



P U T U S A N

Nomor 88 / PDT / 2017 / PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

- 1. Riyono Adi Susanto**, bertempat tinggal di Cipinang Muara, RT /RW 013/004 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, dan sekarang tidak diketahui alamat sebenarnya, tetapi masih di wilayah hukum Republik Indonesia;
Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding / Tergugat ;**

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa tanggal 31 Juli 2017 memberikan kuasa kepada **Fajar Andi Nugroho, SH.M.Hum.**, Advokat/Pengacara-Konsultas Hukum yang beralamat di Perum. Villa Harmony D.2, Jalan Pleret KM 2, Potorono, Banguntapan, Bantul ;

MELAWAN

- 1. Ir. Muhammad Barori, M.Si**, berkedudukan di Jalan Ganesha IV/41 RT/RW: 049/005, Muja-muju, Umbulharjo, Yogyakarta;
2. Drs Sumarjono M.Si, berkedudukan di jalan Ganesha IV/45, RT/RW: 049/005, Muja-muju, Umbulharjo, Yogyakarta;
Keduanya bertindak untuk dan atas nama kepentingan hukum dari Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas;

Para Terbanding / Penggugat ;

Dalam hal ini Penggugat/Terbanding memberikan kuasa kepada **Triyandi Mulkan, S.H.,M.M., dan Tri Pomo M. Yusuf, S.H.**, adalah Advokat dan Konsultan Hukum Lembaga Pembela Hukum (LPH) Yogyakarta berkantor di Jalan Pakuningratan No. 14, Yogyakarta. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Pebruari 2017;

- 3. Yuasri, S.H.**, bertempat tinggal di Ngadinegaran MJ. 3/101, Kecamatan Mantriweron, Kota Yogyakarta;
Sebagai **Turut Terbanding / Turut Tergugat;**



PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ; -----

- I. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 4 Oktober 2017 Nomor : 88/Pen.Pdt/2017/PT YYK tentang Penunjukan Majelis Hakim dalam perkara ini ;
- II. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, serta putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 12 Juli 2017 Nomor: 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk.;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Membaca pula surat gugatan dari Penggugat tanggal 16 Maret 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 16 Maret 2017 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Yyk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang tanda bukti haknya berupa sertifikat hak milik (SHM) Nomor M.374/Bmj, seluas 5.558 m2 (lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, Gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak dikelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono;
2. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perikatan jual beli atas Sebidang tanah milik Penggugat tersebut di atas sebagaimana tercantum dalam Perikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Yuasri, SH.;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 Akta Perikatan jual beli nomor 4 telah disepakati mengenai harga objek atas tanah tersebut sebesar Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah);
4. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 2 Akta perikatan jual beli nomor 4 telah disepakati pembayaran uang muka sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang dibayarkan melalui beberapa tahap, yaitu:
 - a. Tahap pertama dibayarkan tunai/cash pada tanggal 06 Mei 2013 sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);
 - b. Tahap kedua pada tanggal 16 Mei 2013 dibayarkan sejumlah Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan cara pembayaran melalui cek nomor cw 981911 Bank BNI 46;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Tahap ketiga pada tanggal 27 Mei 2013 dibayarkan sejumlah Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) melalui cek nomor CW 981913 Bank BNI 46;
- d. Tahap keempat tanggal 05 Juni 2013 Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) melalui cek nomor CW 981917 Bank BNI 46;
- e. Tahap kelima tanggal 17 Juni 2013 Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan cek CW 981918 Bank BNI 46;

Sedangkan sisa pelunasan sebesar Rp. 29.500.000.000,- (Dua Puluh Sembilan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, setelah itu Penggugat menyerahkan kepada Turut Tergugat seluruh syarat dan surat yang diperlukan untuk proses balik nama kepada pihak Tergugat;

5. Bahwa pada tanggal 06 Mei 2013 Tergugat telah membawa uang muka tunai sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dan cek 4 (empat) lembar masing-masing bernilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), namun karena adanya kesepakatan para pihak akan adanya kemungkinan perubahan PPJB tersebut, maka Penggugat belum mau menerima uang tersebut dan kemudian di simpan dahulu oleh Turut Tergugat;
6. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2013 Penggugat telah meminta kepada Turut Tergugat, untuk mengundang Tergugat guna menindaklanjuti Perubahan atas PPJB yang telah disepakati. Kemudian hal tersebut ditindaklanjuti oleh Turut Tergugat dengan mengirimkan surat kepada Tergugat pada tanggal 14 Mei 2013 supaya Tergugat hadir pada tanggal 17 Mei 2013 di Kantor Turut Tergugat untuk bertemu dengan Penggugat, namun Tergugat tidak hadir;
7. Bahwa atas ketidakhadiran Tergugat pada pertemuan pertama, Penggugat dan Tergugat diundang kembali oleh Turut Tergugat pada tanggal 24 Mei 2013, Penggugat dengan itikad baik memenuhi undangan tersebut, namun Tergugat kembali tidak hadir dan tidak memberikan tanggapan apapun;
8. Bahwa Pada tanggal 04 Juni 2013 Penggugat dan Tergugat kembali diundang oleh Turut Tergugat untuk bertemu, Penggugat hadir namun Tergugat kembali tidak hadir dan tidak memberikan keterangan apapun. Hal tersebut menunjukkan sikap dari Tergugat yang tidak ingin melanjutkan apa yang telah disepakati dalam Akta perikatan jual beli Nomor 4 tertanggal 06 Mei 2013;

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

9. Bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, karena tidak melakukan tahapan pembayaran sesuai dengan akta perikatan jual beli nomor 4 tanggal 06 Mei 2013 sebagaimana yang ditentukan pada pasal 2, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1240 KUH Perdata, akta perikatan jual beli Nomor 4 tertanggal 06 Mei 2013 dapat dibatalkan;
10. Bahwa atas sikap Tergugat yang tidak ingin melanjutkan apa yang telah disepakati, maka berdasar ketentuan pasal 3 akta perikatan jual-beli nomor 4 tertanggal 06 Mei 2013 tersebut uang muka sebesar Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) tidak dapat diminta kembali oleh Tergugat dan uang tersebut menjadi milik Para Penggugat tanpa ada kewajiban apapun yang harus dilakukan oleh Para Penggugat;
11. Bahwa secara nyata yang menjadi hak Penggugat adalah uang senilai Rp.500.000.000,- dan Sertipikat Hak Milik Nomor M. 374/Bmj seluas 5.558 m² yang saat ini ada dalam penguasaan Turut Tergugat, sedangkan 4 cek masing senilai Rp. 500.000.000,- setelah dikonfirmasi ke bank ternyata tidak ada dananya. Untuk itu sebagaimana dimaksud dalam Perikatan Jual Beli dengan adanya pembatalan perikatan maka Turut Tergugat dibebankan untuk menyerahkan uang senilai Rp.500.000.000,- dan Sertipikat Hak Milik Nomor M. 374/Bmj seluas 5.558 m² kepada Penggugat.
12. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Akta Perikatan Jual-Beli Nomor 4 tertanggal 06 Mei 2013 maka segala permasalahan dan akibat daripada adanya perikatan jual beli tersebut telah ditunjuk kewenangan untuk mengadili serta telah disepakati para pihak untuk penyelesaiannya di Pengadilan Negeri Yogyakarta;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta berkenan menerima, memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah pekarangan dan Bangunan yang tanda bukti haknya berupa sertifikat hak milik (SHM) Nomor M.374/Bmj, seluas 5.558m² (lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, Gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak dikelurahan Bumijo Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono adalah sah milik Para Penggugat;



3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat tidak mau hadir dalam pertemuan dengan Penggugat adalah sebagai bentuk memutus dan membatalkan Akta Perikatan Jual Beli No : 4 tanggal 06 Mei 2013;
4. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat yang tidak melakukan tahapan pembayaran sesuai dengan akta perikatan jual beli Nomer 4 tanggal 06 Mei 2013 sebagaimana yang ditentukan pada pasal 2 adalah perbuatan wanprestasi;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli No. 4 tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris YUASRI, SH. adalah batal demi hukum.
6. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. M. 374/Bmj seluas 5.558 m2. dan uang tunai sebesar Rp. 500.000.000,- kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono);

Membaca pula serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 12 Juli 2017 Nomor: 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk., yang amar selengkapny berbunyi sebagai berikut :-----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah pekarangan dan Bangunan yang tanda bukti haknya berupa sertifikat hak milik (SHM) Nomor M.374/Bmj, seluas 5.558m2 (lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, Gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak dikelurahan Bumijo Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono adalah sah milik Penggugat yaitu Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta;
3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat tidak mau hadir dalam pertemuan dengan Penggugat adalah sebagai bentuk memutus dan membatalkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 06 Mei 2013;
4. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat yang tidak melakukan tahapan pembayaran sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 06 Mei 2013 sebagaimana yang ditentukan pada Pasal 2 adalah perbuatan wanprestasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Yuasri, SH., dibatalkan;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor M. 374/Bmj, seluas 5.558 m2 (lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak di Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono dan uang tunai sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat yaitu Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 875.000,- (Delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Membaca relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 12 Juli 2017 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN. Yyk. secara tempelan yang diberitahukan kepada Pembanding / Tergugat melalui juru sita Pengadilan Negeri Yogyakarta pada hari Selasa tanggal 18 Juli 2017 ;

Membaca akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa pada tanggal 31 Juli 2017 Pembanding / Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 12 Juli 2017 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk., untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, dan pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding / Penggugat tertanggal 10 Agustus 2017 dan kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 9 Agustus 2017;

Membaca Memori banding yang dibuat oleh Kuasa Hukum Pembanding / Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta hari Senin tanggal 14 Agustus 2017, memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada pihak lawan (yaitu Kuasa Hukum Para Terbanding /Penggugat) pada tanggal 15 Agustus 2017 dan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 21 Agustus 2017 ;

Membaca Kontra memori banding dari Kuasa Hukum para Terbanding/Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 7 September 2017, kontra memori banding tersebut diberitahukan serta diserahkan kepada Pembanding / Tergugat tanggal 11

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

September 2017, dan kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 19 September 2017 ;

Membaca risalah pemberitahuan kesempatan membaca berkas dan memeriksa perkara (inzage) Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memberi kesempatan kepada para pihak yang berperkara masing-masing tanggal 9 Agustus 2017, tanggal 10 Agustus 2017, tanggal 11 Agustus 2017 dan tanggal 15 Agustus 2017 untuk membaca dan mempelajari berkas sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat telah mengajukan memori banding yang alasannya bahwa putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut adalah sebagai berikut :

A. ALASAN PERMOHONAN BANDING.

Bahwa Permohonan Banding ini diajukan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa secara prinsip putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN. Yyk, Tertanggal 12 Juli 2017 adalah tidak tepat dan merupakan Pelanggaran Hukum (*schending van het recht*) dan melalaikan ketentuan Hukum Acara (*Vormversuim*), sehingga terhadap putusan tersebut sama sekali tidak mencerminkan nilai-nilai keadilan berdasarkan hukum, sehingga patut dibatalkan.
2. Bahwa secara prosedural dan aturan hukum acara Perdata dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah terjadi kecacatan hukum, yang berakibat hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), hal ini didasarkan atas **adanya tindakan/perbuatan dari Termohon Banding (dahulu Penggugat) yang dengan itikad buruk telah mencantumkan alamat Pemohon Banding (dahulu Tergugat) dalam gugatannya Nomor: 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk, yaitu : bertempat**

Halaman 7 dari 39 Putusan Nomor 88/PDT/2017/PT YYK

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)



tinggal di Cipinang Muara, RT./RW. 013/004, Kel. Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Jakarta, dan sekarang tidak diketahui alamat sebenarnya, tetapi masih di wilayah hukum Republik Indonesia,

Bahwa akibat pencantuman klausul “----dan sekarang tidak diketahui alamat sebenarnya, tetapi masih di wilayah hukum Republik Indonesia, -----” , relas panggilan sidang terhadap Tergugat dalam perkara Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk, tidak pernah sampai ke alamat Tergugat, hal ini dikarenakan selama ini Relas panggilan sidang sampai dengan Relas Pemberitahuan Isi Putusan perkara Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk, hanya dilakukan dengan Relas Pemberitahuan secara Tempelan, yang mana ditempatkan ditempat papan pengumuman pada Kantor Pemerintah Kota Yogyakarta, dan ditempat papan pengumuman pada Kantor Pengadilan Negeri Yogyakarta. (dengan kata lain tidak pernah ada relas panggilan yang sampai kealamat yang selama ini ditempati oleh Tergugat di Cipinang Muara, RT. 013/RW. 004, Kel. Cipinang Muara, Kec. Jatinegara, Kota Jakarta Timur, dan juga senyatanya akibat tindakan Termohon Banding (dahulu Penggugat) seperti tersebut diatas, berakibat juga tidak ada permintaan bantuan delegasi dari Pengadilan Negeri Yogyakarta ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam hal untuk memberitahukan/memanggil Pemohon Banding (dahulu Tergugat) untuk datang di persidangan Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Perkara Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk.)

Bahwa atas tindakan dari Penggugat seperti tersebut diatas, sehingga relas panggilan sidang perkara Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk, tidak sampai kepada Pemohon Banding (dahulu Tergugat) dan berakibat Pemohon Banding (dahulu Tergugat) tidak tahu ada persidangan perkara Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk, serta juga berakibat Pemohon Banding (dahulu Tergugat)) tidak bisa memberikan bantahan hukum secara maksimal dalam persidangan perkara Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk, berkaitan hal tersebut sangat merugikan hak-hak hukum dari Pemohon Banding (dahulu Tergugat).



Bahwa perlu ditegaskan juga pembuatan alamat Tergugat dalam surat gugatan yang tidak sesuai dengan kebenarannya/kenyataannya menurut hukum Acara Perdata maupun Jurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI merupakan pelanggaran tata tertib beracara yang mengharuskan identitas Tergugat baik nama maupun alamat tempat tinggal Tergugat harus jelas dan terang dengan maksud agar penyampaian relaas-relaas pemberitahuan maupun panggilan sidang dapat sampai ketangan Tergugat secara patut dan sah ;

Menurut hukum Acara Perdata, penyebutan identitas (baik nama maupun alamat tempat tinggal Tergugat) dalam surat gugatan merupakan syarat formil keabsahan gugatan, sehingga surat gugatan yang tidak menyebut identitas alamat Tergugat dengan jelas dan tepat atau salah menyebut alamat Tergugat menyebabkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima diterima ;

Dalam hal ini karena, Penggugat telah melanggar tata tertib beracara dengan sengaja membuat identitas alamat Tergugat tidak sesuai dengan kebenarannya atau tidak sesuai dengan kenyataannya sehingga menjadi alamat Tergugat dalam surat gugatan tidak jelas, maka menurut hukum gugatan Penggugat dipandang tidak memenuhi syarat formal karena tidak sempurna dan tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Bahwa atas Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, dalam Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN. Yyk, Tertanggal 12 Juli 2017, hal 15 s.d 17, tentang hal-hal diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti, perlu Pemohon Banding (dahulu Tergugat), bantah dan klarifikasi sebagai berikut :

- a. **Pada saat dilakukannya perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat** atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang tanda bukti haknya berupa Sertifikat hak Milik (SHM) Nomor M. 374/Bmj, seluas 5.558m2 (lima ribu lima ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh delapan) meter persegi, Gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak dikelurahan Bumijo Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono, sesuai Akta Perikatan Jual beli Nomor : 04 tertanggal 06 Mei 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Yuasri, SH (Turut Tergugat), **senyatanya status hukum akan tanah tersebut belum jelas secara hukum, dan masih ada permasalahan secara hukum yang belum selesai, (adanya permasalahan hukum tersebut tidak pernah disampaikan oleh Pengugat terhadap Tergugat)**, hal tersebut sesuai dengan adanya fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa sesuai Akta Perikatan Jual beli Nomor : 04, yang dibuat dihadapan Notaris Yuasri, SH (Turut Tergugat), **perikatan jual beli dibuat pada tanggal 06 Mei 2013,** sedangkan di lain berdasarkan bukti tertulis yang dihadirkan oleh Pengugat sendiri yakni :

Bukti P-7, : Berupa Foto copy turunan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 49/Pdt.G/2012/ PN. Yyk, antara Beda Sakti Rinharjanto SH.M.Hum dkk, melawan Ir. Muhammad Barori M.Si, dkk,

Bukti P-8, : Berupa Foto copy turunan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 36/Pdt/2013/ PT.Y, antara Beda Sakti Rinharjanto SH.M.Hum dkk, melawan Ir. Muhammad Barori M.Si, dkk,

Bukti P-9, : Berupa Foto copy **turunan Putusan Mahkamah Agung No. 1791/Pdt.G/2014 dalam perkara antara Beda Sakti Rinharjanto SH.M.Hum dkk, melawan Ir. Muhammad Barori M.Si, dkk,**

Sampai pada tahun 2014, tanah tersebut masih dalam keadaan sengketa, hal mana tersebut menunjukan Pengugat lah yang mempunyai itikad buruk terlebih

Halaman 10 dari 39 Putusan Nomor 88/PDT/2017/PT YYK

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)



dahulu, dengan melakukan perbuatan melawan hukum, dikarenakan menjual beli tanah yang masih dalam sengketa.

Bahkan sekarang terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 1791/Pdt.G/2014, masih berproses hukum lagi, dengan adanya upaya hukum Peninjauan Kembali oleh salah satu ahli waris Almarhum Doktorandus Bonaventura Hardjono yang bernama JUSTINA RINHARJANTI, SE).

- b. Bahwa **tidak benar adanya jika setelah dibuatnya Perikatan Jual beli Nomor 04 tertanggal 06 Mei 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Yuasri, SH, antara Penggugat dengan Tergugat kemudian membuat kesepakatan lain terkait dengan adanya kesepakatan para pihak akan adanya kemungkinan perubahan perjanjian jual beli tersebut,** dan perlu ditegaskan juga bahwa dengan ditandatangani Perjanjian Jual beli pada saat itu, secara hukum telah mengikat, apalagi senyata-nyatanya Penggugat telah mengeluarkan sejumlah uang yang sebagai tahapan pembayaran awal sesuai kesepakatan yang dibuat.
- c. Bahwa **tidak benar adanya undangan yang sampai kepada Tergugat, baik yang disampaikan oleh Penggugat dan Turut Tergugat dalam hal untuk membahas terkait Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 06 Mei 2013, (fakta yang terjadi antara Tergugat dengan Penggugat pernah bertemu di Tempat Notaris Yuasri, SH (Turut Tergugat), yang mana dengan dihadiri Penyidik Polres Kota Yogyakarta, terkait dengan adanya Laporan Polisi Nomor : LP/228-B/V/2013/DIY/POLRESTA YKA, tertanggal 10 Mei 2013, yang Tergugat buat dengan Terlapor para Penggugat). (jadi semuanya sudah diserahkan pada proses hukum.)**
- d. Bahwa tidak benar Tergugat yang melakukan Wanprestasi, hal ini didasarkan atas fakta hukum :



- 1) Bahwa Pemohon Banding (dahulu Tergugat), tidak bersedia melakukan tahapan pembayaran lebih lanjut dikarenakan setelah dibuatnya Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 06 Mei 2013, ditemukan fakta hukum bahwa terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan Sertifikat Hak milik No. 374 Bumijo atas nama Doktorandus BONAVENTURA HADJONO, yang terletak di. Jl. Tentara Pelajar No. 24-26, Kec. Jetis, Desa/ Kel, Bumijo, Kota Yogyakarta, Seluas 5.558 M2 , Gambar Situasi Tanggal 13 Agustus 1994 Nomor, 2984, dalam keadaan ada permasalahan hukum, dan dalam keadaan di bebani sita jaminan sesuai putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor : 35/PDT.G/2012/PN.PWT, pada tanggal 9 Januari 2013, dan telah berkekuatan Hukum tetap sejak tanggal 13 maret 2013, yang mana amarnya berbunyi :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V tidak dapat diterima,

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konpensi untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa Akta Perikatan Jual Beli No. 140, tanggal 17 Februari 2012 yang dibuat oleh PRIAN RISTIARTO, SH, Notaris di Purwokerto, antara Penggugat dalam kedudukan sebagai Pihak Pertama selaku Pembeli dan Tergugat I, untuk diri sendiri selaku diri ahli waris dari alm. Doctorandus Bonaventura Hardjono (sesuai Surat Pernyataan/Keterangan waris, yang dibuat di bantu, tertanggal 26 Desember 2011, yang diketahui oleh Lurah Ngestiharjo, pada tanggal 14 february 2012, Nomor : 12/Pem/Ngt/II/2012 dan diketahui oleh camat Kasihan, pada tanggal 16 Februari 2012, Nomor : 40/UM/PTN/Tapem/2012.), dan juga kedudukan



Tergugat I selaku Kuasa dari Tergugat II, III, IV, V dan VI selaku para ahli waris lain dari Alm. Doctorandus Bonaventura Hardjono), berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup, tertanggal 17 Februari 2012, yang telah di legalisasi oleh Nini Jahara, SH, Notaris Kab. Bantul, pada tanggal yang sama, dibawah Nomor : 940/II/2012, dalam kedudukan sebagai Pihak Kedua selaku Penjual, yaitu mengenai perikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat (tanda bukti hak) Hak milik Nomor : 374/Bumijo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 2984/1994, tanggal tiga belas Agustus tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (13-08-1994), Luas : 5.558m² (lima ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi). Yang terletak di Desa Bumijo, Kec. Jetis, Kotamadya Yogyakarta, yang pada saat ini masih terdaftar atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono, adalah sah menurut hukum.

3. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I, maupun Tergugat II, III, IV, V dan VI, adalah perbuatan Wanprestasi dan merugikan para Penggugat.
4. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Tergugat I, maupun Tergugat II, III, IV, V dan VI, untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar :

Kerugian Materiil

KERUGIAN TOTAL PENGUGAT SEBESAR :

= Tahapan Pembayaran dilakukan Penggugat +
Biaya-biaya yang dikeluarkan Penggugat
= 14.600.000.000,- + Rp. 327.015.000,-
= **14.927.015.000,-**

(Empat belas Milyar Sembilan Ratus Dua Puluh Tujuh Juta Lima Belas Ribu Rupiah) yang harus dibayarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari



terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

5. **Menyatakan sah dan berharga sita jamin (CB) yang diajukan oleh para Penggugat, yaitu terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat (tanda bukti hak) Hak milik Nomor : 374/Bumijo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 2984/1994, tanggal tiga belas agustus tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (13-08-1994), Luas : 5.558m² (lima ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi). Yang terletak di Desa Bumijo, Kec. Jetis, Kotamadya Yogyakarta, yang pada saat ini masih terdaftar atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono, dengan batas-batas sebagai berikut :**
- sebelah utara : Persil 137 (tembok pabrik es)**
sebelah Timur : Persil 38 a, 406, 437 / Bapak Sudrajad
Selatan : Jalan Bumijo
Barat : Jalan Tentara Pelajar.
6. Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk selain dan selebihnya.

DALAM REKOPENSI,

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat Rekonsesi, Tergugat Kompensi, untuk seluruhnya.

DALAM KOPENSI DAN REKONPESI,

- Menghukum Para Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonsesi, untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini, yang sampai putusan ini ditaksir sebesar Rp. 1.552.500,- (satu juta lima ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah)

- 2) Bahwa terhadap permasalahan tersebut, **Pemohon Banding (dahulu Tergugat) juga telah melakukan**



tindakan hukum yakni pembuatan Laporan Polisi di Polres Kota Yogyakarta, dengan Pelapor (RIYONO ADI SUSANTO) dalam perkara dugaan Tindak Pidana Penipuan dan/atau Penggelapan (Vide Pasal 378 KuHP Jo Pasal 372 KUHP) berkaitan dengan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan Sertifikat Hak milik No. 374 Bumijo atas nama Doktorandus BONAVENTURA HADJONO, yang terletak di. Jl. Tentara Pelajar No. 24-26, Kec. Jetis, Desa/ Kel, Bumijo, Kota Yogyakarta, Seluas 5.558 M2 , Gambar Situasi Tanggal 13 Agustus 1994 Nomor, 2984, dengan Terlapor Ir. Muhammad Barori, Magister Sains, dkk, yang mana hal tersebut sesuai dengan Perkara Laporan Polisi Nomor : LP/228-B/V/2013/DIY/POLRESTA YKA, tertanggal 10 Mei 2013, (bahkan berkaitan dengan perkara tersebut telah juga ditetapkan Tersangka-nya yaitu Ir. Muhammad Barori, Magister Sains, dan Drs. Sumarjono, Magister Sains.)

- 3) Bahwa selain hal tersebut, senyatanya juga dibelakang hari di temukan adanya fakta hukum, yakni Lasdin Wlas, SH, yang sebelumnya tercantum sebagai pihak pemberi kuasa kepada Penggugat dalam hal terkait kuasa untuk penjualan atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang tanda bukti haknya berupa Sertifikat hak Milik (SHM) Nomor M. 374/Bmj, seluas 5.558m2 (lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, Gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak dikelurahan Bumijo Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono, tertanggal 4 mei 2013,
Bahwa yang mana kemudian kuasa tersebut dijadikan dasar dalam Perikatan Jual Beli Akta sesuai Akta Perikatan Jual beli Nomor : 04 tertanggal 06 Mei 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Yuasri, SH (Turut Tergugat), namun demikian atas kuasa tersebut tidak diakui tanda tangannya dan Lasdin Wlas, SH merasa



tidak pernah memberikan kuasa kepada Penggugat (hal ini sesuai dengan Surat Pernyataan Tertanggal 31 Juli 2017).

Bahwa senyatanya jelas yang dirugikan adalah Tergugat, dan oleh karenanya Tergugat patut dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik, yang sudah sepatutnya dilindungi oleh undang-undang.

- e. Bahwa atas hal tersebut diatas, terhadap dalil pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan pada pokoknya : ----- *uang muka sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah)* tidak dapat diminta kembali oleh Tergugat dan uang tersebut menjadi milik Penggugat tanpa ada kewajiban apapun yang harus dilakukan oleh Penggugat, -----
-----*bahwa secara nyata yang menjadi hak pengguat adalah uang senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan sertifikat Hak milik Nomor M. 374/Bmj seluas 5.558 m2 yang saat ini ada dalam penguasaan Turut Tergugat sedangkan 4 cek masing-masing senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) setelah dikonfirmasi ke bank ternyata tidak ada dananya, untuk itu sebagaimana dimaksud dalam perikatan jual beli dengan adanya pembatalan perikatan maka Turut Tergugat dibebankan untuk meyerahkan uang senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan sertifikat Hak milik Nomor M. 374/Bmj seluas 5.558 m2 kepada Penggugat, -----*
Pertimbangan tersebut tidak bisa dipertahankan dan harus dibatalkan secara hukum, hal ini mengingat secara hukum Penggugatlah yang terlebih dahulu melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menjual tanah yang masih bermasalah, sehingga tidak sepatutnyalah menuntut uang milik Penggugat yang berada di tempat Turut Tergugat, dan terhadap permasalahan Cek yang tidak ada dananya perlu Tergugat tegaskan, bahwa cek tersebut telah diblokir oleh Tergugat setelah mengetahui tanah yang diperjualbelikan tersebut masih bermasalah, hal mana dilakukan semata-



mata demi untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang akan dialami oleh Tergugat.

4. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, dalam Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN. Yyk, Tertanggal 12 Juli 2017, hal. 17 s. D 18, yang berbunyi : “-----
Menimbang, bahwa dengan mengacu pada pertimbangan tersebut diatas, maka Penggugat menurut Majelis berwenang untuk mengajukan gugatan ini oleh karena kapasitas dari Penggugat, dimana Penggugat Ir. Muhammad Barori, M.Si sebagai Ketua Umum yang dapat bertindak untuk dan atas nama yayasan in-casu Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta-----;”

adalah **PERTIMBANGAN HUKUM YANG SALAH DAN KELIRU ATAU DENGAN KATA LAIN TIDAK BERDASAR PADA KETENTUAN HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, SERTA TIDAK PATUT DIPERTAHANKAN LAGI, KARENA ADANYA FAKTA HUKUM :**

- a. Bahwa **Penggugat Ir. Muhammad Barori, M.Si sebagai Ketua Umum hanya seorang, dan tanpa melibatkan Pengurus lain baik Sekertaris maupun bendahara yayasan, secara hukum tidak dapat bertindak untuk dan atas nama yayasan in-casu Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta,** hal ini sesuai dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan Juncto Undang-undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, yang berbunyi pada pokoknya sebagai berikut :

Pasal 31 ayat (1)	<u>Pengurus</u> adalah <u>organ Yayasan</u> yang melaksanakan kepengurusan Yayasan.
Pasal 32 ayat (2)	Susunan Pengurus sekurang-kurang terdiri atas : a Seorang ketua



	b Seorang sekretaris c Seorang bendahara
Pasal 35 ayat (1)	Pengurus yayasan bertanggungjawab penuh atas kengurusan Yayasan untuk kepentingan dan tujuan Yayasan serta berhak mewakili yayasan baik didalam maupun diluar Pengadilan.

b. Bahwa perkara gugatan yang diajukan oleh penggugat adalah terkait dengan gugatan pembatalan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Yuasri, SH., yang mana secara jelas dalam akta tersebut dijelaskan dan tercantum secara jelas bahwa sebagai pihak Kesatu/ Kuasa Penjual adalah :

1. Tuan Insinyur Muhammad Barori, Magster Sains, Warga Negara Indonesia, Lahir pada tanggal 07 April 1957, Ketua Pengurus Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas (yang dalam Kartu Tanda Penduduk tercatat Dosen), bertempat tinggal di Jalan Ganesha IV/41, Rukun Tetangga 049, Rukun warga 005, Kelurahan Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Pemegang Kartu Penduduk Republik Indonesia Nomor Induk Kependudukan : 347113070457001,
2. Tuan Doktoradus SUMARJONO, Magister Sains, Warga Negara Indonesia, Lahir pada tanggal 17 februari 1958, Anggota Pembina Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas (yang dalam Kartu Tanda Penduduk tercatat Dosen), bertempat tinggal di Jalan Ganesha IV/41, Rukun Tetangga 049, Rukun warga 005, Kelurahan Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Pemegang Kartu Penduduk Republik Indonesia Nomor Induk Kependudukan : 34.7113.170258.0002,

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili :

a. diri sendiri,



b. Tuan Doktorandus FRANSICUS XAVERIUS M. SAJAR SOEPRAPTO, warga negara Indonesia, lahir pada tanggal 5 Nopember 1930, Ketua Pembina Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas (yang dalam kartu Tanda Penduduk tercatat Pensiunan PNS), bertempat tinggal di Tambakbayan, ukun Tetangga 033, Rukun warga 06, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor Induk Kependudukan : 347101051130.0001,-

c. Tuan Letnan Kolonel SOEPONO, warga negara Indonesia, lahir pada tanggal 05 Juni 1931, Anggota Pembina Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas (yang dalam kartu Tanda Penduduk tercatat Pensiunan Tentara Nasional Indonesia), bertempat tinggal di Pringgokusuman GT.2/612 a, Rukun Tetangga 34, Rukun Warga 09, kelurahan Pringgokusuman, kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor Induk Kependudukan : 13.5003.050631.0001,-

d. Tuan Doktoradus SUMARJONO, Magister Sains, Warga Negara Indonesia, Lahir pada tanggal 17 februari 1958, Anggota Pembina Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas (yang dalam Kartu Tanda Penduduk tercatat Dosen), bertempat tinggal di Jalan Ganesha IV/41, Rukun Tetangga 049, Rukun warga 005, Kelurahan Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Pemegang Kartu Penduduk Republik Indonesia Nomor Induk Kependudukan : 34.7113.170258.0002,

e. Tuan LASDIN WLAS, SH, Warga Negara Indonesia, Lahir pada tanggal 30 Desember 1930, Anggota Pembina Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas (yang dalam Kartu Tanda Penduduk tercatat Pengacara), bertempat tinggal di Sagan CT Timur V/43, Rukun Tetangga. 04/Rukun Warga. 02, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Pemegang Kartu Penduduk Republik Indonesia Nomor Induk Kependudukan : 3404073012300011,



Sedemikian berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 03 tertanggal 04 Mei 2013, yang dibuat dihadapan saya, selaku Notaris, berkedudukan di Kota Yogyakarta.

Bahwa berdasarkan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya gugatan pembatalan akta perikatan jual beli tidak bisa hanya diajukan oleh Insinyur Muhammad Barori, Magster Sains, dan Doktoradus SUMARJONO, Magister Sains saja, karena hal tersebut kurang pihak, yakni dengan tidak melibatkan pihak lain yang ada dalam perjanjian perikatan jual beli tersebut diatas, (seperti : Doktorandus FRANSICUS XAVERIUS M. SAJAR SOEPRAPTO, Letnan Kolonel SOEPONO, dan LASDIN WLAS, SH sebagai Penggugat),

5. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, dalam Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN. Yyk, Tertanggal 12 Juli 2017, hal 18 s.d 22 : *yang mana pada pokoknya mempertimbangkan Tergugat dapat dikualifikasi melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat sehingga dapat menimbulkan konsekuensi hukum sebagai mana yang didalilkan dan minta melalui petitum Penggugat (gugatan penggugat dapat dikabulkan seluruhnya).*

adalah **SALAH DAN KELIRU, SERTA TIDAK PATUT**

DIPERTAHANKAN LAGI, KARENA ADANYA FAKTA HUKUM :

- a. Bahwa adalah tidak relevan dan tidak mendasar atas hukum apabila ketidakhadiran Tergugat dalam pertemuan dengan Penggugat disimpulkan adalah sebagai bentuk memutus dan membatalkan Akta Perikatan Jual beli Nomor 04, tanggal 06 Mei 2013, hal ini dikarenakan sebagai berikut :
- Bahwa tidak pernah ada undangan dari Penggugat yang sampai kepada Tergugat, baik yang disampaikan oleh Tergugat sendiri maupun undangan lewat Turut Tergugat, dalam hal untuk membahas terkait perubahan ataupun pembatalan atas Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 06 Mei 2013,



- Bahwa pada saat itu yang terjadi adalah, setelah dibuatnya Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 06 Mei 2013, Tergugat baru mengetahui fakta atas tanah dan bangunan yang dijadikan objek perikatan jual beli sesuai Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 06 Mei 2013, senyatanya dibebani sita jaminan oleh putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor : 35/PDT.G/2012/PN.PWT, pada tanggal 9 Januari 2013, dan telah berkekuatan Hukum tetap sejak tanggal 13 maret 2013,
- Bahwa dikarenakan Tergugat merasa tertipu, oleh karenanya pada saat itu Tergugat membuat Laporan Polisi di Polres Kota Yogyakarta dengan Laporan Polisi Nomor : LP/228-B/V/2013/DIY/POLRESTA YKA, tertanggal 10 Mei 2013,
- Bahwa selain itu juga fakta yang terjadi antara Tergugat dengan Penggugat pernah bertemu di Tempat Notaris Yuasri, SH (Turut Tergugat), yang mana dengan dihadiri Penyidik Polres Kota Yogyakarta, terkait dengan adanya Laporan Polisi Nomor : LP/228-B/V/2013/DIY/POLRESTA YKA, tertanggal 10 Mei 2013, yang Tergugat buat.

b. Bahwa Pemohon Banding (dahulu sebagai Tergugat), bukanlah tidak bersedia melakukan tahapan pembayaran lebih lanjut, namun dikarenakan setelah dibuatnya Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 06 Mei 2013, **ditemukan fakta hukum bahwa terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan Sertifikat Hak milik No. 374 Bumiyo atas nama Doktorandus BONAVENTURA HADJONO, yang terletak di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26, Kec. Jetis, Desa/ Kel, Bumiyo, Kota Yogyakarta, Seluas 5.558 M2 , Gambar Situasi Tanggal 13 Agustus 1994 Nomor, 2984, dalam keadaan ada permasalahan hukum, dan dalam keadaan di bebani sita jaminan sesuai putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor : 35/PDT.G/2012/PN.PWT, pada tanggal 9 Januari 2013, dan telah berkekuatan Hukum tetap sejak tanggal 13 maret 2013,**



c. Bahwa perlu ditegaskan lagi Pemohon Banding (dahulu Tergugat) juga telah melakukan tindakan hukum yakni pembuatan Laporan Polisi di Polres Kota Yogyakarta, dengan Pelapor (RIYONO ADI SUSANTO) dalam perkara dugaan Tindak Pidana Penipuan dan/atau Penggelapan (Vide Pasal 378 KUHP Jo Pasal 372 KUHP), terkait jual beli tanah sesuai Akta sesuai Akta Perikatan Jual beli Nomor : 04 tertanggal 06 Mei 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Yuasri, SH (Turut Tergugat), dengan Terlapor Ir. Muhammad Barori, Magister Sains, dkk, yang mana hal tersebut sesuai dengan Perkara Laporan Polisi Nomor : LP/228-B/V/2013/DIY/POLRESTA YKA, tertanggal 10 Mei 2013,

d. Bahwa selain hal tersebut, senyatanya juga dibelakang hari di temukan adanya fakta hukum, yakni Lasdin Wlas, SH, yang sebelumnya tercantum sebagai pihak pemberi kuasa kepada Penggugat dalam hal terkait kuasa untuk penjualan atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang tanda bukti haknya berupa Sertifikat hak Milik (SHM) Nomor M. 374/Bmj, seluas 5.558m2 (lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, Gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak dikelurahan Bumijo Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono, tertanggal 4 mei 2013, Yang mana kemudian kuasa tersebut dijadikan dasar dalam Perikatan Jual Beli Akta sesuai Akta Perikatan Jual beli Nomor : 04 tertanggal 06 Mei 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Yuasri, SH (Turut Tergugat), namun demikian atas kuasa tersebut tidak diakui tanda tangannya dan Lasdin Wlas, SH merasa tidak pernah memberikan kuasa kepada Penggugat (hal ini sesuai dengan Surat Pernyataan Tertanggal 31 Juli 2017).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, terlihat jelas bukanlah Tergugat yang melakukan wanprestasi, namun adalah dari Penggugat yang melakukan tindakan melawan hukum terlebih dahulu yakni dengan menjual barang yang masih



bermasalah secara hukum, dan juga telah ditetapkan dengan disita jaminan sesuai putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor : 35/PDT.G/2012/PN.PWT, pada tanggal 9 Januari 2013, dan telah berkekuatan Hukum tetap sejak tanggal 13 maret 2013. (teliti : Akta Perikatan Jual Beli Nomor 4 dibuat pada tanggal 06 Mei 2013, di Notaris YUASRI, SH)

Bahwa perbuatan Penggugat yang menjual barang yang telah disita oleh Pengadilan Negeri Purwokerto, sesuai putusan Nomor : 35/PDT.G/2012/PN.PWT, pada tanggal 9 Januari 2013, yang sekarang telah berkekuatan hukum tetap. tersebut senyatanya dapat dituntut secara hukum pidana, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 231 KUHP, yang mana pasal tersebut berbunyi : Barang siapa dengan sengaja menarik suatu barang yang disita menurut ketentuan undang-undang atau yang dititipkan (sequestratie) atas perintah hakim atau dengan mengetahui, barang ditarik dari situ, menyembunyikan diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun.

6. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, dalam Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN. Yyk, Tertanggal 12 Juli 2017, yang mendasari keluarnya amar putusan khususnya amar putusan yang berbunyi :

“-----Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor M. 374/Bmj, seluas 5.558 m² (lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak di Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono dan uang tunai sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat yaitu Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta; _____”

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, seperti terurai diatas adalah **PERTIMBANGAN HUKUM YANG SALAH DAN KELIRU ATAU DENGAN KATA LAIN TIDAK BERDASAR PADA KETENTUAN**



**HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU,
SERTA TIDAK PATUT DIPERTAHANKAN LAGI, KARENA :**

a. Bahwa adalah tidak benar adanya Tergugat telah melakukan Wanprestasi, namun justru dari Penggugatlah, yang menjual tanah yang masih bermasalah, yakni pada saat di transaksikan kepada Tergugat dalam keadaan dibebani sita jaminan sesuai **putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor : 35/PDT.G/2012/PN.PWT, pada tanggal 9 Januari 2013, dan telah berkekuatan Hukum tetap sejak tanggal 13 maret 2013,**

b. Bahwa sangat tidak mendasar atas hukum, serta tidak patut dipertahankan lagi terhadap amar putusan khususnya yang berbunyi : *“----- menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan ----- uang tunai sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat yaitu Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta;-----”,*

Bahwa perlu ditegaskan terhadap adanya tuntutan terhadap Turut Tergugat, dalam hal pada pokoknya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor M. 374/Bmj, seluas 5.558 m2 (lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak di Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono dan uang tunai sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat yaitu Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta, **adalah tuntutan yang tidak tepat, dan atas amar terkait tersebut, juga sepatutnya dibatalkan, hal ini didasarkan atas pemahaman hukum sebagai berikut :**

- **Bahwa berdasarkan hal yang disebutkan di gugatan perkara a quo, Turut Tergugat (Notaris Yuasri, SH) dikesankan adalah pihak yang mempunyai hak dan berkepentingan hukum secara langsung dengan obyek sengketa, yang didalilkan** : telah menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor M. 374/Bmj, seluas 5.558 m2 (lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak di Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta



tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono dan uang tunai sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) **sehingga perbuatannya tersebut diharuskan diperintahkan dihukum untuk menyerahkan** Sertipikat Hak Milik Nomor M. 374/Bmj, seluas 5.558 m2 (lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak di Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono dan uang tunai sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) **kepada Penggugat yaitu Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta**

- Bahwa sedangkan berdasarkan kaidah hukum acara perdata, bahwa Tergugat adalah orang yang mempunyai hak dan kepentingan secara hukum dan mempunyai hubungan langsung (primair) dengan objek sengketa; adapun **turut tergugat adalah orang yang tidak mempunyai hak dan kepentingan hukum secara langsung, tetapi mempunyai hubungan tidak langsung (secondair) dengan objek sengketa dan ia hanya tunduk dan ikut mematuhi putusan yang dijatuhkan;** (Pakar hukum Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata -dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek", 1995. Bandung: Mandar Maju, hlm. 2,- Keduanya menggariskan, **"Dalam praktek perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim".)**
- Bahwa namun demikian, mengingat faktanya dalam perkara *a quo*, tindakan Penggugat yang mendudukkan Notaris Yuasi SH, sebagai Turut Tergugat, dan dituntut dihukum **untuk menyerahkan** Sertipikat Hak Milik Nomor M. 374/Bmj, seluas 5.558 m2 (lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal



13 Agustus 1994 yang terletak di Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono dan uang tunai sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) kepada

Penggugat yaitu Yayasan Pengembangan Pendidikan

Tujuh Belas Yogyakarta adalah tidak tepat secara hukum hal tersebut dipandang tidak tepat karena mendudukkan sebagai pihak yang tidak sesuai dengan hak dan kepentingan hukumnya (*gemis aanhoedanig heid*) dalam perkara *a quo*; halmana sesuai dengan kaidah hukum dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 437K/Sip/1973, dimana Mahkamah Agung telah membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi yang menyatakan : “*Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh tergugat I- pembeding sendiri tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap tergugat I- pembeding sesaudara, bukan hanya terhadap tergugat I- pembeding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*”.

- Bahwa walaupun Notaris Yuasri, SH tetap dipaksakan untuk didudukkan sebagai Turut Tergugat, maka petitumnya gugatannya hanya terbatas pada untuk tunduk dan taat terhadap putusan Hakim,

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan Penggugat patut dipandang tidak memenuhi syarat formal karena tidak sempurna dan tidak jelas (obscuur libel), oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

7. Bahwa mengingat selama ini Pemohon Banding (dahulu TERGUGAT,). belum mendapat hak hukumnya secara benar dan baik, dikarenakan sebelumnya tidak pernah tahu adanya perkara Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk karena tidak mendapat relas panggilan sidang terkait perkara *a quo*, karena dilakukannya relas pemberitahuan secara tempelan, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekiranya Tergugat dapat pula diberi kesempatan untuk mengajukan bukti-bukti bantahan sebagai berikut :

Kode	Bukti Tertulis	Keterangan
T-1	Kartu Tanda Penduduk atas nama Riyono Adi Susanto	Menerangkan bahwa Riyono Adi Susanto, masih beralamat di Cipinang Muara, RT. 013/RW. 004, Kel. Cipinang Muara, Kec. Jatinegara, Kota Jakarta Timur.
T-2	Surat Keterangan dari Kelurahan Cipinang Muara	Menerangkan bahwa Riyono Adi Susanto, masih beralamat di Cipinang Muara, RT. 013/RW. 004, Kel. Cipinang Muara, Kec. Jatinegara, Kota Jakarta Timur.
T-3	Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor : 35/PDT.G/2012/PN.PWT, pada tanggal 9 Januari 2013, dan telah berkekuatan Hukum tetap sejak tanggal 13 maret 2013,	Putusan tersebut menerangkan, berdasarkan Putusan Nomor : 35/PDT.G/2012/PN.PWT, pada tanggal 9 Januari 2013, dan telah berkekuatan Hukum tetap sejak tanggal 13 maret 2013, atas tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor M. 374/Bmj, seluas 5.558 m2 (lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, gambar situasi nomor 2984/1994, tertanggal 13 Agustus 1994 yang terletak di Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta tercatat atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono, <u>telah dibebani Sita jaminan.</u>



T-4	Laporan Polisi Nomor : LP/228- B/V/2013/DIY/POLREST A YKA, tertanggal 10 Mei 2013	Adanya pembuatan Laporan Polisi di Polres Kota Yogyakarta, dengan Pelapor (RIYONO ADI SUSANTO) dalam perkara dugaan Tindak Pidana Penipuan dan/atau Penggelapan (Vide Pasal 378 Kuhp Jo Pasal 372 KUHP) berkaitan dengan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan Sertifikat Hak milik No. 374 Bumijo atas nama Doktorandus BONAVENTURA HADJONO, yang terletak di. Jl. Tentara Pelajar No. 24-26, Kec. Jetis, Desa/ Kel, Bumijo, Kota Yogyakarta, Seluas 5.558 M2 , Gambar Situasi Tanggal 13 Agustus 1994 Nomor, 2984, dengan Terlapor Ir. Muhammad Barori, Magister Sains, dkk.
T-5	Surat Pernyataan Tertanggal 31 Juli 2017, dari Lasdin Wlas, SH	Surat Pernyataan tersebut, menerangkan pada pokoknya : 01. Bahwa Lasdin Wlas, SH, tidak pernah memberikan kuasa kepada : - Insinyur Muhammad Barori, Magister Sains, Ketua Pengurus Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh



		<p>Belas, bertempat tinggal di Jalan Ganesha IV Nomor 41 Kelurahan Mujamuju Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta.</p> <p>- Doktorandus SUMARJONO, Magister Sains, Anggota Pembina Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas, bertempat tinggal di Jalan Ganesha IV Nomor 41 Kelurahan Mujamuju Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta.</p> <p>02. Bahwa, Lasdin Wlas, SH, tidak pernah membuat dan menandatangani Surat Kuasa Menjual, tertanggal 4 mei 2013, yang mana dalam kuasa tersebut berisi Khusus untuk menjual tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



		tersebut Persil HM Nomor : 374/ Bumijo, Gambar Situasi tanggal 13 Agustus 1994 Nomor 2984, luas tanah 5.558 (lima ribu lima ratus lima puluh delapan) meter persegi, dijalan Tentara Pelajar Nomor : 24-26, Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta.
T-6	Surat Tembusan, tertanggal 7 maret 2017, Nomor : W13-U1/1267/HK.02.PK/III/2017, Perihal : Pemeriksaan Peradilan tingkat PK dari Justina Rinharjanti, SE, Perkara Nomor : 49/Pdt.G/2012/PN.YK, Jo. No. 36/Pdt/2013/PT.Y Jo. No.1791 K/PDT/2014, dari Pengadilan Negeri Yogyakarta yang disampaikan kepada Ketua Mahkamah Agung RI U/P Direktur Pranata dan Tatalaksana Oerkara Perdata Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung	Menerangkan masih adanya perkara hukum terkait dengan objek tanah sesuai sebidang tanah dan bangunan sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat (tanda bukti hak) Hak milik Nomor : 374/Bumijo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 2984/1994, tanggal tiga belas Agustus tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (13-08-1994), Luas : 5.558m2 (lima ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi). Yang terletak di Desa Bumijo, Kec. Jetis, Kotamadya Yogyakarta, yang pada saat ini masih terdaftar atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono,



	Republik Indonesia Jl. Medan Merdeka Utara 9-13	
--	-------------------------------------------------------	--

8. **Bahwa dengan demikian berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta tersebut diatas, Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN. Yyk, Tertanggal 12 Juli 2017, tidak dapat di pertahankan lagi dan harus di batalkan.**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka **Pemohon Banding** (dahulu **TERGUGAT**), mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta, untuk berkenan menerima dan memeriksa permohonan ini selanjutnya untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMER

MENGADILI :

01. Menerima permohonan Banding dari **Pemohon Banding** (dahulu **TERGUGAT**).
02. Membatalkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, Nomor : 35/Pdt.G/2017/PN. Yyk, Tertanggal 12 Juli 2017,

MENGADILI SENDIRI :

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMER :

1. Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan tidak menerima gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini,

SUBSIDAIR

Ex aequo et Bono (Mohon Putusan yang Seadil-adilnya).

Demikian Memori Banding ini kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding/Para Penggugat diantaranya adalah :



- a. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta adalah telah tepat dan teliti karena berdasarkan bukti otentik dalam berkas perkara yaitu surat delegasi tertanggal 22 Maret 2017 dari Pengadilan Negeri Yogyakarta kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur tentang surat pemberitahuan sidang I tertanggal 9 April 2017 jam 10.00 WIB yang ditandatangani oleh **juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur bernama Anak Agung Ayu Chamalia Dewi, S.H.** UNTUK SIDANG HARI KAMIS tanggal 30 April 2017 dan pada saat itu tidak ada Tergugat pada alamat tersebut. Kemudian juru sita bertemu dengan Usman Sujarma selaku Ketua Rt 013 Rw.004 Cipinang Muara Kelurahan Cipinang Muara Jatinegara sebagaimana alamat resmi yang digunakan Tergugat dalam permohonan Banding menyatakan **selaku Ketua RT menerangkan RIYONO ADI SUSANTO sudah pindah dan sudah tidak tinggal lagi pada alamat tersebut, hal ini juga dikuatkan**. Pejabat Kel. Cipinang Muara bernama Ciptono, S.E. Dengan demikian apa yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Banding point No. 2 adalah tidak beralasan hukum karena Tergugat / Pembanding sudah di panggil sesuai dengan alamat yang sah namun berdasarkan pemangku wilayah yang secara nyata mengetahui warganya yang berada di alamat tersebut dinyatakan secara jelas Tergugat sudah tinggal pada alamat tersebut. Sehingga dalil Pembanding adalah tidak konkret karena Pengadilan Negeri Yogyakarta melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah melakukan prosedur pemanggilan secara sah pada alamat tersebut baru kemudian setelah tidak bertemu dengan Tergugat maka Majelis Hakim memerintahkan pada Panitera Pengganti untuk melakukan panggilan secara tempelan diketahui oleh Pejabat Pemerintah Kota Yogyakarta. Oleh karenanya prosedur gugatan dan proses pemanggilan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta telah sesuai dengan ketentuan pasal 121 ayat (1) HIR yang telah memanggil Tergugat/Pembanding untuk menghadap di Pengadilan Negeri Yogyakarta, sedangkan mengenai **RIYONO ADI SUSANTO** tidak mendapatkan Relas Panggilan Sidang dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta, bukan karena tidak mendapatkan relas panggilan akan tetapi relas panggilan tersebut telah dialamatkan di **Cipinang Muara Rt 013 Rw.004 Kelurahan Cipinang Muara Kec. Jatinegara**



Kota Jakarta Timur sebagai Tergugat realitasnya sudah tidak tinggal dialamat tersebut.

- b. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta telah sesuai dengan bukti P-8 tentang Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Perkara Perdata No. 36/PDT/2013/PTYjo. 49/Pdt.G/2012/PN.YK dalam perkara antara Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta yang diwakili pengurusnya **Ir.MUHAMMAD BARORI, M.Si.dkk**, melawan **Beda Sakti Rinharjanto,S.H. M.Hum** yang mana dalam pertimbangan hukumnya hal 60 dinyatakan bahwa “ sesuai surat bukti Penggugat P-1 dan P-2 Penggugat adalah sebuah Yayasan yang bergerak dibidang Sosial dan Pendidikan, yang sesuai dengan akta pendiriannya (bukti P-1) didirikan pada tanggal 19 Juli 2010 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. tanggal 25 Oktober 2010 No.AHU.4477.AH.01 04 tahun 2010 (bukti P-2sehingga telah sah memperoleh status Badan Hukum. Menimbang bahwa sesuai surat bukti P-1 pendiri Yayasan Pengembang Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta adalah Doktorandus Fransiscus Xaverius Michael Sajar Soeprapto, Soepono,Doktorandus Sumarjono sebagai Penggugat/Terbanding, sehingga tidak ada kurang pihak. Oleh karena Doktorandus Fransiscus Xaverius Michael Sajar Soeprapto, Soepono telah meninggal dunia sehingga pendiri yayasan tinggal Doktorandus Sumarjono yang masih ada dan **Ir.MUHAMMAD BARORI, M.Si** selaku Ketua Yayasan sebagaimana **Akta Pemberian Kuasa Menjual No. 3 tertanggal 06 Mei 2013 yang telah diberikan kuasa adalah Ir.MUHAMMAD BARORI, M.Si, Drs. Sumarjono MSi.**
- c. Bahwa menanggapi dalil Memori Banding No. 2 dan 5c terhadap Laporan Polisi Nomor : LP/228-B/V/2013/DIY/ Polresta Yogyakarta tertanggal 10 Mei 2013 terhadap perkara tesebut tidak cukup bukti sehingga berdasarkan Surat Ketetapan Nomor SP TAP/77-A/XII/2015 tertanggal 22 Desember 2015 dari KAPOLRESTA YOGYAKARTA, kemudian dikeluarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor : SP Sidik /77-A/XII/2015 tertanggal 22 Desember 2015 tentang Penghentian Penyidikan. Kemudian dalam surat tersebut juga menegaskan’ berdasarkan hasil penyidikan terhadap Tersangka, Saksi dan Barang Bukti ternyata peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana yang dipersangkakan terhadap Tersangka tidak cukup bukti



atau peristiwa tersebut bukan tindak pidana atau penyidikan dihentikan demi hukum, sehingga Penyidikan atas perkara-perkara Tersangka **Ir.MUHAMMAD BARORI, M.Si, Drs. Sumarjono MSI** dihentikan.

Sehingga terhadap perkara penipuan dan atau penggelapan yang telah dilaporkan oleh Pemohon Banding tidak cukup bukti atau peristiwa yang dimaksud Pelopor / Pemohon Banding bukan tindak pidana. Vide bukti tambahan P-14

- d. Bahwa menanggapi dalil Memori banding point No. 5a putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta telah tepat, karena telah sesuai dengan bukti TT-VIII,IX dan X tentang Undangan untuk menindaklanjuti proses Perikatan Jual Beli sehingga Putusan Perkara Perdata No. 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk yang mana dalam pertimbangan hukumnya hal.21 paragraf kedua *"Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan tahapan pembayaran sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli No. 4 tanggal 06 Mei 2013 sebagaimana yang ditentukan pada pasal 2 perjanjian jual beli tersebut sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1240 KUH Perdata akta perikatan Jual beli No. 4 tertanggal 06 Mei 2013 dapat dibatalkan, karenanya petitum angka 3 dan 4 beralasan hukum untuk dikabulkan. Sehingga Majelis Hakim mengabulkan petitum angka 3 yang **Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat tidak mau hadir dalam pertemuan dengan Penggugat adalah sebagai bentuk memutus dan membatalkan Akta perikatan jual beli No. 4 tanggal 06 Mei 2013. Dan kemudian berdasarkan petitum No. 5** adalah Menyatakan secara hukum bahwa **Akta perikatan jual beli No. 4 tanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Yuasri, S.H. dibatalkan**. Dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta telah tepat dalam memberikan amar putusan pada angka 3, 4 dan 5.*
- e. Bahwa terhadap dalil Memori Banding point No. 5b maka kami secara nyata telah ditemukan fakta bahwa perbuatan maupun tindakan Pembanding telah disusun dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 35/Pdt.G/2012/PN.Wt. Kemudian Pembanding mengajak pada para Terbanding untuk melakukan *perjanjian jual beli dihadapan Notaris Yuasri, S.H. dengan uang muka tunai Rp.*



500.000.000,- dan BG yang tidak ada dananya namun Pembanding sengaja tidak melakukan tahapan pembayaran sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli No. 4 tanggal 06 Mei 2013. Hal ini menjadi nyata karena antara kuasa hukum MUHAMMAD Zakaria dalam perkara perdata Nomor 35/Pdt.G/2012/PN.Wt di Pengadilan Negeri Purwokerto sama dan juga sebagai kuasa pembanding yang kemudian menghubungkan dengan perkara aqua. Sehingga permasalahan adanya sita jaminan yang membebani obyek sengketa merupakan alur kejadian yang dibuat oleh MUHAMMAD Zakaria dan telah diimplementasikan oleh kuasa hukum Pembanding dengan menghubungkannya perkara aqua dengan perkara Perdata di Pengadilan Negeri Purwokerto.

Disamping itu ketika diajukan perkara di Pengadilan Negeri Purwokerto tidak ada bukti sertifikat Hak Milik No.374/BMJ Persil 98 GS Nomor 2984 tanggal 13 Agustus 1994 seluas 5558 m2 yang diajukan sebagai bukti karena Sertipikat saat itu masih dalam kekuasaan Termohon Banding /Para Penggugat dan tidak ada hubungan hukum dengan perkara yang ada di Pengadilan Negeri Purwokerto yaitu perkara perdata Nomor 35/Pdt.G/2012/PN.Wt yang dalam fakta hukum dalam Perikatan Jual Beli di Purwokerto mengatakan sertifikat berada pada pihak ketiga Sdr.Soegiharto Budiman.

- f. Bahwa terhadap dalil Memori Banding point No. 3 dan 5d yang menyatakan salah satu pembina Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas yaitu Lasdin Wlas S.H. menyatakan tidak pernah memberikan Kuasa Menjual tertanggal 4 Mei 2013 pada **Ir.MUHAMMAD BARORI, M.Si. dan Drs. SUMARJONO, M.Si..** Bahwa tidak benar kuasa tertanggal 4 Mei 2013 tersebut menjadi dasar dalam Akta perikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 06 Mei 2013 karena yang menjadi dasar adalah Akta Pemberian Kuasa Menjual No. 3 tertanggal 06 Mei 2013 sebagaimana bukti Tulis yang diajukan Turut Tergugat dalam persidangan TT III.

Bahwa dalam Akta Kuasa Menjual No. 3 tertanggal 06 Mei 2013 dijelaskan Lasdin Wlas S.H. telah menghadap kepada Notaris Yuasri,S.H. sebagai anggota Pembina Yayasan Pengembangan Pendidikan Tujuh Belas untuk menyatakan,menyetujui dan memberi kuasa pada **Ir.MUHAMMAD BARORI, M.Si. dan Drs. SUMARJONO, M.Si..** untuk menjual tanah dan bangunan obyek sengketa yang



tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.374/BMJ Persil 98 GS Nomor 2984 tanggal 13 Agustus 1994 seluas 5558 m2 terletak di Sindunegaran, Bumijo ditempat dikenal dengan Jalan Tentara Pelajar Nomor 24-26 Yogyakarta dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Persil 137 (tembok pabrik es)
Sebelah Timur : Persil 38 a persil 408 (Sudrajat)

Sebelah Selatan : Jalan Bumijo
Sebelah Barat :Jalan Tentara Pelajar

Kemudian terhadap pemberian kuasa tersebut Lasdin Wlas S.H tidak pernah melakukan pemcabutan kuasa hingga adanya putusan pembatalan Akta Perikatan Jual Beli **No. 4 tertanggal 06 Mei 2013 sebagaimana termaktub dalam putusan PerkaraPerdata No. 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk,**

g.Bahwa tanggapan terhadap dalil Memori Banding point No.6 adalah tidak tepat karena putusan Majelis Hakim didasarkan bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat yaitu bukti tulis P-10 dan TT-IV berupa tanda terima penitipan Sertipikat Hak Milik No.374/BMJ Persil 98 GS Nomor 2984 tanggal 13 Agustus 1994 seluas 5558 m2 serta TT-V berupa tanda terima penitipan uang cash sebesar Rp. 500.000.000,- tertanggal 06 Mei 2013 dan bukti P-2 Akta No. 04/2013 tentang Perikatan Jual Beli. Sehingga sebagaimana pertimbangan putusan pada halaman 22 menegaskan' secara nyata yang menjadi Hak Penggugat adalah uang senilai Rp. 500.000.000,- dan Sertipikat Hak Milik No.374/BMJ Persil 98 GS Nomor 2984 tanggal 13 Agustus 1994 seluas 5558 m2 yang ada dalam penguasaan Turut Tergugat,dst. Untuk itu sebagaimana dimaksud dalam perikatan Jual beli dengan adanya pembatalan perikatan maka Turut Tergugat Tergugat dibebankan untuk menyerahkan uang senilai Rp. 500.000.000,- dan Sertipikat Hak Milik No.374/BMJ Persil 98 GS Nomor 2984 tanggal 13 Agustus 1994 seluas 5558 m2. Dengan demikian amar putusan telah sesuai kaidah hukum telah memenuhi persyaratan formil karena Turut Tergugat yang telah menguasai apa yang menjadi obyek sengketa karena adanya penitipan dari para pihak.

Fakta Hukum tentang Perkara Perdata No.35/Pdt.G/2012/PN. Pwt di Pengadilan Negeri Purwokerto :



1. Bahwa obyek tanah berada di Kota Yogyakarta perjanjian Jual beli tidak dilakukan di wilayah tanah tersebut berada, akan tetapi dilakukan di Purwokerto seolah-olah tanah dan bangunan obyek sengketa yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.374/BMJ Persil 98 GS Nomor 2984 tanggal 13 Agustus 1994 seluas 5558 m2 ada hubungan hukum dengan ahli waris Drs. Bonaventura Hardjono.
2. Pada saat transaksi Perikatan Jual Beli dilakukan ahli waris Drs. Bonaventura Hardjono dengan **MOCHAMAD ZAKARIA** sebagaimana tersebut dalam dalil jawaban Tergugat I Sertipikat berada pada pihak ketiga yaitu sdr, **Seogiharto Budiman** sehingga obyek sengketa tanah dan bangunan bukan Sertipikat Hak Milik No.374/BMJ Persil 98 GS Nomor 2984 tanggal 13 Agustus 1994 seluas 5558 m2 yang dikuasai oleh Para Penggugat / Terbanding dalam perkara aqua (vide putusan perkara perdata Nomor 35/Pdt.G/2012/PN.Wt).
3. Dalam Pembuktian tidak pernah ada bukti pembayaran pelunasan atas obyek jual beli, seharusnya menjadi kewajiban dari Tergugat I untuk meminta pelunasan, akan tetapi Tergugat I justru tanpa sepengetahuan dari Tergugat lainnya telah mengakui adanya Jual beli dengan **MOCHAMAD ZAKARIA** pada tanggal 9 Nopember 2012 tanpa adanya bukti pelunasan jual beli.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara dalam tingkat banding berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

Menolak Memori Banding dari Pembanding untuk seluruhnya

Mengadili sendiri

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Terbanding/Para Penggugat.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Perkara Perdata No. 35/Pdt.G/2017/PN Yyk.
3. Menghukum Pembanding/Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memperhatikan dengan seksama memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding /Tergugat, dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding/Para Penggugat ternyata tidak memuat hal-hal yang baru yang bisa merubah pertimbangan hukum dalam putusan perkara ini karena semua telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Hakim tingkat pertama dalam putusannya, selanjutnya pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 12 Juli 2017 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Pembanding / Tergugat tetap sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan, Undang-Undang nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura HIR, Undang-Undang nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan, serta Undang-Undang lain yang terkait ;

M E N G A D I L I ;

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / Tergugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 12 Juli 2017 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Yyk. yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding / Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari **Rabu** tanggal **22 Nopember 2017** oleh kami **Zainal Arifin, SH.,MM..** Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, dengan **Mochamad Tafkir, SH. MH.** dan **Endang Ipsiani, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **29 Nopember 2017** oleh

Halaman 38 dari 39 Putusan Nomor 88/PDT/2017/PT YYK

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

Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu **NUR RUFAIDAH, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasanya

Hakim – Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

1. Mochamad Tafkir, SH. MH

Zainal Arifin, SH.,MM..

2. Endang Ipsiani, SH

Panitera Pengganti,

Nur Rufaidah, SH.

Perincian Biaya :

- | | |
|----------------------------|------------------------------------------------|
| 1. Meterai | Rp. 5.000,-- |
| 2. Redaksi..... | Rp. 6.000,-- |
| 3. Biaya Pemberkasan | Rp. 139.000,-- + |
| Jumlah | Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) |