



PUTUSAN

Nomor 116/PDT/2017/PT YYK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat Banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

NY. WIWIN BONATY, Beralamat di Jl. Veteran No. 128 B RT 33 RW. 08, Kecamatan Umbulharjo, Yogyakarta, dalam hal ini di wakili oleh kuasanya yang bernama JOKO SUPARDI dan SAIFUL BAHRI PELU Advokat/Konsultan Hukum pada kantor Law Office Saiful Bahri Pelu, SH. & Patners, yang beralamat Perumahan Griya Fortuna Asri No. 08 Kel. Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Bantul, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat ;**

MELAWAN

NY. ENDANG HARYATI, beralamat di Jomblangan No. B 2 A RT. 12 RW. 30, Banguntapan, Bantul, dalam hal ini di wakili oleh kuasanya yang bernama NURCHOLIS, S.H., M.H, dan JUNI EDY ROCHMAT EKO, SH. Advokat yang beralamat di Jl. Warungboto, UH IV/691, Yogyakarta sebagaimana dalam surat kuasa tertanggal 5 Juni 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 7 Juni 2017 Nomor 420/Hk/VI/Sk.Pdt/2017/PN.Smn, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat ;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca dan memperhatikan:

- Surat Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 116/Pen.Pdt/2017/PT.YYK tertanggal 30 November 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding;



- Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn tanggal 17 Mei 2017 dalam perkara tersebut diatas ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Telah membaca Surat gugatannya tertanggal 7 November 2016 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dengan Nomor : 241/Pdt.G/2017/PN.Smn., tanggal 7 November 2016.

1. Bahwa **Penggugat** adalah **pemilik tanah dan bangunan HM No: 13699** atas nama **NY. ENDANG HARYATI dengan luas tanah 124 m2**, terletak di Desa Caturtunggal, kecamatan Depok, kabupaten Sleman, dengan batas-batas berikut :

- Sebelah Timur : Jalan kampung.
- Sebelah Selatan : Marsanti.
- Sebelah Barat : Sakiyo.
- Sebelah Utara : Diana Kristiani.

2. Bahwa **Tergugat** adalah **pemilik tanah dan bangunan HM No : 04027** atas nama **NY. WIWIN BONATY dengan luas tanah 176 m2**, terletak di desa Sidoarum, kecamatan Godean, kabupaten Sleman, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Drs. Imam Soejono.
- Sebelah Selatan : jalan.
- Sebelah Barat : Nindi.
- Sebelah Utara : jalan.

Selanjutnya kedua bidang tanah tersebut diatas disebut sebagai **Tanah Sengketa**.

3. Bahwa sebagai **sesama pemilik tanah** tersebut di atas, **keduanya pada tanggal 5 Februari 2014 sepakat** untuk melakukan perbuatan **tukar menukar(tukar guling)**di bawah tangan dengan syarat biaya balik nama ditanggung masing-masing pihak, dan guna meringankan biaya tersebut masing-masing tanah dihargai Rp. 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah). Pada saat itu kondisi bangunan yang berada di SHM No: 13699 sudah layak huni sehingga langsung ditempati oleh Tergugat, sedangkan kondisi bangunan yang berada di SHM No: 04027 sudah roboh (rata tanah).
4. Bahwa setelah disepakati tukar menukar tersebut masing-masing pihak juga telah melakukan penyerahan barang (levering), pengugat telah melaksanakan pembongkaran bangunan di atas tanah hasil tukar menukar



tersebut dan membangunnya kembali sesuai seleranya sendiri yang berada di desa Sidoarum, Godean, Sleman. Sedangkan tergugat juga sudah menempati dan menguasai tanah dan bangunan hasil tukar menukar tersebut yang berada di desa Caturtunggal, kecamatan Depok, kabupaten Sleman. Dengan demikian, secara fisik masing-masing pihak sudah menerima bahkan menikmati barang hasil tukar menukar tersebut. Oleh sebab itu perbuatan tukar menukar (tukar guling) tersebut telah nyata adanya.

5. Bahwa oleh karena barang yang dijadikan tukar menukar (tukar guling) tersebut merupakan benda tetap, maka kedua belah pihak mempunyai kewajiban untuk melakukan pencatatan administratif balik nama kedua obyek sengketa tersebut melalui PPAT/ Notaris yang kemudian dilanjutkan proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, supaya kedua bidang tanah sengketa dapat dinikmati oleh masing-masing pihak secara maksimal dan masing-masing pihak dapat kepastian atas hak kepemilikannya secara hukum.
6. Bahwa tergugat ketika diajak penggugat untuk melaksanakan kewajiban melakukan proses administratif pencatatan melalui PPAT/ Notaris yang kemudian dilanjutkan ke Kantor Pertanahan seperti yang disebutkan pada point 5 di atas, Tergugat melalui kuasa hukumnya justru meminta tambahan pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) meskipun hal tersebut tidak pernah ada dalam kesepakatan sebelumnya, tentu saja hal tersebut ditolak oleh Penggugat akhirnya Tergugatpun tidak mau melaksanakan kewajibannya.
7. Bahwa dengan tidak bersedianya Tergugat melaksanakan kewajibannya untuk melakukan proses administratif balik nama dapat disebut Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap transaksi tukar-menukar (tukar guling) seperti yang disebutkan pada point 3 di atas.
8. Bahwa penggugat adalah seorang wiraswasta sehingga akibat perbuatan tergugat seperti yang disebutkan pada point 7 mengakibatkan penggugat mengalami kerugian kehilangan kesempatan (capital loss) untuk mendapatkan keuntungan sebesar Rp300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah).
9. Bahwa penggugat sudah beberapa kali mengajak tergugat untuk segera melakukan proses balik nama ke kantor PPAT/ Notaris secara lisan dan kekeluargaan, akan tetapi hal ini selalu ditolak oleh tergugat. Oleh sebab itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sangat terpaksa penggugat menempuh jalur hukum tanpa harus memutuskan persaudaraan sesama muslimah.

10. Bahwa gugatan ini diajukan melalui Pengadilan Negeri Sleman karena obyek sengketa berupa benda tetap yang terletak di wilayah Kabupaten Sleman (Lihat pasal 118 ayat 3 HIR jo pasal 142 ayat 3 Rbg),

Berdasarkan uraian di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Sleman berkenan memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
 2. Menyatakan sah dan mengikat perjanjian tukar menukar (tukar guling) antara penggugat dan tergugat yang berupa :
 - a. **tanah dan bangunan HM No: 13699** atas nama **NY. ENDANG HARYATI dengan luas tanah 124 m2**, terletak di desa Caturtunggal, kecamatan Depok, kabupaten Sleman, dengan batas-batas berikut :
 - o Sebelah Timur : jalan kampung.
 - o Sebelah Selatan : Marsanti
 - o Sebelah Barat : Sakiyo.
 - o Sebelah Utara : Diana Kristiani.
 - b. **tanah dan bangunan HM No: 04027** atas nama **NY. WIWIN BONATY dengan luas tanah 176 m2**, terletak di desa Sidoarum, kecamatan Godean, kabupaten Sleman, dengan batas- batas sebagai berikut :
 - o Sebelah timur : Drs. Imam Soejono.
 - o Sebelah Selatan : jalan.
 - o Sebelah barat : Nindi.
 - o Sebelah Utara : jalan.
 3. Menyatakan Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak mau melaksanakan proses administrasi balik nama tanah sengketa hasil perjanjian tukar menukar tersebut diatas sehingga merugikan pihak penggugat.
 4. Menghukum Tergugat dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari dari putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap untuk segera melaksanakan proses administrasi balik nama di kantor PPAT/ Notaris dan dilanjutkan ke Kantor Pertanahan kabupaten Sleman.
- Dan apabila tergugat tidak bersedia maka berdasarkan putusan ini **penggugat diijinkan untuk dapat melaksanakan proses balik nama secara sepihak (oleh penggugat sendiri).**Tanah HM No: 04027 yang

Halaman 4 dari 24, Putusan No.116/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)



semula atas nama tergugat (NY. WIWIN BONATY) menjadi atas nama penggugat (NY.ENDANG HARYATI) dengan luas 176 m2 yang terletak di desa Sidoarum, kecamatan Godean, kabupaten Sleman, dengan batas-batas sebagai berikut :

- o Sebelah timur : Drs. Imam Soejono.
- o Sebelah Selatan : jalan.
- o Sebelah barat : Nindi.
- o Sebelah Utara : jalan.

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami penggugat sebesar Rp300.000.000,00(Tiga ratus juta rupiah).

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila majelis hakim berpendapat lain , maka kami mohon putusan seadil-adilnya;

Telah membaca jawaban Tergugat sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI.

A. DALAM EKSEPSI:

1. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING serta MENGADA-NGADA.

1.1 Bahwa Pengugat dalam Gugatannya tertanggal 07 November 2017 mendalilkan pada posita no. 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “kesepakatan untuk melakukan tukar menukar tukar guling dibawah tangan dengan syarat biaya balik nama ditanggung sendiri sendiri. guna meringankan biaya tersebut masing masing tanah dihargai RP200.000.000.00, yang pada saat itu kondisi bangunan yang berada di SHM NO. 13699 sudah layak huni dan langsung ditempati oleh tergugat, sedangkan kondisi bangunan yang berada di SHM No. 04027 sudah Roboh rata dengan tanah”

Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas sangat tidak berdasar, dimana dalam bagian posita No 3 menjelaskan kesepakatan untuk melakukan tukar menukar tukar guling dibawah tangan dengan syarat biaya balik nama ditanggung sendiri sendiri.

Bahwa peristiwa hubungan perikatan tukar menukar dalam posita nomor 3 tersebut menurut kami jelas sebuah perjanjian karena kekhilafan atau perjanjian dikarenakan penipuan, hal ini dikarenakan hakikat barang yang diperjanjikan dalam hal ini sertifikat hak milik dengan nomor 13699 masih



berada dalam jaminan bank atau dalam penguasaan Bank, sehingga sesuatu yang masih dalam penguasaan orang lain atau badan hukum tidak bisa dijadikan sebagai sesuatu yang halal untuk ditukar gulingkan. hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1321 yang berbunyi “ **Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan**”, juga dijelaskan dalam Pasal 1322 KUHPdata tentang batalnya sebuah perjanjian yang berbunyi :“Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan”.

Pasal ini digunakan sebagai dasar hukum dari batalnya perjanjian karena adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Perjanjian batal dalam KUHPdata berarti dua hal, yaitu perjanjian batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Dalam hal kesepakatan yang menjadi syarat sahnya perjanjian dibuat atas suatu paksaan, kekhilafan, atau penipuan, perjanjian menjadi dapat dibatalkan.

1.2 Bahwa penggugat dalam gugatannya menyatakan dalam posita nomor 3 yakni “sedangkan kondisi bangunan yang berada di SHM No. 04027 sudah Roboh rata dengan tanah” Bahwa penggugat dalam dalil gugatannya tidak lain hanya mengada-ada,

Kenyataan sebenarnya adalah rumah milik tergugat telah dibangun bahkan sudah membangun lantai dua dengan cara mengecor, dengan menghabiskan dana Rp190.000.000,00 hal ini bisa kami buktikan baik bukti surat maupun saksi.

1.3 Bahwa pada posita 5 sebagaimana dijelaskan dalam gugatan penggugat, jelas merupakan sebuah kekeliruan dimana pada saat itu tergugat menyerahkan sertifikat dan oleh tergugat menanyakan sertifikat penggugat dan meminta ditunjukan namun penggugat tidak menunjukan sertifikat tersebut dikarenakan memang tidak ada, dan sampai saat perkara ini dinaikan tergugat belum pernah melihat sertifikat tersebut.

Bahwa berdasarkan ketentuan diatas jelas bahwa Penggugat TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING dan mengada-ada dalam perkara a quo untuk menyatakan sebagai sebuah perjanjian yang nyata telah terjadi dan sah sebagai sebuah perjanjian.

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL).



2.1 Bahwa penggugat dalam gugatannya pada poin ke 3 (tiga) menerangkan yang pada pokoknya bahwa bangunan milik tergugat dengan SHM No. 04027 atas nama WIWIN BONATY sudah rata dengan tanah;

2.2 Bahwa penggugat dalam gugatannya pada poin ke 4 (empat) menerangkan yang pada pokoknya bahwa penggugat telah melaksanakan pembongkaran pada bangunan diatas tanah hasil tukar menukar tersebut (SHM No. 04027 atas nama WIWIN BONATY).

Bahwa dalil gugatan penggugat pada poin ke tiga dan poin ke empat terdapat perbedaan keterangan tentang kondisi bangunan milik tergugat dengan SHM No. 04027 atas nama WIWIN BONATY yang menjadi salah satu objek perkara a quo, dengan demikian gugatan penggugat kabur (**OBSCUUR LIBEL**).

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA :

Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat.

1. Bahwa dalil gugatan No 1 dan No 2 tergugat tidak keberatan sama sekali
2. Bahwa dalil gugatan No 3 tergugat menjelaskan sebagai berikut: Bahwa Tanah dan Bangunan SHM NO 04027 milik tergugat seharga adalah senilai Rp400.000.000,00 kemudian direnovasi menghabiskan dana sebesar Rp190.000.000,00 yang oleh penggugat mengatakan sudah rata dengan tanah ini adalah kebohongan. Dalam hal perbandingan harga objek sengketa tersebut tergugat tidak mungkin melepaskan lahan dan bangunannya untuk ditukar gulingkan dengan SHM NO 13699 yang nilainya sebesar Rp360.000.000,00 yang kedudukan lahannya jauh dari akses jalan, dekat sungai yang menyebabkan lembab pada rumah tersebut. Bahwa jelas dalam perjanjian tersebut penggugat membujuk dengan melihat kondisi anak yatim piatu yang sudah banyak dan harus mendapat perlindungan rumah sehingga ditawarkanlah kepada tergugat untuk mendiami rumah SHM NO 13699 yang terletak di papringan tersebut ditukarkan dengan Tanah dan Bangunan SHM NO 04027 milik tergugat di sidoarum dengan janji akan memberikan uang selisih harga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditambah biaya renovasi jadi jumlahnya total Rp230.000.000,00 tapi oleh tergugat hanya meminta uang sebesar Rp150.000.000,00

3. Bahwa dalil gugatan penggugat pada point 4 kami menerangkan sebagai berikut bahwa penggugat dalam dalilnya telah menyangkal fakta fakta yang lain bahwa tergugat saat menghuni rumah tersebut jauh dari kata menikmati dikarenakan banyak lantai dan dinding yang harus diganti akibat lembap dan kanopi pada rumah tersebut juga harus diganti, artinya bahwa penggugat juga melakukan perbaikan dan tidak menikmati begitu saja, hal itu tergugat sampaikan kepada penggugat namun ngak direspon, bahwa makna menyerahkan dan penguasaan dalam pokok persoalan ini adalah harus secara utuh, sehingga tergugat pada tanggal 13 Juni 2016 bersama dengan penggugat mendatangi notaries untuk menyerahkan sertifikat sebagai upaya menyerahkan secara utuh namun oleh penggugat tidak ditunjukkan sertifikatnya, hal ini membuat tergugat berpikir apakah akan ditipu untuk kedua kalinya setelah penipuan pertama telah menyebabkan kerugian materil dan in materil yang ditanggung oleh tergugat sampai saat ini tergugat masih terikat hutang dengan pihak Bank;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat pada point No 5 sampai dengan point 9 kami jelaskan sebagai berikut :
 - ✓ Bahwa, pada pertengahan tahun 2013 datanglah Ibu Endang Haryati dalam hal ini sebagai pihak penggugat ke salon Wiwin Muslimah menemui Ibu Wiwin (pemilik salon) dalam hal ini sebagai pihak tergugat untuk silaturahmi dan sambil memperkenalkan kalau saudara tergugat sekarang bisnis properti.
 - ✓ Bahwa, dalam pertemuan tersebut pihak penggugat mengutarakan niatnya untuk minta bantuan kepada saudara tergugat untuk menawarkan propertinya yang berupa Ruko didaerah Srandakan dengan janji kalau laku mau di umrahkan 10 orang lansia dan pihak penggugat akan dijadikan pembimbingnya.
 - ✓ Bahwa setelah mengetahui penggugat bisnis properti, maka pada bulan September 2013 Tergugat bermaksud membeli rumah dari pihak penggugat untuk anaknya yang bernama Dewi Nur Ekawati yang saat itu masih mengontrak. maka pihak penggugat menawarkan rumah yang akan dibangun di Desa Siten Sewon Bantul dengan harga sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan berjanji akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selesai pembangunan dalam waktu 4 bulan, karena lokasi yang dianggap bagus, maka pihak tergugat menerima penawaran itu

- ✓ Bahwa setelah mendengar maksud kedatangan dari pada pihak tergugat, maka pihak penggugat menawarkan rumah yang akan dibangun di Desa Siten Sewon Bantul dengan harga sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan berjanji akan selesai pembangunan dalam waktu 4 bulan, karena lokasi yang dianggap bagus, maka pihak tergugat menerima penawaran itu;
- ✓ Bahwa dikarenakan telah ada kesepakatan maka pihak tergugat melakukan pembayaran sebagai tanda jadi sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) kemudian pembayaran yang ke 2 di lakukan pada tanggal 25 Nopember 2013 sebesar Rp192.000.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta rupiah), tanpa di sahkan di Notaris dengan alasan “ sayang buang-buang uang untuk bayar Notaris” ini yang di sampaikan saudara penggugat, tanpa menaruh curiga pihak tergugat menerima ucapan itu;
- ✓ Bahwa setelah pembayaran ke 2 tersebut diterima, maka pihak penggugat mulai melakukan proses pembangunan dengan mengurug tanah yang akan dibangun rumah, setelah selesai mengurug mulailah pembangunan rumah.;
- ✓ Bahwa setelah proses pembangunan berjalan beberapa bulan pihak tergugat sudah resah karena belum kelihatan akan selesai tepat waktu yang dijanjikan maka, pihak tergugat menanyakan kepada pihak penggugat, kapan pembangunan rumah akan selesai, karena kontrakan anakku udah mau habis. Dengan berbagai alasan pihak penggugat mengulur –ulur waktu terus sampai melewati batas waktu yang dijanjikan;
- ✓ Bahwa setelah merasa di kejar-kejar oleh pihak tergugat, maka pihak penggugat meminta pembayaran pelunasan untuk menyelesaikan proses pembangunan, kemudian pihak tergugat melakukan pembayaran sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan pada tanggal 23 Desember 2014 membayar sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).;
- ✓ Bahwa setelah pembayaran pelunasan di lakukan, ternyata janji tinggal janji, pembangunan rumah tetap belum diselesaikan, akhirnya saudara Dewi Nur Ekawati (anak tergugat) memperpanjang kontrakannya sambil menunggu penyelesaian pembangunan rumah, hal ini sangat

Halaman 9 dari 24, Putusan No.116/PDT/2017/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merugikan pihak tergugat karena harus mengeluarkan uang untuk membayar kontrakan yang seharusnya bisa untuk menutup kebutuhan yang lain.

- ✓ Bahwa setelah menunggu lama proses pembangunan tetap belum bisa diselesaikan dan saudara Dewi Nur Ekawati (anak tergugat) tidak boleh memperpanjang kontrakan dengan alasan mau di tempati sendiri, maka pihak tergugat akhirnya membatalkan perjanjian jual beli rumah dengan saudara penggugat.
- ✓ Bahwa setelah mendengar pernyataan pihak tergugat akan membatalkan perjanjian jual beli rumah, pihak penggugat merayu dengan mengatakan, "kalau rumah ini di jual sama orang lain bisa laku Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- ✓ Bahwa setelah mendengar pernyataan yang disampaikan oleh pihak penggugat yang tujuannya merayu agar proses perjanjian jual beli tidak di batalkan, maka pihak tergugat minta kepada pihak penggugat untuk mengembalikan uang menjadi Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), dan pihak penggugat menyetujuinya;
- ✓ Bahwa setelah terjadi kesepakatan antara pihak penggugat dengan pihak tergugat soal pembatalan perjanjian jual beli rumah dan besaran uang yang akan di kembalikan, maka pihak penggugat memutuskan untuk membeli perumahan untuk saudara Dewi Nur Ekawati (anaknya).;
- ✓ Bahwa setelah pihak tergugat mendapatkan perumahan yang cocok untuk anaknya maka, langkah selanjutnya pihak tergugat meminta uang yang akan diberikan oleh pihak penggugat untuk membayar perumahan tersebut.;
- ✓ Bahwa setelah berkali-kali ditagih pengembalian uang, akhirnya pihak penggugat mengembalikan uang tersebut dengan cara di angsur, angsuran yang pertama pada tanggal 7 Januari 2015 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), angsuran kedua tanggal 20 Maret 2015 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), angsuran ketiga tanggal 20 April 2015 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kemudian angsuran yang ke empat masih di tahun 2015 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) jadi masih ada kekurangan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), hal ini sangat merugikan pihak penggugat karena pihak tergugat tidak bisa membayar lunas pembelian perumahan tersebut,

Halaman 10 dari 24, Putusan No.116/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)



untuk menutup kekurangannya pihak tergugat cari pinjaman Bank dengan sistem KPR (Kredit Perumahan Rakyat) jangka waktu 10 tahun, hal ini bisa dibayangkan berapa banyak uang yang harus dikeluarkan;

- ✓ Bahwa walau pihak penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam kasus ini tapi pihak tergugat, dengan mengedepankan perasaan untuk menjaga hubungan persaudaraan tetap baik, pihak tergugat tidak marah dan tidak benci sama pihak penggugat hal ini di buktikan masih terjalinnya hubungan silaturahmi yang baik;
- ✓ Bahwa dengan masih tetap terjalinnya hubungan silaturahmi yang baik ,antara pihak penggugat dengan pihak tergugat, terjadilah hubungan tukar guling Rumah antara kedua belah pihak. Pihak tergugat mempunyai rumah yang terletak di daerah Sidoarum yang dulu dibeli dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), dan telah di renovasi menghabiskan dana sebesar Rp190.000.000,00 sedang pihak penggugat mempunyai rumah di daerah papringan yang dibeli dengan harga Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah). Bahwa setelah terjadi tukar guling tersebut , pihak penggugat berjanji akan mengembalikan uang kelebihan dari nilai rumah yang di tukar gulingkan beserta dana dana renovasi yang telah di keluarkan;
- ✓ Bahwa setelah adanya kesepakatan tersebut pihak penggugat datang kerumah pihak tergugat dengan maksud pinjam sertifikat untuk di proses balik nama mau di jadikan jaminan pinjaman ke Bank untuk biaya melanjutkan renovasi, pihak tergugat juga menekankan kalau pihak penggugat belum bisa mengembalikan kekurangan pengembalian uang beli rumah di sewon bantu sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dan uang selisih harga rumah serta biaya renovasi maka tidak mungkin sertifikat akan dipinjamkan.;
- ✓ Bahwa setelah melakukan pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 tersebut pihak penggugat menyampaikan niatnya lagi untuk pinjam sertifikat untuk dibalik nama dengan mengajak pihak tergugat datang ke Notaris untuk Proses Cek sertifikat ke BPN, pihak tergugat menyerahkan sebuah sertifikat tanah yang akan di jadikan obyek tukar-menukar rumah, tetapi pada saat penyerahan sertifikat tersebut pihak penggugat tidak ikut serta menyerahkan sertifikatnya, seharusnya kedua belah pihak antara pihak tergugat dan pihak

Halaman 11 dari 24, Putusan No.116/PDT/2017/PT YYK



penggugat sama-sama menyerahkan secara bersamaan sehingga diketahui kedua belah pihak tetapi sampai perkara ini dinaikkan pihak tergugat belum tahu sertifikat tanah milik penggugat.;

- ✓ Bahwa untuk memuluskan niat dari Pihak penggugat, pihak penggugat datang ke Kantor Polda Daerah Istimewa Yogyakarta menemui bagian pengaduan dan setelah menerima pengaduan tersebut, kemudian bagian pengaduan dikantor POLDA DIY, setelah menerima pengaduan tersebut tergugat ditelpon oleh Saudara Supriyanto (anggota kepolisian Polda DIY) kurang lebih Pukul 24:00 WIB dengan nada kasar sehingga membuat pihak tergugat sangat ketakutan, kemudian pihak tergugat minta bantuan ke Kantor Lembaga Bantuan Hukum Al-Fatih untuk menyelesaikan hal tersebut.;
 - ✓ Bahwa setelah itu Kuasa Hukum dari Pihak tergugat mengadakan pertemuan dua kali pada bulan Agustus 2016 dengan Pihak Polda yaitu Bapak Supriyanto bagian pengaduan yang saat itu diminta sebagai mediator pihak penggugat. Inti pembicaraan saat itu yaitu.;
 - ✓ Pihak Penggugat minta kepada pihak Tergugat untuk mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama Wiwin Bonaty menjadi Nama Pihak Penggugat yaitu Endang Haryati dan semua biaya di bebankan kepada pihak tergugat.;
 - ✓ Pihak Tergugat tidak menerima sebelum pembayaran uang selisih harga dan biaya renovasi yang telah dikeluarkan pihak tergugat dibayar, walaupun surat itu pihak Tergugat hanya minta Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan catatan masalahnya diselesaikan dengan cara damai.;
5. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat No 10 bahwa penggugat dengan permohonan *Uit Voerbaar bij voorraad* harus dikesampingkan dan di tolak karena tidak memenuhi Undang-undang.

II. DALAM REKONPENS

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan bagian Dalam Rekonvensi ini.

1. Bahwa terjadi hubungan tukar guling tanah dan bangunan Rumah sertifikat Hak Milik antara TERGUGAT REKONPENS dengan PENGUGAT REKONPENS pada tahun 2015.
2. Bahwa tanah dan bangunan dengan SHM No. 04027 atas nama Ny. Wiwin Bonaty, dengan luas tanah 176 m2 terletak di Sidoarum Kec.

Halaman 12 dari 24, Putusan No.116/PDT/2017/PT YYK



Godean Kabupaten Sleman dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah barat dengan Nindi, Sebelah Timur dengan Drs, Imam Soejono, Sebelah utara dengan Jalan, Sebelah selatan dengan jalan. tanah dengan kedudukan nilai investasi tersebut PENGUGAT REKONPENSİ beli dengan nilai tanah tersebut adalah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) beberapa Tahun yang lalu dan telah membangun sebagian bangunan tersebut senilai seratus sembilan puluh juta rupiah adalah milik PENGUGAT REKONPENSİ;

3. Tanah dan bangunan dengan SHM No. 13699 atas nama Ny. ENDANG HARYATI, dengan luas tanah 124 m2 terletak di Desa Caturtunggal Kec. Depok Kabupaten Sleman, dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah barat dengan Sakiyo, Sebelah Timur dengan Jalan Kampung, Sebelah utara dengan Diana Kristiani, Sebelah selatan dengan Marsanti. tanah dan bangunan yang berdekatan dengan sungai yang terletak di papringan tersebut adalah milik TERGUGAT REKONPENSİ yang dibeli dari Bapak Sumar dan masih status utang pada saat peristiwa Tukar Guling tersebut.
4. Bahwa PENGUGAT REKONPENSİ mau melakukan tukar guling tersebut walaupun harga tanah dan letak tanah milik PENGUGAT REKONPENSİ lebih besar nilainya hal ini di karenakan PENGUGAT REKONPENSİ mengutamakan perlindungan terhadap anak anak yatim yang sudah banyak dan membutuhkan tempat tinggal
5. Bahwa dalam akad perjanjian tukar guling tersebut, pihak TERGUGAT REKONPENSİ berjanji akan mengembalikan uang kelebihan dari selisih nilai rumah yang di tukar gulingkan beserta dana dana renovasi yang telah di keluarkan oleh PENGUGAT REKONPENSİ.
6. Bahwa PENGUGAT REKONPENSİ telah mendiami rumah milik TERGUGAT REKONPENSİ begitupun TERGUGAT REKONPENSİ telah melakukan pembangunan lanjutan pada bangunan milik PENGUGAT REKONPENSİ yang terletak di Sidoarum;
7. Bahwa PENGUGAT REKONPENSİ saat mendiami rumah milik TERGUGAT REKONPENSİ yang letaknya di Papringan banyak perbaikan dan pembenahan rumah tersebut, hal ini disebabkan rumah milik TERGUGAT REKONPENSİ berdekatan langsung dengan Sungai sehingga bangunan tersebut lembab. Perbaikan diantaranya Kanofi, lantai dapur dan dinding retak retak;
8. Bahwa TERGUGAT REKONPENSİ mendatangi PENGUGAT REKONPENSİ dengan maksud meminjam SHM PENGUGAT

Halaman 13 dari 24, Putusan No.116/PDT/2017/PT YYK



REKONPENSİ untuk di proses balik nama mau di jadikan jaminan pinjaman ke Bank untuk biaya melanjutkan renovasi, oleh PENGUGAT REKONPENSİ menanyakan SHM milik TERGUGAT REKONPENSİ dan dijawab bahwa sertifikat TERGUGAT REKONPENSİ masih dalam kekuasaan Bank;

9. Bahwa pihak PENGUGAT REKONPENSİ berkeberatan terhadap permintaan tersebut dikarenakan SHM milik TERGUGAT REKONPENSİ masih dalam kekuasaan Bank selain itu TERGUGAT REKONPENSİ masih mempunyai hutang yang harus diselesaikan terlebih dahulu sebesar Rp 150.000.000, yang sebelumnya nilai hutangnya sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) akibat perbuatan *WANPRESTASI* yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ pada diri PENGUGAT REKONPENSİ dan sebagian telah di cicil pelunasannya setelah peristiwa tukar guling tersebut dilakukan dengan cara menyicil;
10. Bahwa oleh karena adanya keterkaitan peristiwa tukar guling dengan perjanjian pembelian rumah antara PENGUGAT REKONPENSİ dengan TERGUGAT REKONPENSİ sebelumnya maka dipandang perlu PENGUGAT REKONPENSİ menjelaskan sebagai berikut :
 - Bahwa peristiwa terjadinya hubungan tukar guling berawal pada pertengahan tahun 2013, pada saat itu datanglah TERGUGAT REKONPENSİ ke salon Wiwin Muslimah menemui PENGUGAT REKONPENSİ untuk silaturahmi dan sambil memperkenalkan kalau saudara TERGUGAT REKONPENSİ sekarang bisnis properti. dalam pertemuan tersebut pihak TERGUGAT REKONPENSİ mengutarakan niatnya meminta bantuan kepada saudara PENGUGAT REKONPENSİ untuk mempromosikan propertinya yang berupa Ruko di daerah Srandakan dengan janji kalau laku mau di umrahkan 10 orang lansia dan pihak pengugat akan dijadikan pembimbingnya.
 - Bahwa setelah mengetahui TERGUGAT REKONPENSİ bisnis properti, maka pada bulan September 2013 pengugat Rekonsensi bermaksud membeli rumah dari pihak tergugat rekonsensi untuk anaknya yang bernama Dewi Nur Ekawati yang saat itu masih mengontrak. maka pihak tergugat rekonsensi menawarkan rumah yang akan dibangun di Desa Siten Sewon Bantul dengan harga sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan berjanji akan selesai pembangunan dalam waktu 4 bulan, karena lokasi yang



dianggap bagus, maka pihak penggugat rekonsensi menerima penawaran itu.

- Bahwa dikarenakan telah ada kesepakatan maka pihak penggugat rekonsensi melakukan pembayaran sebagai tanda jadi sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) kemudian pembayaran yang ke 2 di lakukan pada tanggal 25 Nopember 2013 sebesar Rp192.000.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta rupiah), oleh Penggugat Rekonsensi mau membuat akad jual beli ini di depan Notaris, namun tergugat rekonsensi menyampaikan kepada penggugat rekonsensi dengan pernyataan “sayang buang-buang uang untuk bayar Notaris”, tanpa menaruh curiga pihak penggugat rekonsensi menerima pernyataan itu.
- Bahwa setelah pembayaran ke 2 tersebut diterima, maka pihak tergugat rekonsensi mulai melakukan proses pembangunan dengan mengurug tanah yang akan dibangun rumah, setelah selesai mengurug mulailah pembangunan rumah, setelah proses pembangunan berjalan beberapa bulan pihak penggugat rekonsensi sudah resah karena belum kelihatan akan selesai tepat waktu yang dijanjikan olehnya itu pihak penggugat rekonsensi menanyakan kepada pihak tergugat rekonsensi, “kapan pembangunan rumah akan selesai..?” karena kontrakan anaknya udah mau habis. Dengan berbagai alasan pihak tergugat rekonsensi mengulur-ulur waktu terus sampai melewati batas waktu yang dijanjikan.
- Bahwa setelah merasa di kejar-kejar oleh pihak penggugat rekonsensi, maka pihak tergugat rekonsensi meminta pembayaran pelunasan untuk menyelesaikan proses pembangunan, kemudian pihak penggugat rekonsensi melakukan pembayaran sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan pada tanggal 23 Desember 2014 membayar sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).
- Bahwa setelah pembayaran pelunasan di lakukan, ternyata janji tinggal janji, pembangunan rumah tetap belum diselesaikan, akhirnya saudara Dewi Nur Ekawati (anak penggugat rekonsensi) memperpanjang kontrakannya sambil menunggu penyelesaian pembangunan rumah, hal ini sangat merugikan pihak penggugat rekonsensi karena harus mengeluarkan uang untuk membayar kontrakan yang seharusnya bisa untuk menutup kebutuhan yang lain.

Halaman 15 dari 24, Putusan No.116/PDT/2017/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah menunggu lama proses pembangunan tetap belum bisa diselesaikan dan saudara Dewi Nur Ekawati (anak penggugat rekonsensi) tidak boleh memperpanjang kontrakan dengan alasan mau di tempati sendiri, maka pihak penggugat rekonsensi akhirnya membatalkan perjanjian jual beli rumah dengan saudara tergugat rekonsensi.
- Bahwa setelah mendengar pernyataan pihak penggugat rekonsensi akan membatalkan perjanjian jual beli rumah, pihak tergugat rekonsensi merayu dengan mengatakan, "kalau rumah ini di jual sama orang lain bisa laku Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa setelah mendengar pernyataan yang disampaikan oleh pihak tergugat rekonsensi yang tujuannya merayu agar proses perjanjian jual beli tidak di batalkan, maka pihak penggugat rekonsensi minta kepada pihak tergugat rekonsensi untuk mengembalikan uang menjadi Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), dan pihak tergugat rekonsensi menyetujuinya.
- Bahwa setelah terjadi kesepakatan antara pihak penggugat rekonsensi dengan pihak tergugat rekonsensi soal pembatalan perjanjian jual beli rumah dan besaran uang yang akan di kembalikan maka, pihak penggugat rekonsensi memutuskan membeli perumahan untuk saudara Dewi Nur Ekawati.
- Bahwa setelah penggugat rekonsensi mendapatkan perumahan yang cocok untuk anaknya maka selanjutnya pihak penggugat rekonsensi meminta uang dari tergugat rekonsensi untuk membayar perumahan tersebut.
- Bahwa setelah berkali-kali ditagih pengembalian uang, akhirnya pihak tergugat rekonsensi mengembalikan uang tersebut dengan cara di angsur, angsuran yang pertama pada tanggal 7 Januari 2015 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), angsuran kedua tanggal 20 Maret 2015 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), angsuran ketiga tanggal 20 April 2015 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kemudian angsuran yang ke empat masih di tahun 2015 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) jadi masih ada kekurangan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), hal ini sangat merugikan pihak penggugat rekonsensi karena tidak bisa membayar lunas pembelian perumahan tersebut, untuk menutup kekurangannya pihak penggugat rekonsensi cari pinjaman

Halaman 16 dari 24, Putusan No.116/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

Bank dengan sistem KPR (Kredit Perumahan Rakyat) jangka waktu 10 tahun, hal ini bisa dibayangkan berapa banyak uang yang harus dikeluarkan.

- Bahwa berkali-kali pihak tergugat rekonsensi membohongi pihak penggugat rekonsensi, namun dengan mengedepankan persaudaraan dan silaturahmi tetap terjaga dengan baik maka pihak penggugat rekonsensi tidak mempersoalkan hal itu serta tidak memusuhinya.

11. Bahwa setelah melakukan pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 tersebut pihak TERGUGAT REKONPENSİ menyampaikan niatnya lagi untuk pinjam sertifikat untuk dibalik nama dengan mengajak pihak PENGGUGAT REKONPENSİ datang ke Notaris untuk Proses Cek sertifikat ke BPN, pihak PENGGUGAT REKONPENSİ menyerahkan sebuah sertifikat tanah yang akan di jadikan obyek Tukar-Guling tersebut, tetapi pada saat penyerahan sertifikat tersebut pihak TERGUGAT REKONPENSİ tidak ikut serta menyerahkan sertifikatnya, seharusnya kedua belah pihak antara pihak PENGGUGAT REKONPENSİ dan pihak TERGUGAT REKONPENSİ sama-sama menyerahkan secara bersamaan sehingga diketahui kedudukan sertifikat keduanya, oleh sebab hal tersebut PENGGUGAT REKONPENSİ tetap pada tidak mau proses balik nama tersebut dan hanya menyerahkan atau menitipkan sertifikat hak milik tersebut kepada Notaris;

12. Bahwa penjelasan peristiwa perikatan tukar menukar pada poin 8, 9 dan 11 tersebut diatas menurut kami jelas sebuah perjanjian karena kekhilafan atau perjanjian dikarenakan penipuan, hal ini dikarenakan hakikat barang yang diperjanjikan dalam hal ini sertifikat hak milik dengan nomor 13699 masih berada dalam jaminan bank atau dalam penguasaan Bank, sehingga sesuatu yang masih dalam penguasaan orang lain atau badan hukum tidak bisa dijadikan sebagai sesuatu yang halal untuk ditukar gulingkan. hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1321 yang berbunyi "Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan", juga dijelaskan dalam Pasal 1322 KUHPdata tentang batalnya sebuah perjanjian yang berbunyi : "Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan,

Halaman 17 dari 24, Putusan No.116/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)



kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan”.

13. Bahwa selain itu perjanjian tukar guling tersebut adalah perjanjian atas beban bukan perjanjian Cuma Cuma sehingga jelas dalam lanjutan pasal 1314 KUHPdata menyatakan “suatu perjanjian atas beban adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu” bahwa TERGUGAT REKONPENSİ dalam perjanjian ini tidak memenuhi unsur ini dikarenakan SHM No. 13699 atas nama Ny. ENDANG HARYATI saat perjanjian itu terjadi masih dalam penguasaan Bank;
14. Bahwa oleh karena perjanjian tersebut sebuah perjanjian karena kekhilafan atau perjanjian dikarenakan penipuan, maka berdasarkan pasal 1365 KUHPedata yakni “Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian pada diri orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
15. Bahwa untuk memuluskan niatnya TERGUGAT REKONPENSİ datang ke Kantor POLDA Daerah Istimewa Yogyakarta menemui bagian pengaduan dan setelah menerima pengaduan tersebut PENGGUGAT REKONPENSİ ditelpon oleh Saudara Supriyanto (anggota kepolisian Polda DIY) kurang lebih PIKUL 23:00 WIB dengan nada kasar sehingga membuat pihak PENGGUGAT REKONPENSİ sangat ketakutan, kemudian pihak PENGGUGAT REKONPENSİ minta bantuan ke Kantor Lembaga Bantuan Hukum Al-Fatih untuk menyelesaikan hal tersebut;
16. Bahwa setelah itu Kuasa Hukum dari Pihak PENGGUGAT REKONPENSİ mengadakan pertemuan dua kali pada bulan Agustus 2016 dengan Pihak Polda yaitu Bapak Supriyanto bagian pengaduan yang saat itu diminta sebagai mediator oleh pihak TERGUGAT REKONPENSİ.
17. Bahwa inti dari pembicaraan tersebut adalah Pihak TERGUGAT REKONPENSİ minta kepada pihak PENGGUGAT REKONPENSİ untuk mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama Wiwin Bonaty menjadi Nama dari TERGUGAT REKONPENSİ yaitu Endang Haryati dan semua biaya di bebaskan kepada PENGGUGAT REKONPENSİ Pihak PENGGUGAT REKONPENSİ yang dikuasakan kepada pengacara LBH AL FATIH menolak tawaran itu, sebelum pembayaran uang selisih harga sebesar Rp40.000.000,00 dan biaya pembangunan rumah di atas lahan dengan SHM No. 04027 dengan luas tanah 176 meter persegi terletak di Sidoarum atas nama WIWIN BONATY senilai Rp190.000.000,00 kepada

Halaman 18 dari 24, Putusan No.116/PDT/2017/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT REKONPENSİ sehingga total yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT REKONPENSİ dibayar dahulu serta meminta untuk menunjukan SHM No. 13699 atas nama Ny. ENDANG HARYATI.

18. Bahwa setelah pertemuan pertama tidak menghasilkan kesepakatan apa-apa, maka pihak Tergugat melalui Bapak Supriyanto dan Bapak Sumarsono mengajak untuk ada pertemuan lagi dengan pihak kuasa Penggugat yang di wakili oleh Kuasa hukum PENGUGAT REKONPENSİ. Dalam pertemuan itu tidak ada keputusan yang mengikat kedua pihak, karena yang di bicarakan sama dengan pertemuan yang pertama.

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, TERGUGAT DALAM KONVENSI atau PENGUGAT DALAM REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSİ

A. DALAM EKSEPSİ :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dalam Konpensi.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*).
3. Menghukum Penggugat dalam Konpensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konpensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat dalam Konpensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konpensi.
2. Menyatakan Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Penggugat dalam Konpensi untuk membayar seluruh Kerugian yang diperincikan sebagai berikut :
 - a. Kerugian Material :
 - Kerugian Selisih harga pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp40.000.000,00;
 - Biaya renovasi rumah sidoarum sebesar Rp190.000.000,00

Halaman 19 dari 24, Putusan No.116/PDT/2017/PT YYK



➤ Biaya renovasi rumah papringan sebesar Rp25.000.000,00

b. Kerugian In Material sebesar Rp300.000.000,00 Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Telah membaca turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn tanggal 17 Mei 2017 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- **Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.**

POKOK PERKARA :

1. **Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.**
2. **Menyatakan** sah dan mengikat perjanjian tukar menukar (tukar guling) antara penggugat dan tergugat yang berupa :
 - a. **tanah dan bangunan HM No: 13699** atas nama **NY. ENDANG HARYATI dengan luas tanah 124 m2**, terletak di desa Caturtunggal, kecamatan Depok, kabupaten Sleman, dengan batas-batas berikut :
 - Sebelah Timur : jalan kampung.
 - Sebelah Selatan : Marsanti.
 - Sebelah Barat : Sakiyo.
 - Sebelah Utara : Diana Kristiani.
 - b. **tanah dan bangunan HM No :04027** atas nama **NY. WIWIN BONATY dengan luas tanah 176 m2**, terletak di desa Sidoarum, kecamatan Godean, kabupaten Sleman, dengan batas- batas sebagai berikut :
 - Sebelah timur : Drs. Imam Soejono.
 - Sebelah Selatan : Jalan.
 - Sebelah barat : Nindi.
 - Sebelah Utara : Jalan.
3. **Menyatakan** Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak mau melaksanakan proses administrasi balik nama tanah sengketa obyek perjanjian tukar menukar tersebut diatas.
4. **Memerintahkan kepada pihak Tergugat untuk melakukan proses administrasi balik nama sertifikat Hak Milik No. 04027** atas nama **NY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIWIN BONATY dengan luas tanah 176 m2, terletak di desa Sidoarum, kecamatan Godean, kabupaten Sleman, dengan batas- batas sebagai berikut:

- Sebelah timur : Drs. Imam Soejono.
- Sebelah Selatan : Jalan.
- Sebelah barat : Nindi.
- Sebelah Utara : Jalan.

Menjadi atas nama Penggugat.

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI

1. Memerintahkan Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi untuk melakukan proses administrasi balik nama sertifikat Hak Milik Nomor **13699** atas nama **NY. ENDANG HARYATI dengan luas tanah 124 m2**, terletak di desa Caturtunggal, kecamatan Depok, kabupaten Sleman, dengan batas-batas berikut :

- Sebelah Timur : jalan kampung.
- Sebelah Selatan: Marsanti.
- Sebelah Barat : Sakiyo.
- Sebelah Utara : Diana Kristiani.

Menjadi atas nama Penggugat Rekonsensi/ dahulu Tergugat Konpensi.

2. Menghukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi dengan perincian :

- Selisih harga tanah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah)
- Pembangunan/renovasi rumah di Papringan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah).
- Sehingga total yang harus dibayar Tergugat Rekonsensi adalah sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah).

3. Menolak gugatan rekonsensi selain dan selebihnya.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

1. Menghukum Tergugat konpensi/Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini masing-masing setengahnya yang ditaksir sebesar Rp1.560.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);

Halaman 21 dari 24, Putusan No.116/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)



Telah membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, yang menyatakan bahwa pada tanggal 30 Mei 2017, Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sleman Nomor 241/Pdt.G/2016/PN Smn, tanggal 17 Mei 2017 untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding;

Telah membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 15 Juni 2017 dengan cara seksama;

Telah membaca, Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 29 Mei 2017 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 30 Mei 2017;

Telah membaca, Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 15 Juni 2017;

Telah membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat tanggal 18 Juli 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 18 Juli 2017;

Telah membaca, Relas Pemberitahuan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat yang telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 7 Agustus 2017;

Telah membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding yang telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 30 Agustus 2017;

Telah membaca, Relas Pemberitahuan Membaca dan Memeriksa Berkas Perkara kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 28 Agustus 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa di dalam putusan tersebut terdapat kesalahan dan kelalaian Majelis Hakim tingkat pertama di Pengadilan Negeri Sleman dalam menilai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peristiwa hukum serta keliru dalam menyimpulkan fakta-fakta dalam persidangan;

2. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama di Pengadilan Negeri Sleman di dalam putusannya tidak semuanya mempertimbangkan kepentingan hukum Pembanding;
3. Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan kepentingan hukum Pembanding yang sesuai fakta;

Menimbang, bahwa sehubungan memori banding dari Pembanding semula Tergugat, maka Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa memori banding hanya sekedar untuk mengulur waktu dari pihak Tergugat / Pemohon Banding;
2. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Sleman *In casu* tidak lalai apalagi keliru dalam menyimpulkan fakta-fakta hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi meneliti memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, semuanya telah dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama dalam putusannya oleh karenanya Majelis Hakim tingkat banding tidak perlu mempertimbangkannya;

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam putusannya berdasarkan alasan yang tepat dan benar menurut hukum sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn tanggal 17 Mei 2017, yang dimohonkan banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan, akan pasal-pasal dalam HIR, Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor. 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 23 dari 24, Putusan No.116/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)



MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn tanggal 17 Mei 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan sedangkan ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2018 oleh kami Sutarto K.S., S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis Hakim, Sucipto, S.H. dan Maryana, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana pada hari Kamis tanggal 18 Januari 2018 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh H. Munauwir Kossah, S.H., M.M. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya;

Hakim-hakim anggota :

Ketua Majelis Hakim,

Sucipto, S.H.

Sutarto K.S, S.H., M.H.

Maryana, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

H. Munauwir Kossah, S.H., M.M.

Perincian biaya :

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. Biaya Meterai putusan | Rp. 6.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi putusan | Rp. 5.000,00 |
| 3. Biaya Pemberkasan/Pengiriman..... | <u>Rp139.000,00</u> |
| Jumlah | Rp150.000,00 (<u>seratus lima puluh ribu rupiah</u>) |