



**PUTUSAN**  
**Nomor 43/Pdt /2017/PT YYK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara para pihak sebagai berikut :

**EKO HERU SUSANTO**, Tempat & Tgl Lahir : Magetan, 2 Mei 1978, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Klepu RT 01 RW 07, Kel Hargosari, Kec Tanjungsari, Kab Gunung Kidul, Daerah Istimewa Yogyakarta ;

Dalam tingkat banding diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu **DENNY ATMADJAJA, SH**, Advokat-Penasihat Hukum, yang beralamat Kantor di Jl. Hayam Wuruk No. 24 Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 April 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dibawah register Nomor 83/SK.Pdt/2017/PN.Btl, tertanggal 12 April 2017;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING/PENGGUGAT**;

**MELAWAN**

1. **FAJAR AGUS SETYO UTOMO**, Tempat & Tgl Lahir : Yogyakarta, 22 Agustus 1983, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Perum Pemda DIY, Seturan Indah No. 3 / 253 Seturan, RT 11 RW 01 Kel. Caturtunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I/TERGUGAT I**;

2. **MAFLUKHAH KUMALA**, Tempat & Tgl Lahir : Jombang, 23 Agustus 1983, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Alamat : Perum Pemda DIY, Seturan Indah No. 3 / 253 Seturan, RT 11 RW 01 Kel. Caturtunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / TERGUGAT II**;

Dalam tingkat banding Tergugat I dan Tergugat II diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu **MUHAMMAD IKBAL, SH**,



Advokat-Pengacara yang beralamat Kantor di Gg. Flamboyan No. 4 Wiyoro Kidul, Baturetno, Banguntapan Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Mei 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dibawah register No. 103/SK.Pdt/2017/PN Btl, tertanggal 2 Mei 2017;-

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 13 Juli 2017 Nomor 43/Pen.Pdt/2017/PT YYK, tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

Telah membaca berkas perkara Nomor 59/Pdt.G/2016/PN Btl, serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini :

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya, yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul, pada tanggal 1 Oktober 2016 register perkara Nomor 59/Pdt.G/2016/PN Btl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada akhir tahun 2013 awalnya Tergugat I serta Tergugat II menawarkan tanah miliknya yang terletak di : Desa/Kelurahan Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, yakni : Sertifikat Hak Milik / SHM No. : 03565, Surat Ukur No. : 02010 tertanggal 19-12-2007, Luas : 223 m2 (Dua Ratus Dua Puluh Tiga Meter Per Segi), atas nama : **Fajar Agus Setyo Utomo / Tergugat I** untuk dijual kepada Penggugat.-
2. Bahwa pada saat itu Penggugat tidak langsung menyetujui membeli tanah milik Tergugat I serta Tergugat II tersebut melainkan bermusyawarah terlebih dahulu dengan istri Penggugat. Di samping itu pula Pengugat juga mempertimbangkan kemampuan membayarnya, akan tetapi diyakinkan boleh dibayarkan dahulu sesuai kemampuan Penggugat kemudian dilunasi beberapa bulan kemudian.
3. Bahwa akhirnya Penggugat serta Tergugat I dan Tergugat II sepakat menghadap **Notaris PPAT Sri Suryani, SH. M.Kn.** beralamat Kantor : Wiyoro Kidul Gang Flamboyant No. 4 Baturetno, Banguntapan, Bantul,



Yogyakarta untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tertanggal 20-Maret-2014.

4. Bahwa pada pokok-pokoknya disepakati bersama Harga Jual Beli tanah Rp. 223.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Tiga Juta Rupiah) yang dibayarkan Penggugat sebelum penanda tangan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tertanggal 20-Maret-2014 tersebut Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). Kemudian sisa kekurangan Jual Beli tersebut Rp. 123.000.000,- (Seratus Dua Puluh Tiga Juta Rupiah) oleh Penggugat disanggupi serta akan dibayar kepada Tergugat I dan Tergugat II dalam jangka waktu 9 (Sembilan) bulan sejak pembayaran uang muka tersebut atau selambat-lambatnya pada tanggal 20-Desember-2014.
5. Bahwa pada tanggal 28-April-2014 bertempat di rumah Penggugat alamat : Kunden 08 RT 04 RW 19, Sidoluhur, Godean, Sleman, Yogyakarta, Penggugat memberikan lagi uang sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Tergugat I sebagai Pembayaran angsuran II (yang kedua) atas Jual Beli Tanah tersebut. Jadi sisa kekurangan Jual Belinya adalah Rp. 73.000.000,- (Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah).
6. Bahwa kemudian sekitar bulan Agustus tahun 2014 Penggugat telah berusaha melunasi Jual Beli dengan Tergugat I serta Tergugat II sebelum batas waktunya, salah satunya dengan pembiayaan pihak Bank BPD Cabang Wates, Kulon Progo, Yogyakarta dan pinjaman dari sahabat Penggugat namun tanpa alasan yang jelas ditolak oleh Tergugat I.
7. Bahwa sebelum sampai batas waktu tanggal 20-Desember-2014 sesuai yang tertulis dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tertanggal 20-Maret-2014 tersebut Penggugat telah menyiapkan dana untuk melunasi Pembayaran Jual Belinya akan tetapi tidak pernah ditanggapi dengan jelas oleh Tergugat I serta Tergugat II bahkan terkesan menghindar dari Penggugat dan meremehkan permasalahan ini. Mengenai batas waktu tanggal 20-Desember-2014 ini pula telah diingatkan untuk segera diselesaikan Pengikatan Jual Belinya agar dapat ditingkatkan menjadi Jual Beli yang Sah dan Sempurna oleh Notaris PPAT Sri Suryani, SH. M.Kn. kepada Penggugat maupun Tergugat I.
8. Bahwa sampai setelah batas waktu tanggal 20-Desember-2014 sesuai yang tertulis dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01



tertanggal 20-Maret-2014 tersebut Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat I untuk menanyakan perihal penyelesaian Jual Belinya akan tetapi Tergugat I selalu menghindari untuk bertemu Penggugat dengan alasan sering keluar kota karena pekerjaannya dan alasan lain yang tidak jelas.

9. Bahwa sekitar bulan April tahun 2015 setelah batas waktu tanggal 20-Desember-2014 sesuai yang tertulis dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tertanggal 20-Maret-2014 tersebut, Tergugat I bahkan berani menawarkan kepada umum Tanah yang nyata-nyata masih terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat melalui On-Line di Situs Iklan Jual Beli OLX.
10. Bahwa hingga saat ini tidak ada Pembatalan Tertulis maupun Lisan apapun oleh Penggugat atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tertanggal 20-Maret-2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Sri Suryani, SH. M.Kn. beralamat Kantor : Wiyoro Kidul Gang Flamboyant No. 4 Baturetno, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta tersebut.
11. Bahwa hingga saat ini tidak pernah ada upaya Penyelesaian Jual Beli tersebut dari Tergugat I serta Tergugat II padahal nyata-nyata Penggugat telah mengeluarkan uang Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah). Oleh karenanya tidak ada cara lain selain mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bantul c.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyelesaikan permasalahan ini sesuai dengan Hukum dan Ketentuan yang berlaku di Republik Indonesia.
12. Bahwa bersamaan dengan diajukannya Gugatan Wanprestasi ini Penggugat telah menitipkan uang guna pelunasan sisa kekurangan Jual Belinya kepada Tergugat I serta Tergugat II sebesar Rp. 73.000.000,- (Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah) pada Pengadilan Negeri Bantul.
13. Bahwa oleh karena **Gugatan Wanprestasi** ini diajukan dengan disertai Bukti-Bukti Otentik yang Sah serta dapat dipertanggung jawabkan Kebenarannya secara Hukum, maka mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bantul c.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar Putusan Pengadilan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan secara **Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad)** walaupun ada Upaya Hukum, Verzet, Banding maupun Kasasi.

Berdasarkan Uraian serta Dalil-Dalil tersebut di atas, maka selaku Kuasa Hukum Penggugat kami mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri



Bantul c.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan Menerima, Memeriksa dan Memutus Perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR** :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah dan Otentik Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tertanggal 20-Maret-2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Sri Suryani, SH. M.Kn. beralamat Kantor : Wiyoro Kidul Gang Flamboyant No. 4 Baturetno, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta sehingga Mengikat sebagai Hukum bagi para pihak-pihaknya untuk wajib ditaati dan dilaksanakan.
3. Menyatakan bahwa Tergugat I serta Tergugat II melakukan Wanprestasi atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tertanggal 20-Maret-2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Sri Suryani, SH. M.Kn. beralamat Kantor : Wiyoro Kidul Gang Flamboyant No. 4 Baturetno, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta.
4. Menghukum Tergugat I serta Tergugat II untuk Menyerahkan Sertifikat Hak Milik / SHM No. : 03565, Surat Ukur No. : 02010 tertanggal 19-12-2007, Luas : 223 m2 (Dua Ratus Dua Puluh Tiga Meter Per Segi), atas nama : **Fajar Agus Setyo Utomo / Tergugat I** yang terletak di : Desa/Kelurahan Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul c.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk kemudian diberikan kepada Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I serta Tergugat II meneruskan Pengikatan Jual Beli atas obyek Sertifikat Hak Milik / SHM No. : 03565, Surat Ukur No. : 02010 tertanggal 19-12-2007, Luas : 223 m2 (Dua Ratus Dua Puluh Tiga Meter Per Segi), atas nama : **Fajar Agus Setyo Utomo / Tergugat I** yang terletak di : Desa/Kelurahan Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan menerima uang pelunasan sisa kekurangan Jual Belinya dari Penggugat sebesar Rp. 73.000.000,- (Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah) sehingga menjadi Jual Beli yang Sah dan Sempurna milik Penggugat.
6. Menghukum Tergugat I serta Tergugat II untuk membayar Biaya Perkara ini.
7. Menetapkan agar Putusan Pengadilan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan secara **Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad)** walaupun ada Upaya Hukum, Verzet, Banding maupun Kasasi.



**SUBSIDAIR :**

Mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum dan Kebenaran. (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah memberikan jawaban tertanggal 13 Desember 2016 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa menolak dan atau tidak menerima semua dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan atau yang bersesuaian dengan dalil jawaban para tergugat I dan II ini;
2. Bahwa posita gugatan penggugat No.1 adalah **BENAR**;
3. Bahwa terkait dengan posita gugatan penggugat No.2, yang benar adalah Penggugat mengajukan penawaran kepada para tergugat bahwa Penggugat sanggup membeli tanah milik Tergugat I dengan cara "mencicil" dan member uang muka terlebih dahulu serta sisanya disepakati dicicil dengan jangka waktu tertentu dan penyelesaian jual beli itu dibuatkan kesepakatan dihadapan Notaris;
4. Bahwa terkait dengan posita Gugatan Penggugat No.3 adalah **BENAR**.
5. Bahwa terkait dengan Posita Gugatan Penggugat No.4 adalah BENAR, namun para tergugat mempertegas dan menjelaskan bahwa berdasarkan kesepakatan bersama yang dituangkan dalam PENGIKATAN JUAL BELI dihadapan Notaris/PPAT SRI SURYANI, SH, Mkn sebagaimana tersebut dalam Akta No.1 Pengikatan jual beli tanggal 20 Maret 2014, terdapat KLAUSULA, sebagai berikut :

***"Sedangkan sisa kekurangan dari harga jual beli tersebut diatas ialah sebesar Rp.123.000.000,- (seratus dua puluh tiga juta rupiah), oleh pihak kedua akan dibayar dan telah disanggupi akan dibayar kepada pihak kesatu dalam jangka waktu 9 (Sembilan) bulan sejak pembayaran uang muka tersebut atau selambatnya-lambatnya pada tanggal 20 Desember 2014".***

***"Bahwa apabila pada saat jatuh tempo seperti tersebut diatas belum dibayar lunas oleh pihak kedua, maka 50 % (lima puluh persen) uang yang telah dibayarkan kepada pihak kesatu dianggap hilang";***

**(Vide lembaran ke-3 dari perikatan jual beli, dengan catatan disini bahwa pihak pertama adalah para tergugat dan pihak kedua adalah Penggugat);**



6. Bahwa terkait dengan Posita gugatan Penggugat No.5 adalah SALAH yang BENAR adalah betul Penggugat telah mencicil lagi sebanyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 29 April 2014 bukan tanggal 28 April 2014;
7. Bahwa TIDAK BENAR, Penggugat ada niat yang baik dalam melunasi kekurangan pembayaran harga jual beli tanah milik Para Tergugat tersebut yang terbukti sampai pada batas waktu yang ditentukan yakni pada tanggal 20 Desember 2014 sesuai yang diperjanjikan dalam kesepakatan perikatan jual beli tertanggal 20 Maret 2014 tersebut, Penggugat INKAR JANJI (Wanprestasi) atas jual beli tersebut dan tidak memenuhi kewajibannya sampai sekarang ini, dan MENOLAK dalil posita gugatan Penggugat No.6 karena alasan tersebut, alasan/dalil yang dibuat-buat, dan PARA TERGUGAT TIDAK PERNAH MENOLAK pada waktu itu kalau memang Penggugat sudah siap uangnya untuk melunasinya sehingga MENOLAK dalil Posita No. 6 UNTUK SELURUHNYA;
8. Bahwa TIDAK BENAR dalil Posita Gugatan No.7, sehingga MENOLAK UNTUK SELURUHNYA, alasan dan dalil tersebut adalah dalil dan alasan yang dibuat-buat sebagai alasan pembenar bagi Penggugat, dan para waktu itu tidak benar Penggugat sudah siap uangnya dan Para Tergugat menghindari, hal ini alasan yang tidak masuk akal sehat (irasional), malahan pada waktu itu para tergugat mendesak terus kepada Penggugat dan menanyakan apakah serius untuk membeli tanah milik Para Tergugat karena berdasarkan kesepakatan batas waktunya tanggal 20 Desember 2014, ternyata malahan ia penggugat yang menghindari dan sulit dihubungi lagi malahan sampai pada awal tahun 2015 penggugat tidak memberi jawaban serius untuk melunasi kekurangannya, sehingga para tergugat berkesimpulan bahwa ia penggugat TELAH WANPRSTASI dan kemudian para tergugat mengambil langkah-langkah hukum untuk menyelesaikan jual beli tanah milik para tergugat tersebut. Dengan demikian, justru yang melakukan WANPRESTASI adalah PENGGUGAT, bukan PARA TERGUGAT sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat tersebut. Oleh karena itu, MENOLAK UNTUK SELURUHNYA dalil posita Gugatan No.7 tersebut;
9. Bahwa terkait dengan posita gugatan penggugat No.8 adalah TIDAK BENAR SEMUA, dalil dan alasan penggugat diputarbalikkan, justru



pihak penggugat yang pada waktu itu sulit untuk dihubungi untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran harga jual beli tanah milik para tergugat tersebut, sehingga dengan demikian MENOLAK UNTUK SELURUHNYA dalil posita gugatan penggugat No.8 tersebut;

10. Bahwa TIDAK BENAR, tergugat I telah menawarkan kepada umum tanah miliknya itu pada bulan April 2015, karena pada waktu itu sertifikat tanah itu masih tersimpan pada kantor Notaris/PPAT Sri Suryani, dan pada waktu itu walaupun secara hukum jelas penggugat telah Wanprestasi atas perikatan jual beli tersebut, penggugat tidak ada itikad baiknya untuk menyelesaikan kekurangannya, dengan seiringnya waktu, guna penyelesaian status tanah tersebut, maka tergugat I dalam rangka MENGGUGURKAN KEWAJIBANNYA, maka melakukan langkah hukum yakni berdasarkan kesepakatan perikatan jual beli tersebut, tergugat I mengembalikan 50% dari uang muka sebanyak Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yakni sejumlah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat, dengan cara MEMBERIKAN SOMASI kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali, yakni :

**Somasi Pertama pada tanggal 27 Oktober 2015**, berdasarkan Surat somasi dari tergugat I melalui Kuasa Hukumnya berdasarkan Suratnya Nomor : 084/K/Lawy.MIK/10/2015 tanggal 27 Oktober 2015 yang diterima dan diketahui somasi itu oleh Penggugat pada tanggal 28 Oktober 2015, namun Penggugat mengabaikan dan Penggugat tidak datang untuk mengambil pengembalian uangnya;

**Somasi Kedua tanggal 4 November 2015**, berdasarkan Surat Hukum tergugat I berdasarkan Surat somasi Nomor : 087/K/Lawy.MIK/11/2015 yang diterima dan diketahui oleh Penggugat pada tanggal 4 Oktober 2015 dan juga tidak mau menerima dan mengabaikan somasi kedua tersebut;

**Somasi Ketiga dan terakhir pada tanggal 11 November 2015**, berdasarkan surat somasi kuasa Hukum tergugat I Nomor:088/K/Lawy.MIK/11/2015 yang diterima dan diketahui oleh Penggugat pada tanggal 11 November 2015 dan juga tidak mau menerima dan mengabaikan somasi tergugat I tersebut;

Bahwa berhubung penggugat pada waktu itu tidak mau menerima pengembalian uang sebanyak Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), maka tergugat I lalu menempuh jalur hukum berupa



MENGAJUKAN PERMOHONAN PENITIPKAN UANG (**Konsinyasi**) kepada Pengadilan Negeri Bantul, guna menggugurkan kewajiban para tergugat dan atau mendapatkan kepastian hukum atas perikatan jual beli tanah milik tergugat I tersebut;

Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan KONSINYASI kepada Pengadilan Negeri Bantul berdasarkan Penetapan Negeri bantul Nomor : 01/Pdt.Kons/2015/PN.Btl, lalu berhubung tempat tinggal / domicile hukum penggugat berada pada Pengadilan Negeri Sleman, maka melalui delegasi oleh juru sita Pengadilan Negeri Sleman atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Sleman telah memerintahkan juru sita untuk menyampaikan penawaran tersebut kepada Pengugat yang beralamat di Dusun Kunden Rt.04 Rw.09 Desa Sidoluhur Kec.Godean Kab.Sleman, dan Juru Sita Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 7 Januari 2016 menemui penggugat akan tetapi TETAP MENOLAK MENERIMA UANG tersebut, yang akhirnya pada tanggal 28 Januari 2016 Panitera Pengadilan Negeri Bantul membuat Berita Acara Pemberitahuan penyimpanan uang sejumlah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) KEPADA REKENING PENGADILAN NEGERI BANTUL MELALUI Bank BNI Syariah Bantul sehingga saat ini uang milik Penggugat telah tersimpan di Pengadilan Negeri Bantul;

Bahwa oleh karena itu, MENOLAK Posita gugatan penggugat No.9 untuk seluruhnya;

11. Bahwa dengan diterimanya permohonan konsinyasi tergugat I tersebut oleh Pengadilan Negeri Bantul dan uang milik Penggugat sebanyak Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) telah dititipkan pada Pengadilan Negeri Bantul, maka kewajiban para tergugat telah dipenuhinya secara hukum, maka perjanjian jula beli No.01 tanggal 20 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Notaris SRI SURYANI, SH, Mkn **telah selesai** sehingga oleh Notaris / PPAT SRI SURYANI dimana sertifikat tanah milik tergugat I disimpan selama ini, sebelum diserahkan kepada Tergugat I sebagai pemiliknya, oleh Notaris SRI SURYANI, SH, Mkn telah memanggil pula Penggugat untuk menyasikan pengembalian Sertifikat Tanah tersebut, namun Penggugat tidak hadir, yang akhirnya sertifikat tanah milik tergugat I telah diserahkan kembali kepada pemiliknya yakni tergugat I. Oleh karena itu TIDAK BENAR dalil penggugat yang menyebutkan bahwa tidak ada pembatalan tertulis



maupun lisan atas perjanjian perikatan jual beli tanah tersebut, sehingga posita gugatan No.10 harus DITOLAK UNTUK SELURUHNYA;

12. Bahwa MNEOLAK posita gugatan penggugat No.11 karena para tergugat telah menyelesaikan secara upaya hukum konsinyasi uang milik Penggugat melalui Pengadilan Negeri Bantul sebagaimana yang para tergugat uraikan diatas, sehingga kewajiban para tergugat telah dipenuhi, karena justru pihak penggugat yang wanprestasi;
13. Bahwa TIDAK BENAR dalil posita gugatan penggugat No.12 karena samapai saat ini pihak tergugat belum mengetahui dan atau belum mendapatkan panggilan dan atau pemberitahuan melalui Pengadilan Negeri Bantul atas dalil penggugat No.12 tersebut yang menyatakan bahwa Penggugat telah menitipkan uang sebanyak Rp. 73.000.000,- (tujuh puluh tiga juta rupiah) kepada Pengadilan Negeri Bantul, jikapun betul, maka secara hukum perbuatan penggugat tersebut sudah dinyatakan wanprestasi sejak tanggal 20 Desember 2014, sehingga dalil Penggugat tersebut HARUS DITOLAK UNTUK SELURUHNYA;
14. Bahwa MENOLAK posita gugatan penggugat No.13 untuk seluruhnya, karena dalil tersebut tidak berdasarkan hukum;
15. Bahwa untuk selebihnya, MENOLAK gugatan penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang dibenarkannya;

**GUGATAN REKONPENSİ :**

Bahwa dalam gugatan rekonsensi ini, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, bahwa para tergugat I dan II dalam konpensi mohon disebut sebagai PARA PENGGUGAT REKONPENSİ dan penggugat dalam konpensi mohon disebut sebagai tergugat rekonsensi;

Adapun dalil-dalil para penggugat rekonsensi dalam gugatan rekonsensi ini, diuraikan dibawah ini, sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil dalam jawaban para tergugat konpensi yang masih relevan dalam gugatan rekonsensi ini, dapat diambil alih menjadi dalil-dalil dalam gugatan rekonsensi ini;
2. Bahwa para penggugat rekonsensi dengan Tergugat rekonsensi telah mengikatkan diri dalam perikatan jual beli tanah tertanggal 20 Maret 2014 yang tersebut dalam Akta Perikatan jual beli No.1 dihadapan Notaris / PPAT SRI SURYANI, SH, Mkn, sehingga berlaku sebagai perjanjian yang mengikat kedua belah pihak;
3. Bahwa obyek jual tanah tersebut adalah tanah milik penggugat I rekonsensi SHM No.03565 luas 223 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Wirokerten



Kec.Banguntapan Kab.Bantul, dengan kesepakatan harga jual beli Rp.223.000.000,- (dua ratus dua puluh tiga juta rupiah) dengan cara mencicil / pembayaran berangsur sampai batas tanggal 20 Desember 2014, tergugat rekompensi telah mencicil dua kali yakni yang pertama sebanyak Rp.100.000.000,- dan yang kedua sebanyak Rp.50.000.000,-, sehingga secara keseluruhan tergugat rekompensi telah mencicil sebanyak Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), yang sampai pada tanggal 20 Desember 2014 tersebut, ternyata Tergugat Rekompensi tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi harga jual tanah tersebut dengan demikian secara hukum tergugat dinyatakan **TELAH WANPRESTASI.**

4. Bahwa sehubungan dengan Tergugat rekompensi telah jelas-jelas WANPRESTASI, maka salah satu dari klausula perikatan jual beli tanah tersebut menyebutkan bahwa para penggugat rekompensi mempunyai kewajiban hukum untuk mengembalikan uang muka sebesar 50% dari uang yang telah diserahkan yakni sebanyak Rp. 75.000.000,- guna **menggugurkan kewajiban para penggugat rekompensi**, para penggugat rekompensi telah melakukan somasi 3 kali, namun diabaikan dan atau tidak direspons, sehingga kemudian para penggugat rekompensi mengajukan permohonan konsinyasi melalui Pengadilan Negeri Bantul, yang akhirnya diterima konsinyasi tersebut, namun sebelumnya Juru Sita Pengadilan Negeri Sleman, dimana pihak Tergugat rekompensi berdomisili telah menawarkan uang pengembalian tersebut, namun tetap ditolak, akhirnya uang sebanyak Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) saat ini telah disimpan pada rekening Pengadilan Negeri Bantul, dan perikatan jual beli tanah tersebut telah berakhir dan sertifikat tanah milik penggugat I rekompensi telah diterima kembali dari Kantor Notaris yang selama ini disimpannya;
5. Bahwa dengan adanya gugatan tergugat rekompensi kepada para penggugat rekompensi adalah upaya yang memutarbalikkan fakta hukum yang sebenarnya, karena secara jelas dan nyata bahwa sebenarnya tergugat rekompensi yang melakukan WANPRESTASI, karena pada tanggal 20 Desember 2014 sebagai batas akhir perjanjian yang dibuat secara bersama dihadapan Notaris / PPAT, ternyata Tergugat rekompensi tidak mampu melunasi kekurangan pembayaran, dengan demikian perbuatan tergugat rekompensi tersebut secara hukum disebut sebagai **pihak yang beritikad tidak baik;**



6. Bahwa dengan adanya gugatan tergugat rekonsensi yang disebutkjan dalam gugatan untuk konpensi, pihak para penggugat rekonsensi dirugikan dihadapan publik yang seakan-akan para penggugat rekonsensi yang wanprestasi dan dalam kenyataannya yang sebenarnya justru Tergugat rekonsensi yang wanprestasi, yang dinilai kerugian tersebut secara materil berjumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebanyak Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
7. Bahwa untuk menjamin dapat dikabulkannya gugatan rekonsensi ini, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar menjatuhkan sita jaminan terhadap barang bergerak maupun barang tidak bergerak lainnya yang pada saatnya nanti akan kami serahkan daftar barang-barang milik Tergugat rekonsensi tersebut;
8. Bahwa berhubung gugatan rekonsensi ini disertai dengan bukti-bukti yang autentik dan sah, maka secara hukum untuk dikabulkan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka tergugat konpensi/penggugat, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk selanjutnya memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, dengan AMAR PUTUSAN sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil-dalil jawaban para tergugat dalam pokok perkara ini, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak diterima dan atau ditolak untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini;

**DALAM GUGATAN REKONPENSİ :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para penggugat rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan jual beli No.01 tertanggal 20 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT SRI SURYANI, SH, MKn adalah sah dan mengikat antara para penggugat rekonsensi dengan tergugat rekonsensi;
3. Menyatakan secara hukum bahwa tergugat rekonsensi telah MELAKUKAN WANPRESTASI;



4. Menyatakan secara hukum, bahwa tergugat rekonsensi adalah pihak yang beritikad baik;
5. Menyatakan secara sah hukum terhadap penetapan Pengadilan Negeri Bantul Nomor : 01/Pdt.Kons/2015/PN.Btl yang menerima permohonan Konsinyasi para penggugat rekonsensi yang berupa uang sejumlah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
6. Menyatakan secara sah bahwa uang tergugat rekonsensi telah disimpan dalam rekening Pengadilan Negeri Bantul sebanyak Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
7. Menghukum tergugat rekonsensi untuk membayar kerugian materiil maupun moril kepada para penggugat rekonsensi yang berjumlah :
  - Kerugian materiil sebanyak Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
  - Kerugian Immateriil sebanyak Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);Yang dibayar seketika dan tunai pada saat perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Bantul telah menjatuhkan putusan tanggal 29 Maret 2017 Nomor : 59/Pdt.G/2016/PN Btl, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan jual beli No.01 tertanggal 20 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT SRI SURYANI, SH, MKn adalah sah dan mengikat antara para penggugat rekonsensi dengan tergugat rekonsensi;
3. Menyatakan secara hukum bahwa tergugat rekonsensi telah MELAKUKAN WANPRESTASI;
4. Menyatakan secara hukum, bahwa tergugat rekonsensi adalah pihak yang beritikad tidak baik;
5. Menyatakan secara sah hukum terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Bantul Nomor : 01/Pdt.Kons/2015/PN.Btl yang menerima permohonan



Konsinyasi Para Penggugat rekonvensi yang berupa uang sejumlah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);

6. Menyatakan secara sah bahwa uang tergugat rekonvensi telah disimpan dalam rekening Pengadilan Negeri Bantul sebanyak Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;--

**DALAM KONVENSIDAN REKONVENSI :**

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.314.000,- (satu juta tiga ratus empat belas ribu rupiah).

Membaca berturut-turut :

1. Akta Permohonan banding Perkara Nomor 59/Pdt.G/2016/PN Btl, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul Pembanding / Penggugat pada tanggal 12 April 2017, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 29 Maret 2017, Nomor 59/Pdt.G/2016/PN Btl, tersebut ;
2. Relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bantul, menerangkan pada tanggal 26 April 2017, kepada pihak Terbanding I / Tergugat I, dan Terbanding II / Tergugat II telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
3. Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat tertanggal 12 April 2017 ;
4. Relaas pemberitahuan penyerahan memori banding kepada Terbanding I / Tergugat I dan kepada Terbanding II / Tergugat II pada tanggal 9 Mei 2017 ;
5. Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I dan II / Tergugat I dan II tertanggal 22 Mei 2017 ;
6. Relaas pemberitahuan penyerahan kontra memori banding kepada Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat dengan bantuan Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan suratnya tertanggal 23 Mei 2017 ;
8. Relaas pemberitahuan membaca berkas yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menerangkan bahwa kepada kuasa Hukum Pembanding / Penggugat pada tanggal 18 Mei 2017, dan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bantul kepada Kuasa Hukum Terbanding I dan II / Tergugat I dan II tanggal 29 Mei 2017 kepada masing-masing



pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding / Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan Undang Undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemanding / Penggugat mengajukan memori banding yang memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta untuk memeriksa dan memutus sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon Banding dahulu Pembeli / Penggugat / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bantul No. 59/Pdt.G/2016/PN Btl, yang dimohonkan banding oleh Pemohon Banding dahulu Pembeli / Penggugat / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya dalam Konvensi, Rekonvensi dan dalam Konvensi dan Rekonvensi ;
3. Memberikan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

#### **MENGADILI**

- A. Menyatakan Sah dan Otentik Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tertanggal 20 Maret 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Sri Suryani, SH., M.Kn., beralamat Kantor : Wiyoro Kidul Gang Flamboyan No. 4 Baturetno, Banguntapan, Bantul Yogyakarta sehingga mengikat sebagai Hukum bagi para pihak-pihaknya untuk wajib ditaati dan dilaksanakan ;
- B. Menyatakan bahwa Para Termohon Banding dahulu Penjual / Para Tergugat / Para Penggugat Rekonvensi melakukan Wanprestasi atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tertanggal 20 Maret 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan

*Halaman 15 dari 19 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT YYK*



Notaris PPAT Sri Suryani, SH., M.Kn. beralamat Kantor : Wiyoro Kidul, Gang Flamboyan No. 4 Baturetno, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta ;

C. Menghukum Para Termohon Banding dahulu Penjual / Para Tergugat / Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar Kerugian Pemohon Banding dahulu Pembeli / Penggugat / Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

Meneruskan Pengikatan Jual Beli atas obyek Sertifikat Hak Milik/ SHM No. : 03565, Surat Ukur No. : 02010 tertanggal 19-12-2007, Luas : 223 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh tiga meter persegi), atas nama : Fajar Agus Setyo Utomo / Termohon Banding I / Tergugat I / Penjual yang terletak di : Desa / Kelurahan Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan menerima uang pelunasan sisa kekurangan Jual Belinya dari Penggugat sebesar Rp.73.000.000,- (tujuh puluh tiga juta rupiah) sehingga menjadi jual beli yang sah dan sempurna milik Pemohon Banding dahulu Pembeli / Penggugat / Tergugat Rekonvensi ;

D. Menghukum Para Termohon Banding dahulu Penjual / Para Tergugat / Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini ;

E. Menetapkan agar putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum, Verzat maupun Kasasi ;

SUBSIDAIR :

Memberikan putusan lain yang seadil;-adilnya ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding / Tergugat mengajukan kontra memori banding yang memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan mempertimbangkan kembali sebagai berikut :

**MENGADILI**

1. Menolak memori banding Pembanding untuk seluruhnya ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor : 59/Pdt.G/2016/PN Btl, tanggal 29 Maret 2017 ;



**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM KONVENSI :**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan jual beli No. 01 tertanggal 20 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Sri Suryani, SH., M.Kn. adalah sah dan mengikat antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan WANPRESTASI ;
4. Menyatakan secara hukum, bahwa Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang beritikad tidak baik ;
5. Menyatakan sah secara hukum terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Bantul Nomor : 01/Pdt.Kons/2015/PN Btl, yang menerima Permohonan Konsinyasi Para Penggugat Rekonvensi yang berupa uang sejumlah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ;
6. Menyatakan secara sah bahwa uang Tergugat Rekonvensi telah disimpan dalam rekening Pengadilan Negeri Bantul sebanyak Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ;
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding / Penggugat maupun kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding / Tergugat ternyata tidak ditemukan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat, benar dan terurai oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 29 Maret 2017 Nomor 59/Pdt.G/2016/PN Btl, memori banding dari Pembanding dan kontra memori banding dari Para Terbanding / Para Tergugat serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa



putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 29 Maret 2017, Nomor 59/Pdt.G/2016/PN Btl, dapat dipertahankan dan dikuatkan baik dalam Konvensi maupun Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa Pembanding / Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat akan peraturan-perturan perundangan yang berlaku terutama Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan HIR (Herzine Indonesisch Reglement) dan peraturan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding / Penggugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 29 Maret 2017 Nomor 59/Pdt.G/2016/PN Btl, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding / Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Rabu tanggal 27 September 2017 oleh Kami Purwanto, SH. M.Hum,- Selaku Ketua Majelis, Djumadi, SH., MH. dan Ebo Muala Maulana, SH. para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 13 Juli 2017, Nomor 43/Pen.Pdt/2017/PT YYK, dan putusan itu diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 5 Oktober 2017, oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu Sukaryadi, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara dan Kuasa Hukumnya ;

HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS,

1. Djumadi, SH., MH.

Purwanto, SH., M.Hum.

2. Ebo Muala Maulana, SH

PANITERA PENGGANTI

Sukaryadi

Perincian biaya :

1. Meterai Rp 6.000,00

2. Redaksi. Rp 5.000,00

3. Pemberkasan Rp139.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)