8, 12, 13 Penggugat mendalilkan peralihan Sertifikat Hak Milik No. 00788 luas 105 m² atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 265/2015 tanggal 04-06-2015 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Lily Ani, S.H. (Tergugat II) dengan alasan belum pernah menghadap di Kantor Tergugat II untuk menanda tangani Akta Jual Beli karena penggugat belum menjualnya.
- Bahwa akan tetapi dalam petitum gugatannya Penggugat tidak pernah meminta Akta Jual Beli Nomor 265/2015 tanggal 04-06-2015 yang dibuat oleh Notaris/PPAT FX Lily Ani, S.H. (Tergugat II) dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Justru dalam petitum gugatan angka 3 yang dimintakan penggugat untuk dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum adalah Akta Jual Beli Nomor: 265/2015 tertanggal 04-06-2005 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Lily Ani, S.H. (Tergugat II).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi pihak Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa mengenai eksepsi kewenangan mengadili atau Pengadilan Negeri Kebumen tidak berwenang mengadili perkara ini sebagaimana dalam eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tanggal 30 Januari 2020 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili

1. Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;
 2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kebumen berwenang untuk mengadili perkara Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm;
 3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
 4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;
- Bahwa mengenai eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat eror in persona dengan penyebutan kantor Kepala Desa Kembang Sawit dan

Halaman 36 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

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

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kebumen, menurut Majelis Hakim hal tersebut hanya merupakan penyebutan atau redaksional dalam suatu gugatan untuk menyebutkan pihak-pihak dalam perkara. Bahwa ternyata dalam persidangan subyek hukum atau pihak yang dimaksud dalam Gugatan Penggugat yaitu Kantor Kepala Desa Kemabang sawit dan kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kebumen juga hadir dengan diwakili oleh kuasanya, sehingga penyebutan Kantor Kepala Desa Kembang Sawit maupun Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Kebumen tidak menjadikan gugatan Penggugat Ini menjadi eror in persona;

- Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, menurut Majelis hakim setelah mencermati Gugatan Penggugat dalam gugatan maupun repliknya telah diuraikan secara jelas dalam posita yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo, dimana Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan permanen dengan Sertifikat Hak Milik nomor:00788 yang terletak di kambalan RT 001 RW 004 Desa Kembang Sawit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen, selanjutnya Penggugat melakukan hutang piutang dengan Tergugat I akan tetapi ternyata telah dibuatkan akta jual beli oleh Tergugat I dan kemudian dijadikan agunan hutang oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat II . Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPdata. Demikian pula dalam petitumnya Penggugat juga telah menguraikan dengan jelas apa yang dituntut dan apa yang diminta yang bersesuaian dengan isi posita, sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim baik posita Gugatan maupun Petitum nya telah jelas dan saling bersesuaian sedangkan mengenai keterkaitan pihak-pihak yang digugat sesuai dalam gugatan, menurut Majelis sepenuhnya hal tersebut merupakan hak dari Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada siapapun sepanjang ada kaitannya dengan pokok perkara (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 : *"Untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, tangkisan (eksepsi) Tergugat I dan Tergugat II menyangkut gugatan Penggugat eroro in persona maupun gugatan Penggugat tidak jelas atau Kabur tersebut tidak beralasan dan untuk itu harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 37 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan menganalisa gugatan Penggugat, maka yang menjadi esensi dari gugatan Penggugat adalah sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen dengan Sertifikat hak Milik nomor: 00788, Luas 105 M2 Surat ukur nomor 56/kembang Sawit/2009, tanggal 22-12-2009, nama pemegang hak Doktorandus Hery Setiawan, yang terletak di kambalan, RT 001 RW 004, Desa Kembang sawit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen dengan batas-batas sebagai berikut: sebelah utara tanah milik Dulah mawardi, sebelah Timur tanah milik Yusup, sebelah Selatan jalan raya, sebelah barat tanah milik Rima Susianti;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan berhak atas tanah sengketa, Penggugat dahulu pernah menjalin kesepakatan hutang atau pinjam meminjam uang kepada Tergugat I sejak tahun 2014 sampai tahun 2015 dengan jumlah keseluruhan hutang sebesar Rp.259.000.000,- (dua ratus lima puluh sembilan juta rupiah), selanjutnya Penggugat menyerahkan sertifikat hak milik (SHM) nomor:00788 kepada Tergugat I sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I. Bahwa Penggugat kemudian dipanggil staf Notaris/PPAT FX. Lily Ani, SH. Untuk menanda tangani surat perjanjian hutang, yang ternyata pada tahun 2018 saat Penggugat akan melunasi hutangnya kepada Tergugat I, Penggugat baru mengetahui apabila Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00788 telah dibuatkan akta jual beli dinotaris/PPAT FX. Lily Ani, SH. Dan sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00788 telah beralih menjadi atas nama pemilik Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I menyatakan sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen Sertifikat hak Milik nomor: 00788, Luas 105 M2 Surat ukur nomor 56/kembang Sawit/2009, tanggal 22-12-2009, nama pemegang hak Doktorandus Hery Setiawan, yang terletak di kambalan, RT 001 RW 004, Desa Kembang sawit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen, telah menjadi milik Tergugat I oleh karena telah dijual oleh Penggugat (Doktorandus Hery Setiawan) kepada Tergugat I seharga Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan dibuatkan Akta Jual beli dihadapan Notaris/PPAT FX. Lily, SH. Pembayaran jual beli tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00788 oleh Tergugat I telah dibayar lunas kepada Penggugat, dengan terlebih dahulu mengambil sertifikat tersebut di PT. Bank Artha Graha berkedudukan di Magelang cabang Purworejo, oleh karena Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor:00788 oleh Penggugat diagunkan sebagai jaminan hutang Penggugat kepada PT. Bank Artha Graha Sambhara;

Menimbang, bahwa Tergugat II membenarkan telah adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas Sertifikat hak Milik nomor: 00788, Luas 105 M2 Surat ukur nomor 56/kembang Sawit/2009, tanggal 22-12-2009,

Halaman 38 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama pemegang hak Doktorandus Hery Setiawan, yang terletak di kambalan, RT 001 RW 004, Desa Kembang sawit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen. Dimana Akta jual beli dilakukan ditempat Tergugat, yang mana pada waktu proses penandatanganan Akta Jual telah diberitahukan lebih dahulu kepada Penggugat maupun Tergugat I yang hadir saat itu. Bahwa Turut Tergugat I telah pula membenarkan pada tanggal 10 januari 2015 baik Penggugat maupun Tergugat I datang ke kantor Desa Kembangsawit menghadap Kepala Desa Kembangsawit untuk dibuatkan surat keterangan jual beli dengan disaksikan oleh Kepala Desa (H. Ashari).

Menimbang, bahwa dari apa yang terurai diatas maka yang menjadi pokok sengketa/persoalan yang harus dibuktikan Penggugat adalah:

1. Apakah benar telah terjadi hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dengan jaminan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor:00788 luas 105 M2, surat ukur 56/Kembangsawit/2009?;
2. Apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor:00788 luas 105 M2, surat ukur 56/Kembangsawit/2009 terletak di Kambalan RT001 RW004 Desa Kembangsawit Kecamatan Ambal kabupaten Kebumen?

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, maka menurut hukum sesuai ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa namun oleh karena didalam dalil sangkalannya Tergugat I sekaligus meneguhkan suatu hak yang ada padanya, maka dalam perkara ini Majelis Hakim akan memberikan beban pembuktian secara seimbang, dimana Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I ,Tergugat II maupun Turut Tergugat I, II, III membuktikan dalil sangkalannya;

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

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Drs. Hery Setiawan, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00788 atas nama Doktorandus Hery Setiawan,yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti ternyata foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

Halaman 39 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

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

3. Foto copy surat Keterangan Mengontrak Rumah antara Drs. Hery Setiawan dan Ponari, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut:

1. Heru Susanto, SH., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengannya, sedangkan dengan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II saksi kenal, dengan Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak kenal;
 - Bahwa saksi menjabat sebagai Sekretaris Desa Kembangawit sejak tahun 2003 sampai tahun 2015;
 - Bahwa setahu saksi pada sekitar awal tahun 2015 ketika saksi masih menjabat sebagai Sekretaris Desa Kembangawit Tergugat I bersama isterinya, Penggugat bersama isterinya datang keruangan saksi dan meminta tolong kepada saksi untuk dibuatkan surat Perjanjian Htang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana surat tersebut sebagai pegangan (kenceng-kenceng) Tergugat I;
 - Bahwa setelah Surat Perjanjian itu jadi kemudian ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I serta saksi-saksi yaitu isterinya masing-masing;
 - Bahwa setelah ditandatangani kemudian oleh saksi Penggugat dan Tergugat I masing-masing diberikan 1 (satu) eksemplar dan 1 (satu) eksemplar lagi untuk arsip kantor Desa kembangawit;
 - Bahwa setelah itu Tergugat I juga meminta kepada saksi agar sebidang tanah pekarangan yang saat ini ditempati oleh Penggugat dirubah kepemilikannya baik didalam Buku Letter C Desa maupun dalam SPPT nya menjadi atas nama Tergugat I;
 - Bahwa isi Surat Perjanjian Hutang piutang tersebut antara lain: Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I, hutang Penggugat akan dilunasi untuk jangka waktu 5 (lima) tahun hingga tahun 2020, jika Penggugat belum bisa melunasi hutangnya kepada Tergugat I maka Penggugat harus membayar sewa terhadap rumah yang berdiri diatas tanah pekarangan yang ditempati oleh Penggugat, jika sampai pada akhir tahun 2020 Penggugat tidak bisa melunasi hutangnya pada Teragugat I maka Tergugat I diberi hak untuk mengambil alih tanah pekarangannya yang ditempati oleh Penggugat;

Halaman 40 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas dasar kesepakatan dan niat baik tersebut saksi kemudian merubah Buku Leter C Desa maupun SPPT nya dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I, meskipun tidak ada transaksi jual beli;
 - Bahwa tanah yang dimaksud dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut terletak di Jalan raya kambalan Desa Kembangswit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah Milik H. Mawardi.
 - Sebelah barat : tanah milik karsodiharjo.
 - Sebelah Timur : tanah milik Dulah Yusuf.
 - Sebelah Selatan : jalan raya.
 - Bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;
2. MUKHAMAMAD MUHDORI Bin BAEDOWI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengannya, dengan Turut Tergugat I kenal sedangkan dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II Turut Tergugat III tidak kenal;
 - Bahwa setahu saksi sekitar akhir tahun 2014 Penggugat pernah mau pinjam uang kepada saksi sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) namun karena saksi tidak punya uang lalu disuruh Penggugat untuk mencari orang lain yang bisa meminjaminya, sebelum saksi mendapatkan orangnya Penggugat memberitahu kepada saksi kalau sudah dapat pinjaman uang sebesar Rp125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dari saudaranya bernama Ponari;
 - Bahwa setahu saksi dari Penggugat, Tergugat I pernah mengancam untuk meminta sertifikat rumah milik Penggugat yang akan dijual dan sekaligus sebagai pegangan (kenceng-kenceng) atas hutangnya Penggugat kepada Tergugat I
 - Bahwa sekitar tahun 2018 saksi juga pernah dimintai tolong oleh Penggugat untuk mencari pinjaman sebesar Rp300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) untuk menebus sertifikat tanah milik Penggugat yang ada pada Tergugat I, namun saksi tidak bisa mencarikannya;
 - Bahwa awalnya hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kemudain bertambah menjadi Rp259.000.000,- (dua ratus lima puluh sembilan juta rupiah);

Halaman 41 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah dan rumah Penggugat yang sertifikatnya dipegang oleh Tergugat I terletak di Jalan raya kambalan Desa Kembangawit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah Milik H. Mawardi.
- Sebelah barat : tanah milik karsodiharjo.
- Sebelah Timur : tanah milik Dulah Yusuf.
- Sebelah Selatan : jalan raya.

- Bahwa saat ini Penggugat masih menempati rumahnya yang terletak di Jalan raya kambalan Desa Kembangawit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen tersebut;

- Bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. SUYONO Bin WAGIYO dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengannya, dengan Tergugat I dan Turut Tergugat I kenal sedangkan dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II Turut Tergugat III tidak kenal;
- Bahwa setahu saksi dari Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I dan pada saat akan membayarnya sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) Tergugat I tidak mau dan meminta lebih dari itu;
- Bahwa Tergugat I pernah menagih hutangnya pada Penggugat sebanyak 2 (dua) kali pada tahun 2017, saksi mengetahui karena Penggugat pernah telpon kepada saksi untuk datang kerumah dan menemaninya karena Tergugat I sikapnya kasar dalam menagih hutangnya;
- Bahwa setahu saksi Penggugat belum membayar lunas hutangnya;
- Bahwa rumah Penggugat terletak di jalan raya Ambal Desa Kembangawit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa:

1. Foto copy Surat Pernyataan jual Beli Tanah/ Rumah, tertanggal 10 Januari 2015 antara Hery Setiawan denga Ponari, yang telah dibubuhi materai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;

2. Foto copy Surat keterangan atau Surat Perjanjian Kontrak, tertanggal 10 januari 2015, antara Hery Setiawan dengan Ponari, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Foto copy Akta Jual Beli nomor: 265/2015 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Francisca Xaveria Lily Ani, SH, tanggal 4 Juni 2015 antara Hery Setiawan dengan Ponari, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Foto copy Sertifikat hak Milik (SHM) nomor 00788, atas nama Ponari, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018, atas nama Ponari, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, atas nama Ponari, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, atas nama Ponari, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat I telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut:

1. A S H A R I, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I serta tidak ada hubungan keluarga, dengan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III kenal;
 - Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa Kembang sawit sejak bulan Agustus 2013 sampai bulan Agustus 2019;
 - Bahwa pada tanggal 10 Januari 2015 pada jam kerja saksi didatangi oleh Penggugat dan Tergugat I di kantor Desa Kembang sawit untuk menjadi saksi selaku Kepala Desa Kembang sawit atas jual beli tanah pekarangan

Halaman 43 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

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

berikut bangunan rumah di atasnya yang ditempati oleh Penggugat yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I;

- Bahwa setelah Surat Perjanjian jual beli ditanda tangani oleh Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli dan telah disepakati kedua belah pihak dihadapan saksi, selanjutnya saksi ikut tanda tangan dalam surat jual beli tersebut selaku Kepala Desa Kembangawit, diikuti oleh saksi yang dibawa oleh Penggugat dan Tergugat yaitu Pak Kyai Ibrahim yang juga tanda tangan dalam surat perjanjian jual beli yang telah bermaterai tersebut;
 - Bahwa harga jual beli dalam surat perjanjian jual beli tersebut tertera Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi harga sebenarnya saksi mendengar sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk mengurangi pologoro;
 - Bahwa setahu saksi tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I terletak di Desa Kembangawit RT 01 RW 04 Kecamatan Ambal kabupaten Kebumen luasnya 105 M2 atau 7,5 ubin dan sudah bersertifikat dengan batas-batas yaitu:
 - Sebelah Utara : tanah milik H. Mawardi;
 - Sebelah Timur : tanah milik Dulah Yusuf;
 - Sebelah Selatan : jalan raya;
 - Sebelah Barat : tanah milik Rima;
 - Bahwa jual beli tanah milik Penggugat telah dibayar lunas oleh Tergugat I dan atas kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I tanah yang berdiri bangunan rumah di atasnya tersebut masih ditempati oleh Penggugat dengan cara Penggugat mengontrak kepada Tergugat I selama 5 tahun;
 - Bahwa pada saat penandatanganan surat jual beli tanah di kantor Desa Kembangawit isteri-isteri Penggugat dan Tergugat I juga ikut hadir;
 - Bahwa saksi membenarkan tanda tangan yang ada dalam bukti surat T.I-1 berupa surat jual beli tanah yang merupakan tanda tangan saksi selaku Kepala desa Kembangawit;
 - Bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;
2. I B R O H I M, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I serta tidak ada hubungan keluarga, dengan Turut Tergugat I tahu sedangkan dengan Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III tidak kenal;

Halaman 44 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 10 Januari 2015 saksi pernah diajak oleh Tergugat I untuk datang di Kantor Desa Kembangswit dalam rangka menjadi saksi jual beli tanah pekarangan yang ada rumahnya antara Penggugat dengan Tergugat I;
 - Bahwa setelah saksi ikut menandatangani surat jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Kepala Desa Kembangswit, setelah Penggugat dan Tergugat I tanda tangan kemudian saksi menandatangani diikuti oleh pak Ashari selaku Kepala Desa Kembangswit;
 - Bahwa yang hadir saat itu adalah Penggugat bersama isterinya, Tergugat I bersama isterinya, saksi dan Pak Kepala Desa Kembang sawit;
 - Bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat tersebut kepada Tergugat I terletak di jalan raya Ambal desa Kembangswit kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen;
 - Bahwa harga yang tercantum dalam surat jual beli tersebut sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sedangkan harga sebenarnya Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), menurut Tergugat I untuk meringankan beban biaya pologoro;
 - Bahwa harga jual tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat I dan setahu saksi uang untuk membeli tanah Penggugat tersebut berasal dari penjualan tanah sawah milik Tergugat I yang berada di Desa lajer Kecamatan Ambal seluas 125 ubin dengan harga jual sebesar Rp250,000,000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa tanah yang dbeli oleh Tergugat I saat ini masih ditempati oleh Penggugat karena Penggugat mengontak kepada Tergugat I;
 - Bahwa saksi membenarkan saat ditunjukan bukti T.I-1 berupa surat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan membenarkan tanda tangan saksi yang ada dalam bukti surat tersebut;
 - Bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;
3. AGUS BISONO, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Teragugat I serta tidak ada hubungan keluarga, kenal dengan Turut Tergugat I, sedangkan dengan Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak kenal atau tidak tahu;
 - Bahwa saksi sejak tahun 1998 menjabat sebagai Kepala Urusan Pemerintahan Desa Kembangswit hingga sekarang;

Halaman 45 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

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 benar Kepala Desa Kembangswit sejak tahun 2013 hingga tahun 2019 dijabat oleh bapak H. Ashari;
- Bahwa pada awal tahun 2015 pernah Penggugat dan Tergugat I bersama dengan isterinya masing-masing serta pak Ibrohim datang ke Kantor balai Desa Kembangswit menghadap kepada saksi dengan tujuan akan mengadakan jual beli tanah yang ada rumah milik Penggugat;
- Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I kemudian menghadap Pak Kepala Desa Kembangswit H. Ashari untuk menandatangani surat jual beli tanah yang terletak di jalan raya Purworejo - Kebumen tepatnya di jalan dukuh Kambalan kecamatan Ambal kabupaten Kebumen;
- Bahwa saksi pernah melihat arsip surat jual beli tanah yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I di kantor Desa dimana disitu tertera harga jual beli Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi setahu saksi dari Tergugat I harga sebenarnya Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat T.I-1 berupa surat perjanjian jual beli yang ditunjukan dipersidangan;
- Bahwa setahu saksi tanah dan rumah yang dijual Penggugat kepada Tergugat I saat ini masih ditempati oleh Penggugat dengan cara mengontraknya dari Tergugat I;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa:

1. Foto copy Surat Akta Jual Beli nomor: 265/2015 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Francisca Xaveria Lily Ani, SH. Tanggal 4 Juni 2015, antara Drs. Heru Setiawan dengan Ponari, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat I telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut:

1. S U D A R M I, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi adalah karyawan Notaris/PPAT FX. Lily Ani, SH.
 - Bahwa sekitar awal bulan Juni 2015 Tergugat I datang ke Kantor Notaris/PPAT FX. Lily Ani, SH., dengan maksud kedatangannya adalah untuk melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atasnya dengan Sertifikat Hak milik (SHM) nomor:00788/Kembangasawit dengan Penggugat;

- Bahwa karena Penggugat dan isterinya sibuk, maka pada tanggal 4 Juni 2015 oleh Tergugat II dibuatkan Akta jual belinya dan disarankan agar Akta jual Belinya ditanda tangani dirumah saksi dengan alasan saksi juga sebagai pegawai PPAT FX, lily Ani, SH. Dan dekat dengan rumah Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa sore harinya Tergugat II, Penggugat bersama isterinya dan Tergugat I bersama isterinya serta salah seorang karyawan Tergugat II datang ke rumah saksi untuk menandatangani Akta Jual Beli;
- Bahwa setelah saksi jelaskan kepada Penggugat bersama isteri dan Tergugat I bersama isteri tentang maksud Akta Jual Beli tersebut serta telah mengerti selanjutnya Akta Jual Beli ditanda tangani oleh Penggugat, isteri Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan saksi serta salah seorang karyawan Tergugat II bernama Ambyah sri rahayu yang juga sebagai saksi dalam Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa harga jual beli yang tertera dalam akta adalah sebesar Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi membenarkan bukti T.II-1 yang ditunjukan dipersidangan berupa Akta jual beli nomor:265/2015 sebagai akta yang dibuat oleh Tergugat II;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa:

1. Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli tanah/Rumah, tertanggal 10 Januari 2015, antara Drs. Hery Setiawan dengan Ponari, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti T.T.II-1;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa:

1. Foto copy Surat Keputusan Pembiayaan Disepakati dari Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Darul Amwaal barokatul Adzkia, tertanggal 27 nopember 2018, nomor;30.SKP BMLBA XI 18, atas nama Ponari, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti T.T.II-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa:

1. Foto copy Buku Tanah Hak milik nomor 00788 atas nama Ponari, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti T.T.III-1;
2. Foto copy Kwitansi Peralihan Hak jual Beli SHM nomor 00788 tertanggal 10 Juni 2015 atas nama Ponari, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda bukti T.T.III-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat agar dikemudian hari tidak terjadi kekeliruan dalam pelaksanaan eksekusi, apabila kelak perkaranya telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 153 ayat (1) dan (2) HIR serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2001 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 tahun 1994, maka untuk memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang disengketakan, baik mengenai letak, luas dan batas-batasnya, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) terhadap objek sengketa pada hari Selasa, tanggal 10 Maret 2020 yang pada pokoknya baik Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sama-sama menunjuk letak objek yang sama, Luas tanah maupun bangunan yang ada diatasnya serta batas-batas tanah yang sama sebagai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor: 00788 dengan batas-batas yaitu:

- Sebelah Utara : tanah milik Dulah mawardi.
- Sebelah Timur : tanah milik Dulah Yusuf.
- Sebelah Selatan : Jalan raya Kambalan.
- Sebelah Barat : tanah milik Rima.

yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam gambar situasi hasil Pemeriksaan Setempat yang tercatat dalam dalam Berita Acara Sidang yang dianggap termuat pula dalam pertimbangan putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyelesaikan perkara kedua belah pihak tersebut, Majelis Hakim akan memberikan penilaian yuridis terhadap alat-alat bukti (*middel bewijs*) yang diajukan oleh kedua belah pihak dipersidangan yang akan dijadikan dasar untuk menentukan suatu keadaan menurut hukum apakah dalil-dalil Penggugat beralasan menurut hukum sehingga gugatan dikabulkan ataukah sebaliknya dalil-dalil sangkalan Tergugat-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan Turut Tergugat yang lebih beralasan menurut hukum sehingga gugatan Penggugat ditolak karenanya;

Menimbang, bahwa Hakim Majelis akan mempertimbangkan pokok perselisihan yang pertama terlebih dahulu, yaitu Apakah benar telah terjadi hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dengan jaminan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor:00788 luas 105 M2, surat ukur 56/Kembangawit/2009?;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian perkara perdata, Majelis terlebih dahulu berupaya untuk menemukan kebenaran secara formal yaitu melalui bukti-bukti tertulis dan baru kemudian berupaya mencari kebenaran materiil yaitu dari keterangan-keterangan saksi;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan terjadi kesepakatan hutang piutang dengan Tergugat I sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2015 secara bertahap dengan total keseluruhan pinjaman Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp259.000.000,- (dua ratus lima puluh sembilan juta rupiah), selanjutnya atas hutang tersebut Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 00788, luas 105 M2 Surat ukur nomor:56/Kembangawit;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Penggugat mengajukan 3 (tiga) bukti surat yaitu P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs. Hery Setiawan, 2. P-2 berupa Sertifikat hak Milik (SHM) nomor 00788 dan 3. P-3 berupa Surat Keterangan mengontrak. Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dari ketiga bukti surat Penggugat tersebut tidak ada satu bukti surat yang menyatakan atau menunjukkan adanya perjanjian atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I mengenai hutang piutang;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu 1. saksi Heru Susanto, SH. Menerangkan Bahwa setahu saksi pada sekitar awal tahun 2015 ketika saksi masih menjabat sebagai Sekretaris Desa Kembangawit Tergugat I bersama isterinya, Penggugat bersama isterinya datang keruangan saksi dan meminta tolong kepada saksi untuk dibuatkan surat Perjanjian Hutang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana surat tersebut sebagai pegangan (kenceng-kenceng) Tergugat I. Setelah Surat Perjanjian itu jadi kemudian ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I serta saksi-saksi yaitu isterinya masing-masing, kemudian oleh saksi, Penggugat dan Tergugat I masing-masing diberikan 1 (satu) eksemplar dan 1 (satu) eksemplar lagi untuk arsip kantor Desa kembangawit. Isi Surat Perjanjian Hutang piutang tersebut antara lain:

Halaman 49 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 49



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I, hutang Peggugat akan dilunasi untuk jangka waktu 5 (lima) tahun hingga tahun 2020, jika Peggugat belum bisa melunasi hutangnya kepada Tergugat I maka Peggugat harus membayar sewa terhadap rumah yang berdiri diatas tanah pekarangan yang ditempati oleh Peggugat, jika sampai pada akhir tahun 2020 Peggugat tidak bisa melunasi hutangnya pada Teragugat I maka Tergugat I diberi hak untuk mengambil alih tanah pekarangannya yang ditempati oleh Peggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi ke-2 Peggugat yaitu Mukhammad Muhdori menerangkan bahwa sekitar akhir tahun 2014 Peggugat pernah mau pinjam uang kepada saksi sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) namun karena saksi tidak punya uang lalu disuruh Peggugat untuk mencari orang lain yang bisa meminjaminya, sebelum saksi mendapatkan orangnya Peggugat memberitahu kepada saksi kalau sudah dapat pinjaman uang sebesar Rp125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dari saudaranya bernama Ponari. Sedangkan saksi ke-3 yaitu suyono menerangkan pernah ditelpon oleh Peggugat untuk datang ke rumah Peggugat untuk menemaninya karena Tergugat I bersikap kasar dalam menagih hutangnya.

Menimbang, bahwa dari ketiga saksi yang diajukan oleh Peggugat hanya seorang saksi saja yaitu Heru Susanto, SH. yang mengetahui adanya hutang piutang antara Peggugat dengan Tergugat I, sedangkan saksi Mukhammad Muhdori dan saksi Suyono mengetahui adanya hutang piutang Peggugat dengan Tergugat I setelah diberitahu oleh Peggugat, sehingga keterangan saksi yang demikian tidak memiliki nilai kesaksian. Selanjutnya keterangan saksi Heru Susanto ini masih perlu juga ditambah dengan alat bukti lain untuk dapat membuktikan adanya hutang piutang sebagaimana didalilkan oleh Peggugat. sedangkan dari bukti surat yang diajukan oleh Peggugat tidak ada yang dapat menunjukan adanya bukti telah terjadi hutang piutang;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I dalam jawabannya membantahkan adanya hutang piutang antara Peggugat dengan Tergugat I. Bahwa kesepakatan yang terjadi antara Peggugat dengan Tergugat I adalah jual beli, dimana Peggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli atas tanah milik Peggugat berupa tanah yang berdiri bangunan Sertifikat hak Milik nomor: 00788 luas 105 M2 yang terletak di Jalan raya kambal RT 001 Rw 004 Desa Kembangawit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.I-1 sama dengan bukti surat T.T.I-1 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah/ Rumah tertanggal 10 Januari 2015, dapat diketahui Hery Setiawan (Peggugat) selaku penjual dan Ponari (Tergugat) selaku pembeli telah melakukan transaksi jual beli atas sebidang

Halaman 50 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pekarangan beserta rumah milik sendiri dari penjual dengan harga Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang terletak di Desa Kembangawit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen dengan batas-batas yaitu: sebelah utara : H. Mawardi, sebelah timur: Dulah Yusuf, Sebelah selatan : jalan, sebelah barat: Karso diharjo, dengan sebagai saksi Ibrahim Zawawi dan diketahui oleh Kepala Desa Kembangawit H. Ashari;

Menimbang, bahwa adanya transaksi jual beli oleh Penggugat dengan Tergugat I seperti tersebut dalam bukti surat T.I -1 maupun T.I-1 telah dibenarkan pula oleh saksi Tergugat I yaitu H. Ashari yang dipersidangan menerangkan bahwa pada tanggal 10 Januari 2015 pada jam kerja saksi didatangi oleh Penggugat dan Tergugat I di kantor Desa Kembangawit dengan maksud kedatangan untuk menjadi saksi selaku Kepala Desa Kembangawit atas jual beli tanah pekarangan berikut bangunan rumah di atasnya yang ditempati oleh Penggugat yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat. Setelah Surat Perjanjian jual beli ditanda tangani oleh Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli dan telah disepakati kedua belah pihak dihadapan saksi, selanjutnya saksi ikut tanda tangan dalam surat jual beli tersebut selaku Kepala Desa Kembangawit, diikuti oleh saksi yang dibawa oleh Penggugat dan Tergugat yaitu Pak Kyai Ibrahim yang juga tanda tangan dalam surat perjanjian jual beli yang telah bermaterai tersebut. Demikian pula dengan saksi Tergugat I lain yaitu saksi Ibrahim dipersidangan juga membenarkan pada sekitar tanggal 10 Januari 2015 bersama Tergugat I dan Penggugat beserta isteri masing-masing telah datang ke kantor Desa Kembangawit untuk melakukan jual beli dihadapan Kepala Desa Kembangawit, saksi Ibrahim membenarkan ikut menanda tangani surat jual beli antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli atas tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di jalan raya Kambal Desa Kembangawit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.I-1 diatas didukung dengan keterangan saksi H.Ashari maupun saksi Ibrahim maka dapat dibuktikan bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli atas tanah yang berdiri bangunan di atasnya milik Penggugat kepada Tergugat I dengan harga Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) terletak di jalan kambal Desa Kembangawit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen. Bahwa jual beli tersebut dalam hukum adat dapat dinyatakan sah karena telah memenuhi asas Tunai dan Terang yaitu tunai artinya telah ada pembayaran secara lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat, dan terang artinya dalam jual

Halaman 51 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah pula disaksikan atau diketahui oleh Kepala Desa kembangswit tempat letak tanah tersebut berada;

Menimbang, bahwa atas jual beli seperti dalam bukti surat T.I-1 tersebut telah ditindak lanjuti pula dengan adanya Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu bukti surat T.I-3 sama dengan bukti surat T.II-1 maupun bukti surat T.T.III-2 berupa Akta Jual Beli nomor: 265/2015, dalam Akta Jual Beli nomor 265/2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Francisca Xaveria Lily Ani, SH (Tergugat II) tersebut dinyatakan bahwa Drs. Hery Setiawan (Penggugat) selaku Penjual untuk selanjutnya disebut pihak Pertama dan Ponari (Tergugat I) selaku Pembeli untuk selanjutnya disebut pihak kedua, telah mengikatkan diri pihak pertama menjual kepada pihak kedua Hak Milik nomor: 00788/Kembangswit luas 105 M2 surat ukur nomor: 56/Kembangswit terletak di Desa Kembangswit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen;

Menimbang, bahwa atas adanya Akta Jual Beli nomor: 265/2015 tersebut telah dibenarkan oleh saksi Tergugat II yaitu Sudarmi yang menerangkan bahwa karena Penggugat dan isterinya sibuk kerja, maka pada tanggal 4 Juni 2015 oleh Tergugat II dibuatkan Akta jual belinya dan disarankan agar Akta jual Belinya ditanda tangani di rumah saksi Sudarmi dengan alasan saksi Sudarmi juga sebagai pegawai PPAT FX, Lily Ani, SH. dan dekat dengan rumah Penggugat dengan Tergugat I, kemudian sore harinya Tergugat II, Penggugat bersama isterinya dan Tergugat I bersama isterinya serta salah seorang karyawan Tergugat II datang ke rumah saksi untuk menandatangani Akta Jual Beli. Bahwa setelah saksi jelaskan kepada Penggugat bersama isteri dan Tergugat I bersama isteri tentang maksud Akta Jual Beli tersebut serta telah mengerti selanjutnya Akta Jual Beli ditanda tangani oleh Penggugat, isteri Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan saksi serta salah seorang karyawan Tergugat II bernama Ambyah sri rahayu yang juga sebagai saksi dalam Akta Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa dengan adanya Akta Jual Beli nomor 265/2015 tersebut kemudian dilanjutkan dengan peralihan kepemilikan sebagai tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00788 tanggal 22 Desember 2009 dengan pemegang hak atas nama Ponari (Tergugat I) yang dilakukan oleh TuruT Tergugat III. Bahwa oleh karena telah ada perubahan atas kepemilikan tanah dan rumah dalam Sertifikat hak Milik (SHM) nomor 00788 dari semula Drs. Hery Setiawan menjadi Ponari (Tergugat I) maka terhadap obyek tanah yang menjadi obyek pajak juga telah dilakukan perubahan dalam Surat

Halaman 52 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

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

Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) oleh Turut Teragugat I menjadi atas nama Penari (Tergugat I) sebagaimana bukti surat T.I-5, T.I-6, T.I-7;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada bukti surat T.I-3, T.II-1, T.T.III-2 dan keterangan saksi Tergugat II bernama Sudarmi maka dapat disimpulkan bahwa proses pembuatan Akta Jual Beli nomor 265/2015 yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh Undang-undang, sehingga dalil gugatan Penggugat yang menyatakan datang ke rumah ibu Darmi dan dibujuk menanda tangani surat hutang piutang dan belum pernah menandatangani Akta Jual Beli menjadi tidak beralasan;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah milik Penggugat sebelumnya telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00788 surat ukur nomor 56/Kembang sawit maka peralihannya dengan dibuat Akta Jual Beli Nomor 265/2015 dihadapan PPAT FX. Lily Ani,SH. Menurut Majelis telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hal lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat diatas yaitu bukti T.I-3, T.I-4, T.II-1, T.T.III-1.T.T.III-2 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00788 maupun Akta Jual Beli Nomor 265/2015 menurut Majelis Hakim dalam hukum pembuktian, bukti-bukti surat tersebut diatas, baik Sertifikat Hak Milik Nomor 00788 dan Akta Jual Beli nomor 265/2015, termasuk dalam golongan bukti surat berbentuk akta autentik yang ditempatkan sebagai alat bukti yang tertinggi dan paling sempurna kedudukannya dari alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan sifat dari kekuatan pembuktiannya tersebut, Pasal 1870 KUHPerdata menegaskan bahwa : *“Akta autentik adalah suatu bukti yang sempurna.”* Menurut M Yahya Harahap, suatu akta autentik memiliki beberapa fungsi yaitu berfungsi sebagai formalitas kausa yaitu sebagai syarat atas keabsahan suatu tindakan hukum yang dilakukan. Akte autentik juga berfungsi sebagai alat bukti yaitu bertujuan untuk membuktikan hal-hal yang disebut didalamnya dan fungsi *probationis causa* yaitu merupakan satu-satunya alat bukti yang dapat dan sah membuktikan suatu hal atau peristiwa. (M.Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit

Halaman 53 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm

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

Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal.563-565). Dengan demikian, suatu akte autentik memiliki kekuatan hukum formil, materil dan bersifat mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, nilai dari pembuktian suatu akte autentik menurut Pasal 1871 dapat ditarik kesimpulan bahwa apa yang termuat baik dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00788, tanggal 22 Desember 2009 maupun Akta Jual Beli nomor 265/2015 tanggal 4 juni 2015 tersebut dan segala keterangan yang ada didalamnya adalah benar;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas telah ternyata dalil Penggugat dalam posita bahwa hubungan hukum penggugat dengan Tergugat I adalah karena adanya hutang piutang tidaklah dapat dibuktikan oleh Penggugat karena hanya didasarkan pada satu keterangan saksi saja tanpa didukung dengan alat bukti lain atau unus testis nulus testis (Pasal 1905 KUHPerdato jo 169 HIR), sebaliknya Tergugat I telah dapat membuktikan bahwa peralihan hak atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00788, luas 105 M2, surat ukur nomor 56/Kembangawit/2009 atas dasar Jual beli dengan dibuktikan adanya Akta otentik berdasarkan adanya Akta Jual beli nomor 265/2015 dan bukan hutang piutang. Sehingga pokok permasalahan pertama telah terjawab dan dalil gugatan pokok Penggugat tidak terbukti dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok permasalahan kedua yaitu : **Apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor:00788 luas 105 M2, surat ukur 56/Kembangawit/2009 terletak di Kambalan RT001 RW004 Desa Kembangawit Kecamatan Ambal kabupaten Kebumen?**

Menimbang, bahwa dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) eks. Pasal 1365 KUHPerdato, yang bunyinya : “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan kepada orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa dari uraian Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, perbuatan melawan hukum mempunyai 4 (empat) elemen/unsur, yaitu :

1. Adanya perbuatan;
2. Perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum;
3. Menimbulkan kerugian;
4. Adanya kesalahan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keempat elemen/unsur tersebut selanjutnya dalam perkembangannya dilengkapi oleh Yurisprudensi sehingga muncul elemen/unsur ke-5 : “Adanya kausalitet antara unsur nomor 3 dan nomor 4”, dan elemen/unsur ke-6 : “Schutz norm atau norm bestemmingleer”;

Menimbang, bahwa pengertian “bertentangan dengan hukum” sebagaimana yang dianut dalam Yurisprudensi Hooge Raad sejak tahun 1919 (Arrest Leinde baum Cohen) tanggal 31 Januari 1919 dan yang sudah menjadi Yurisprudensi tetap serta menjadi pula doktrin Ilmu Hukum di Indonesia, dimana pengertian “bertentangan dengan hukum” itu diartikan secara luas yang meliputi 4 (empat) macam kategori perbuatan, yakni:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya si pelaku sendiri menurut undang-undang;
2. Bertentangan atau melanggar hak subyektif orang lain menurut undang-undang;
3. Bertentangan dengan tata susila yang baik (Goede zeden);
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, dan kecerdasan (Zorgvuldigheid) dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa dalam pengertian “perbuatan” sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, adalah termaksud yang pengertian “kelalaian” (nalatigheid) dan “kurang hati-hati” (Onvoorzichtigheid) yang dapat dipertanggungjawabkan terhadap setiap kerugian yang ditimbulkan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dengan perkataan lain, sikap “tidak melakukan sesuatu perbuatan” ataupun “sikap membiarkan sesuatu” termasuk yang atau dapat diartikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian (Vide buku “Deverbintenij Uit De Wet” Assers Handeling De Boeefening Van Het Nederlands Burgerlijk Recht, Penerbit Tjee Nk. Willink Zwolle, tahun 1983, halaman 114-115, sebagaimana dikutip dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Juli 1994 No. 387/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel.);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebelumnya dengan mendasarkan pada bukti surat T.I-3 sama dengan bukti T.II-1 berupa Akta Jual Beli nomor 265/2015 yang dibuat dihadapan PPAT FX. Lily Ani, SH dan dibenarkan oleh saksi Tergugat II yaitu saksi Sudarmi, bahwa atas tanah yang berdiri bangunan diatasnya Sertifikat Hak Milik nomor 00788, luas 105 M2, surat ukur nomor 56/Kembang sawit /2009 terletak di Jalan kambal Desa Kembangawit Kecamatan Ambal Kabupaten Kebumen telah terjadi peralihan kepemilikan melalui jual beli. Bahwa proses jual beli antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli telah dilakukan sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dimana Penggugat dan Tergugat I juga telah mengerti dan menandatangani Akta Jual Beli nomor 265/2015. Sehingga menurut Majelis prose jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah Sertifikat Hak milik (SHM) nomor 00788 tanggal 22 Desember 2009 tidak melawan hukum atau tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya yaitu Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan permanen dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00788, luas 105 M2, surat ukur nomor 56/kembangawit/2009 tanggal 22 Desember 2009, sebagaimana petitum kedua Penggugat. Begitu pula mengenai petitum ketiga yaitu agar Akta Jual Beli nomor 265/2015 yang dibuat oleh PPAT FX.Lily Ani, SH.tidak mempunyai kekuatan hukum tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa karena dalil pokok Pengugat telah ditolak maka petitum yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan haruslah ditolak;

DALAM REKONPENSI

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

Menimbang, bahwa segala pertimbangan dalam Kompensi menjadi pertimbangan dalam Rekonsensi tersebut;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat Rekonsensi yaitu jual beli yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi dinyatakan sah menurut hukum dan Surat Perjanjian jual beli Tanah/Rumah tanggal 10 januari 2015 maupun Akta Jual Beli nomor 265/2015 tanggal 4 Juni 2015 yang dibuat dihadapan PPAT FX.Lily Ani, SH. Sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan Kompensi dan diambil alih menjadi pertimbangan dalam Rekonsensi telah dapat dibuktikan oleh Penggugat rekonsensi bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dengan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi baik yang dilakukan pada tanggal 10 Januari 2015 (Bukti T.I-1) maupun sebagaimana dalam Akta Jual Beli nomor 265/2015 tanggal 4 juni 2015 (bukti T.I-3, T.II-1) atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan permanen dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00788, luas 105 M2, surat ukur nomor 56/kembangawit/2009 tanggal 22 Desember 2009,adalah sah menurut hukum, maka petitum pokok Penggugat Rekonsensi ini beralasan menurut hukum dan haruslah dikabulkan, Sehingga petitum Penggugat Rekonsensi point 2, 3, dan 4

Halaman 56 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan untuk dikabulkan. Sedangkan terhadap Petitum point 5 menurut Majelis petitum tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat Rekonsensi point 6 yaitu agar Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar ganti rugi Imateriil kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) oleh karena tidak dibuktikan secara terperinci dipersidangan, maka petitum tersebut menjadi tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum Penaggugat Rekonsensi poit 7 yaitu agar dihukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.1000.000,-(satu juta rupiah) setiap hari Tergugat Rekonsensi lalai tidak mau melaksanakan putusan perkara ini, menurut Majelis oleh karena tidak ada tuntutan berupa melaksanakan perbuatan tertentu kepada Tergugat Rekonsensi sebagaimana ketentuan Pasal 606 a RV (225 HIR) maka petitum tersebut patut pula untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum point 8 Penggugat Rekonsensi yaitu agar dinyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi, Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat, maka oleh karena tidak ada hal-hal yang bersifat eksepsional dan mendesak serta tidak dipenuhinya syarat-syarat untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) sebagaimana Pasal 180 HIR *juncto* Pasal 53, 54 Rv, sehingga dengan demikian petitum dimaksud haruslah ditolak;

DALAM KONPENSI/ REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi telah ditolak, maka Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi selaku pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;

Halaman 57 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSASI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli tanah dan Rumah antara Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi tanggal 10 januari 2015 sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor: 265/2015 tanggal 04-06-2015 yang dibuat oleh PPAT Francisca Lily Ani, SH. sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa perubahan atau balik nama Sertifikat Hak Milik nomor 00788 dari atas nama TergugatRekonpensi kepada atas nama Penggugat Rekonpensi sah menurut hukum;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara hingga kini sejumlah Rp.2.662.000,- (dua juta enam ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis pada hari KAMIS tanggal 19 MARET 2020 , oleh kami EDI SUBAGIO, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, FIRLANDO, S.H., dan NIKENTARI, S.H.,M.H., masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS tanggal 26 MARET 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu ESTITI ROKHAYATI, sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I dan tanpa hadirnya Kuasa Turut Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat III.

HAKIM ANGGOTA MAJELIS,

HAKIM KETUA MAJELIS

FIRLANDO, S.H.

EDI SUBAGIYO, S.H.,M.H.

NIKENTARI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Halaman 58 dari 59 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN Kbm



ESTITI ROKHAYATI

Perincian biaya :

1. PNBP pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. ATK	: Rp. 100.000,-
3. Panggilan-panggilan	: Rp.1.520.000,-
4. PNBP panggilan pertama	: Rp. 10.000,-
5. Pemeriksaan setempat	: Rp. 900.000,-
6. Sumpah saksi	: Rp. 70.000,-
7. Redaksi putusan	: Rp. 20.000,-
8. Meterai putusan	: <u>Rp. 12.000,-</u>

Rp.2.662.000,-

(dua juta enam ratus enam puluh dua ribu
rupiah);