



PUTUSAN

Nomor : 1009 K/Pdt/2011

PUTUSAN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

MUH. BUDI WIBOWO, bertempat tinggal di Gumuk Indah No. 405 B/DK.VII/Jomogatan RT/RW 14/Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : **YACOB RIHWANTO, SH dan TRESNO NUGROHO, SH.**, Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum, berkantor di Jl. Merpati No.19 Klurak Baru Prambanan, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 03 Nopember 2010 ;
Para Pemohon Kasasi, dahulu Para Penggugat/
Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **BEDA SAKTI RINHARDJANTO, SH.M.Hum.**, bertempat tinggal di Sonosewu/DK.VI Sonosewu RT/RW. 11/Ngestiharjo, Kasihan, Bantul dalam kapasitas selaku pribadi dan mewakili ahli waris almarhum Drs. Bonaventura Hardjono Bonadari. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Juni 2009 ;
2. **YAYASAN PENDIDIKAN “TUJUH BELAS” YOGYAKARTA**, beralamat Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta.

Para Termohon Kasasi, dahulu Para Tergugat/
Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di muka persidangan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa pada sekitar bulan Mei tahun 2008, Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk melakukan perjanjian kerjasama dalam bidang jual-beli bangunan bekas Yayasan “Tujuh Belas” Yogyakarta (Eks SMA “Tujuh Belas” Yogyakarta) yang terletak di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta, sertifikat Hak Milik No. 374/Bmj, gambar situasi tanggal 13-8-1994 No. 2984, seluas 5.558 m2, terdaftar atas nama Drs. Bonaventura Hardjono, dimana Tergugat I mengaku sebagai pemilik tanah dan bangunan dimaksud, berdasarkan surat kuasa khusus dari seluruh ahli waris alm. Drs. Bonaventura Hardjono yang dibuat dihadapan SERVATIA HERLINA, Bachelor of sciene. Notaris di Kabupaten Bantul, yang pada pokoknya kuasa tersebut memberikan wewenang penuh kepada Tergugat I untuk melakukan pengelolaan atas boedel dimaksud dan atau melakukan peralihan hak atas tanah dan atau bangunannya ;

bahwa Tergugat I sebagai Penjual untuk meyakinkan Penggugat sebagai pembeli, maka Tergugat I memperlihatkan bukti hak atas kepemilikan tanah SHM No. 374/Desa Bumijo, Gambar Situasi tanggal 13 Agustus 1994, No. 2984, Luas 5.558 m2 atas nama pemegang hak Drs. Bonaventura Hardjono kepada Penggugat ;

bahwa disamping itu, Tergugat I juga mengatakan kepada Penggugat bahwa alm. Drs. Bonaventura adalah orang tuanya, dan seluruh ahli waris almarhum Bonaventura menghendaki jika bangunan tersebut bersepakat untuk dijual, oleh karenanya berdasarkan surat kuasa seperti tersebut dalam posita 1, maka Tergugat I menawarkan untuk menjual kepada Penggugat untuk bersedia membelinya ;

bahwa berdasarkan bukti-bukti hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut sah secara hukum, maka Penggugat bersedia untuk membelinya, karena menurut perhitungan Penggugat sebagai pelaku bisnis pembelian gedung dan bangunan, bahwa Penggugat masih bisa mengambil untung dari hasil pembongkaran bangunan tersebut jika harganya wajar ;

bahwa pada akhirnya antara Tergugat I dengan Penggugat terjadi hubungan kerjasama mengenai perjanjian jual beli atas Bangunan Bekas Yayasan Pendidikan “Tujuh Belas” Yogyakarta, di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta (Eks SMA 17 Bumijo,

Hal.2 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

Yogyakarta) yang berdiri diatas tanah dengan identitas SHM No. 374/Desa Bumijo, Gambar Situasi 13 Agustus 1994, No.2984, Luas 5.558 m2 atas nama pemegang hak Drs. Bonaventura Hardjono yang dituangkan dalam bentuk SURAT PERJANJIAN JUAL-BELI BANGUNAN, yang dibuat dihadapan Margaretha Retnaning Adji, SH dengan No. Akta 082/W/V/2008 tertanggal 28 Mei 2008 yang isinya adalah :

1. Pihak I sepakat membeli bangunan dari pihak II yaitu berupa sebagian bangunan yang terletak disebelah utaranya dan sebelah timurnya bangunan SMA 17 Yogyakarta yang berada diatas tanah pekarangan Hak Milik No.374/Bmj, gambar situasi tanggal 13-8-1994 No. 2484, seluas 5.558 m2, terdaftar atas nama Drs. Bonaventura Hardjono ;
2. - Jual-beli dilakukan dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) meliputi ; pengerjaan pembongkaran sebagian bangunan diatas tanah tersebut sampai rata dengan tanah ;
- Pengerjaan dimulai tanggal 26 Mei 2008 dengan diterbitkan Surat Perintah Kerja (SPK) ;
- Adanya SPK berarti telah terjadi pengosongan tanah dan bangunan yang diperjual-belikan, serta telah adanya ijin dari dinas yang terkait mengenai pembongkaran bangunan tersebut ;
3. Pembayaran pembelian bangunan telah dibayarkan oleh Pihak II kepada Pihak I, dan Pihak I mengakui telah menerima dari Pihak II, uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan perjanjian ini sekaligus dianggap sebagai kwitansi atau tanda terima ;
4. - Para pihak tidak dapat memutuskan perjanjian secara sepihak ;
- Selama jangka waktu penandatanganan perjanjian sampai dengan diterbitkan SPK, Pihak I dilarang untuk merubah atau membongkar bangunan yang telah disepakati pembelian dengan Pihak II, apabila ternyata terjadi perubahan kesepakatan pada awal transaksi, maka akan diperhitungkan kerugian, dan akan dipotongkan dalam pembayaran ;
- Apabila tanggal 26 Maret 2008 pengerjaan pembongkaran pengerjaan tidak dapat dilaksanakan oleh Pihak II, maka Pihak I berkewajiban mengembalikan pembayaran kepada Pihak II sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan ganti

Hal.3 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

rugi/penalty sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehingga total keseluruhan yang harus dikembalikan Pihak I kepada Pihak II adalah Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) ;

5. Segala sesuatu yang belum diatur dalam perjanjian ini dirundingkan dengan musyawarah, apabila terjadi perselisihan tidak terselesaikan secara kekeluargaan, maka kedua belah pihak sepakat untuk mengajukan perkara ke Pengadilan Negeri Yogyakarta ;

bahwa sebelum pembuatan akta perjanjian Jual-beli bangunan tersebut, Penggugat pada tanggal 22 Mei 2008 menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat I, dimana uang tersebut dimaksudkan sebagai DP pembelian bongkaran gedung eks SMA 17 Bumijo, Yogyakarta ;

bahwa selanjutnya pada tanggal 24 Mei 2008 pada saat dibuka akta Perjanjian Jual-beli bangunan tersebut Penggugat telah membayar lunas kekurangan pembelian bangunan bekas Yayasan Pendidikan "Tujuh Belas" di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta seperti dalam posita 5 gugatan ini ;

bahwa pada tanggal 24 Mei 2008 bertepatan dengan pembuatan akte a quo, Surat Perintah Kerja (SPK) dari Tergugat I dikeluarkan, sehingga sesuai dengan Perjanjian jual-beli Bangunan tanggal 26 Mei Penggugat harus melaksanakan pekerjaan pembongkaran bangunan seperti yang telah diperjanjikan ;

bahwa pada tanggal 26 Mei 2009 Penggugat melaksanakan pekerjaan pembongkaran bangunan tersebut sesuai rencana, akan tetapi didalam proses pelaksanaan pembongkaran tersebut tiba-tiba pekerjaan yang dilakukan Penggugat dihentikan oleh Tergugat II, dimana Tergugat II mengaku saat ini masih menempati tanah dan bangunan yang dijadikan obyek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, disamping itu Tergugat II mengaku sebagai pemilik sah tanah dan bangunan yang berada Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta (Eks SMA 17 Bumijo, Yogyakarta) yang berdiri diatas tanah dengan identitas SHM No. 374/Desa Bumijo, Gambar Situasi 13 Agustus 1994, No.2984, Luas 5.558 m2 ;

Hal.4 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa karena pembongkaran yang dilakukan oleh Penggugat mendapat halangan dari Tergugat II, maka Penggugat menyampaikan persoalan tersebut kepada Tergugat I untuk mencari jalan keluarnya, karena sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian kerjasama a quo, bahwa syarat-syarat yang dituangkan dalam perjanjian tersebut telah terpenuhi, namun demikian faktanya terjadi kendala teknis ketika saat dilakukan pembongkaran ;

bahwa setelah menerima laporan Penggugat, Tergugat I menyarankan kepada Penggugat untuk sementara waktu pengerjaan pembongkaran Bangunan Bekas Yayasan Pendidikan “Tujuh Belas” Yogyakarta, di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta (Eks SMA 17 Bumijo, Yogyakarta) yang berdiri diatas tanah dengan identitas SHM No. 374/Desa Bumijo, Gambar Situasi 13 Agustus 1994, No.2984, Luas 5.558 m2 atas nama pemegang Hak Drs. Bonaventura Hardjono untuk dihentikan, sedangkan pengerjaan lanjutan menunggu 2 hari setelah penghentian ;

bahwa setelah 2 hari berselang Penggugat mencari Tergugat I untuk meminta persetujuan melanjutkan pekerjaan yang telah disepakati a quo, namun demikian Tergugat I sulit sekali ditemui, dan juga tidak memberi kabar tentang kepastian pekerjaan Perjanjian Jual-beli Bangunan tersebut, sehingga pada akhirnya Penggugat bisa menemukan Tergugat I dan meminta kejelasan tentang kelanjutan pembongkaran tersebut. Bahwa setelah dapat ditemui Tergugat I mengatakan kepada Penggugat bahwa karena suatu hal, Perjanjian Jual-beli Bangunan tersebut tidak dilanjutkan, dan akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian tersebut Tergugat I bersedia bertanggung jawab, akan tetapi bentuk pertanggung jawaban tersebut tidak seperti dalam isi kesepakatan Perjanjian Jual-beli bangunan a quo, akan tetapi dibuat kesepakatan baru berupa Surat Kesanggupan yang dibuat pada tanggal 9 Oktober 2008 yang pada pokoknya Tergugat I akan memberikan kerugian kepada Penggugat sebagai akibat tidak dapat terlaksanakannya Perjanjian Jual-beli Bangunan a quo yang mengakibatkan Penggugat dirugikan, oleh karena itu maka Tergugat I bersedia mengembalikan kepada Penggugat uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 15 November 2008, dan bila terjadi wanprestasi akan diselesaikan secara hukum ;

Hal.5 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa ternyata pada tanggal yang telah ditentukan pun Tergugat I juga tidak dapat mengembalikan uang seperti tertuang dalam surat kesanggupan tersebut, maka kesabaran dan kemurahan hati Penggugat mulai goyah, karena Tergugat I telah senyatanya tidak mempunyai etika baik untuk menyelesaikan persoalan ini secara musyawarah mufakat, akan tetapi justru setelah memperoleh keuntungan Tergugat I malah lari dari tanggung jawab sebagai pihak yang berkopoten, maka gugatan inilah jalan yang terbaik untuk bisa memberikan rasa adil maupun perlindungan hukum bagi Penggugat dalam memperoleh haknya yang telah dirampas baik oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

bahwa dalam hal ini karena Tergugat II tidak bisa membuktikan bahwa ia sebagai pemilik hak atas tanah dan bangunan bekas Yayasan Pendidikan “Tujuh Belas” Yogyakarta, di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta (Eks SMA 17 Bumijo, Yogyakarta) yang berdiri diatas tanah dengan identitas SHM No. 374/Desa Bumijo, Gambar Situasi tanggal 13 Agustus 1994, No.2984, Luas 5.558 m2 atas nama pemegang Hak Drs. Bonaventura Hardjono, maka secara patut Tergugat II tidak dapat begitu saja menghentikan pembongkaran bangunan seperti dalam surat Perjanjian Jual-beli bangunan a quo, dan diwajibkan untuk memberikan ijin kepada Penggugat untuk meneruskan pembongkaran bangunan seperti dalam Perjanjian Jual-beli bangunan tanpa sarat ;

bahwa ternyata setelah jatuh tempo pembongkaran yaitu lebih dari 75 hari kerja seperti tertuang dalam SPK, dan tidak dapat terlaksanakannya Perjanjian Jual-beli Bangunan secara patut, terlebih lagi juga tidak dapat terlaksanakannya kesanggupan dari Tergugat I yang berhubungan dengan tindakan Tergugat II dalam menghentikan pembongkaran secara sepihak tanpa mau menerima alas hak dari Penggugat maka dalam hal ini Penggugat merasa sangat dirugikan dan dilanggar hak hukumnya oleh Tergugat I maupun Tergugat II, oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan ini untuk memperoleh perlindungan hukum secara keperdataan atas kerugian-kerugian yang diderita akibat tidak terlaksananya Perjanjian Jual-beli bangunan a quo ;

bahwa untuk menjamin kerugian yang diderita Penggugat akibat tindakan-tindakan yang dilakukan Tergugat I maupun Tergugat

Hal.6 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

Il seperti terurai dalam posita gugatan diatas, maka sudah sewajarnya apabila Penggugat mempunyai prasangka buruk terhadap etikat baik dari Tergugat I maupun Tergugat II akan mengalihkan tanah dan bangunan Bekas Yayasan Pendidikan “Tujuh Belas” Yogyakarta, di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta (Eks SMA 17 Bumijo, Yogyakarta) yang berdiri diatas tanah dengan identitas SHM No. 374/Desa Bumijo, Gambar Situasi tanggal 13 Agustus 1994, No.2984, Luas 5.558 m2 atas nama pemegang Hak Drs. Bonaventura Hardjono. Oleh karena itu sepatutnya pulalah apabila Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta Cq Majelis Pemeriksa Perkara untuk berkenan memberikan sita jaminan atas obyek dimaksud dalam posita 15 ini ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta agar memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat, menyangkut atas tanah dan bangunan sebagaimana pada Bekas Yayasan Pendidikan “Tujuh Belas” Yogyakarta, di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta (Eks SMA 17 Bumijo, Yogyakarta) yang berdiri diatas tanah dengan identitas SHM No. 374/Desa Bumijo, Gambar Situasi tanggal 13 Agustus 1994, No.2984, Luas 5.558 m2 atas nama pemegang Hak Drs. Bonaventura ;
3. Menyatakan Tergugat I, telah tidak memenuhi kewajiban atas penyerahan hak Penggugat yang menyangkut bangunan sebagaimana pada Bekas Yayasan Pendidikan “Tujuh Belas” Yogyakarta, di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta (Eks SMA 17 Bumijo, Yogyakarta) yang berdiri diatas tanah dengan identitas SHM No. 374/Desa Bumijo, Gambar Situasi tanggal 13 Agustus 1994, No.2984, Luas 5.558 m2 atas nama pemegang Hak Drs. Bonaventura Hardjono kepada Penggugat, sesuai dengan yang telah disepakati bersama ;
4. Menyatakan Tergugat II, tidak mempunyai hak untuk dapat menghentikan proses pelaksanaan pembongkaran bangunan sebagaimana pada Sertifikat Hak Milik No. 374/Desa/Kel. Bumijo,

Hal.7 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

Surat Ukur tanggal 13 Agustus 1994, No.2984, Luas 5.558 m2 atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono, dan memberikan ijin keleluasaan bagi Penggugat untuk dapat melaksanakan pembongkaran seperti dalam Perjanjian Jual-beli Bangunan ;

5. Menetapkan secara hukum bahwa bangunan sebagaimana pada Sertifikat Hak Milik No. 374 Desa/Kel Bumijo, Surat Ukur tanggal 13 Agustus 1994, No.2984, Luas 5.558 m2 atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono, Bekas Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" Yogyakarta yang berada di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta (Eks SMA 17 Bumijo, Yogyakarta) adalah milik Penggugat agar supaya dapat segera dibongkar ;
6. Menghukum Tergugat I untuk mengganti kerugian materiel sebagaimana dalam Perjanjian Jual-beli Bangunan pasal 4 yaitu sebesar Rp. 110.000.00,- (seratus sepuluh juta rupiah) sebagai akibat tidak diijinkannya pembongkaran hak dari Pengugat sesuai Perjanjian jual-beli bangunan ;
7. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan sepenuhnya kepada Penggugat untuk melaksanakan pembongkaran Bangunan Bekas Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" Yogyakarta yang berada di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta (Eks SMA 17 Bumijo, Yogyakarta) ;
8. Menghukum kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian imateriel, atas tidak dapat terlaksananya pelaksanaan pembongkaran bangunan Bekas Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" Yogyakarta yang berada di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta (Eks SMA 17 Bumijo, Yogyakarta) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
9. Menghukum kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, apabila para Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan ini ;
10. Menyatakan secara hukum, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum lainnya ;
11. Membebaskan biaya perkara kepada para Tergugat ; -

SUBSIDAIR :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Hal.8 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat salah subyek, yaitu :

Bahwa sebagai Tergugat II dalam gugatan Penggugat adalah Yayasan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta, padahal Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" Yogyakarta belum disesuaikan berdasarkan ketentuan UU No. 16 Tahun 2001 jo UU No. 28 Tahun 2004 dan belum mendapatkan pengesahan dari Menteri melalui Kakanwil Dep.Keh.HAM, sehingga tidak dapat menggunakan nama "Yayasan", dengan demikian sebenarnya tidak ada Yayasan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta ;

Bahwa karena gugatan salah subyek maka sudah seharusnya ditolak (ontzegd) atau setidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

2. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur (Obscuur libel), yaitu :

a. Bahwa dalil gugatan Penggugat sangat kabur baik dalam posita maupun petitumnya, karena tidak jelas apakah merupakan gugatan wanprestasi ataukah perbuatan melawan hukum ;

b. Bahwa dalam dalil gugatannya petitum point 5 dan 6 jika dikaitkan dengan posita point 5 dan 12 adalah bertentangan, dimana dalam posita point 5 (perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I) Penggugat menyebutkan jika terjadi wanprestasi maka diganti rugi sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan di posita point 12 (Surat Kesanggupan) disebutkan diganti rugi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa ternyata dalam petitum point 5 Penggugat mengajukan permohonan untuk menetapkan bangunan milik Penggugat, dan dapat membongkar, namun dalam petitum point 6 Penggugat masih meminta ganti rugi sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) ;

Bahwa seharusnya berdasarkan dalil gugatan posita point 5 dan 12 maka petitum point 5 dan 6 tidak bisa diajukan

Hal.9 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

bersama, seharusnya dimintakan salah satu yaitu dikabulkan wanprestasinya atau dikabulkan ganti ruginya ;

- c. Bahwa dalil petitum point 6, 8, 9 dan 10 gugatan tidak didukung dalil posita gugatan yang jelas ;

Bahwa karena gugatan kabur maka harus ditolak (ontzegd) atau setidak-tidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;-

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut, dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa Bahwa semua dalil yang diuraikan pada bagian “Dalam Eksepsi dan Dalam Konvensi” diatas, sepanjang diperlukan mohon dianggap telah menjadi uraian pula pada bagian Dalam Rekonvensi ini;

bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi (Beda Sakti Rin Hardjanto, SH.MHum.) adalah merupakan salah satu ahli waris dari alm. Drs. Bonaventura Hardjono ;

bahwa alm. Drs. Bonaventura Hardjono selain meninggalkan anak juga meninggalkan harta warisan berupa tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya tercatat dalam SHM No. 374/Desa Bumijo GS. No. 2984/tanggal 13 Agustus 1994, luas 5.558 m2 atas nama pemegang hak Drs. Bonaventura Hardjono, terletak di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta dengan demikian Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi merupakan salah satu pemilik tanah dan bangunan tersebut ;

bahwa berdasarkan surat kuasa khusus dari seluruh ahli waris alm. Drss. Bonaventura Hardjono, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi berhak untuk melakukan segala perbuatan hukum terkait dengan tanah dan bangunan tersebut point 2 (dalam Rekonvensi) diatas ;

bahwa terkait dengan “Perjanjian Jual beli Bangunan” Akta No. 082/W/V/2008 tertanggal 28 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Margaretha Retnaning Adji, SH., antara Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang sebenarnya terjadi adalah Tergugat I Konvensi/

Hal.10 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

Penguat I Rekonvensi telah memenuhi segala kewajibannya sehingga segala hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah terpenuhi ;

bahwa karena segala hak dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah terpenuhi maka menjadi batal surat kesanggupan tertanggal 09 Oktober 2008 antara Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sebagaimana telah didalilkan dalam Konvensi diatas ;

bahwa akibat perbuatan hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta, sehingga membuat Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengalami kerugian berupa :

a. Kerugian materiil, berupa :

Biaya pengurusan dan segala administrasi terkait dengan gugatan sebesar Rp.100.00.000,- (seratus juta rupiah) ;

b. Kerugian immaterial, berupa :

Pencemaran nama baik karena Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah dituduh melakukan perbuatan yang tidak pernah dilakukan, yang apabila dihitung nominal kerugian adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

Sehingga sudah seharusnya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian tersebut kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi seketika dan sekaligus setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta agar memberikan putusan dalam rekonvensi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Tergugat I Konvensi/Penguat I Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan hukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM No. 374/Desa Bumijo GS. No. 2984/tanggal 13 Agustus 1994, luas 5.558 m2 atas nama pemegang hak Drs. Bonaventura Hardjono, terletak di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta ;

Hal.11 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menetapkan hukum berdasarkan surat kuasa khusus dari seluruh ahli waris alm. Drs. Bonaventura Hardjon, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi berhak untuk melakukan segala perbuatan hukum terkait dengan tanah dan bangunan SHM No. 374/Desa Bumijo GS. No. 2984/tanggal 13 Agustus 1994, luas 5.558 m² atas nama pemegang hak Drs. Bonaventura Hardjono, terletak di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta ;
4. Menyatakan hukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah memenuhi segala kewajibannya atas hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terkait dengan "Perjanjian Jual beli Bangunan" Akta No.082/W/V/2008 tertanggal 28 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Margaretha Retnaning Adji, SH., antara Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;
5. Menetapkan hukum surat kesanggupan tertanggal 09 Oktober 2008 antara Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi batal demi hukum ;
6. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi seketika dan sekaligus setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, secara tanggung renteng ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

A. Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem :

Bahwa gugatan perkara No. 48/Pdt.G/2009/PN.Yk. ini adalah mirip dan sama dengan gugatan perkara No. 04/Pdt.G/2009/PN.Yk. telah diputus pada tanggal 23 April 200. (T.II-4) ;

Kesamaannya adalah :

1. Subyek hukum Tergugat I – Dengan perdamaian Tergugat I Beda Sakti Rinhardjanto, SH.MHum. berdamai dengan mengembalikan uang jual beli gedung (obyek sengketa)

Hal.12 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

kepada Herman Hartono (Penggugat) sebesar Rp. 100.000.000,- ditambah bunga Rp. 10.000.000,- ;

2. Subyek hukum Tergugat II sama yaitu Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" Yogyakarta ;
3. Obyek sengketa sama yaitu bangunan gedung milik Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" Yogyakarta ;
4. Harga jual beli gedung obyek sengketa sama sebesar Rp.100.000.000,- ditambah ganti rugi Rp. 10.000.000,- ;
5. Kewajiban resiko mengembalikan uang jual beli sama yaitu bilamana pekerjaan pembongkaran tidak dapat dilaksanakan kewajiban Tergugat I mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- ditambah ganti rugi Rp. 10.000.000,- ;
6. Bangunan gedung milik Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" Yogyakarta sampai sekarang masih untuk pendidikan dan penerimaan siswa SMA "17" I dan SMP "17" II Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" Yogyakarta yang terletak di Jalan Tentara Pelajar No. 24-26 Yogyakarta (jadi bukan bekas SMA "17"). (T.II-4A) ;
7. Dasar landasan jual beli sama yaitu sertifikat HM 374/Bmj atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono yang masih dipermasalahkan kebenarannya, karena sertifikat tersebut menjadi sengketa perkara No. 40/Pdt.G/2009PN.Yk. yang sekarang dalam proses pemeriksaan tingkat banding (T.II-5) ;

Bahwa dengan demikian oleh karena 2 perkara yang diperiksa Pengadilan ada kesamaannya, maka sesuai dengan LIT'S FINISI Opor'et dalam mengajukan upaya hukum, maka apa yang pada suatu waktu telah diselesaikan oleh Hakim, tidak boleh diajukan lagi kepada Hakim. Ulangan pemeriksaan dalam perkara ini karena subyek hukum dan obyek hukum sengketa sama dalam perkara ini tidak akan mempunyai akibat hukum dengan pemeriksaan unuk kedua kalinya. Sehingga perkara ini menjadi NeBis In Idem (Ps. 134 Rv) ;

B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK SEMPURNA & TIDAK LENGKAP

Bahwa landasan jual beli gedung bangunan obyek sengketa adalah sertifikat HM 374/Bmj. Atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono ;

Hal.13 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Doctorandus Bonaventura Hardjono telah meninggal pada tanggal 28 September 2004 dengan meninggalkan 6 orang anak salah satunya Tergugat I Beda Sakti Rinhardjanto (T.II-6) ;

Karena anak-anak almarhum merupakan subyek hukum harus diikutsertakan dalam surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut, dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Penggugat Konpensasi = Tergugat I Rekonvensi ;

Tergugat I Konpensasi = Tergugat II Rekonvensi ;

Tergugat II Konpensasi = Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa dalil-dalil dan argumentasi Tergugat II Konpensasi/Penggugat Rekonvensi yang telah dipaparkan dalam eksepsi konpensasi, mohon dianggap berlaku pula dalam gugatan Rekonvensi ini ;

bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Pengurus Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" Yogyakarta berdasarkan Akta Notaris RM Wiranto No. 31 tanggal 28 Agustus 1958 berkedudukan berkantor di Jalan Tentara Pelajar No. 24-26 Yogyakarta, dengan perubahan-perubahannya Akta Notaris/PPAT No. 1 tanggal 1 November 1993 dan No.17 tanggal 31 Desember 2004 dan telah didaftar Permohonan Pengesahan Pendirian Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" sebagai badan hukum yang telah diajukan oleh Notaris Daliso Rudianto, SH. Tanggal 1 Juni 2009 No. 138/N/D/V/2009 kepada Departemen Kehakiman & HAM/Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (T.II-2-3) ;

bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 185/Pdt/G/1993/PN.Yk. memutuskan :
Alas Hak tanah persil 98 Blok II luas 5.558 m2 dalam kota Yogyakarta adalah hak milik Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" Yogyakarta berkedudukan di Yogyakarta (T.II-10) ;

bahwa tanah dan bangunan disekitarnya diperoleh Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" berdasarkan Akta Palilah/Pangrila No. 30 tahun 1977 tertanggal 17 November 1977 dari Kepala Kantor Urusan Tanah Kodya Yogyakarta KRT Wiryodirjo melalui Penasehat Hukum

Hal.14 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

Kraton Yogyakarta RM Praboto Gondokusumo, SH. Selaku Kuasa Pengurus Internat Boedi Oetomo Yogyakarta untuk asrama dan pendidikan bekas Tentara Pelajar Pejuang Kemerdekaan RI yang tergabung dalam Korps Brigade 17 Yogyakarta (T.II-9) ;

bahwa penyerahan asset Yayasan Pendidikan “TUJUH BELAS” Yogyakarta diterimakan oleh Drs. Anwar Rasyid BA. Selaku Ketua Umum Yayasan Pendidikan “TUJUH BELAS” pada waktu itu. Asset yang direlakan terdiri dari tanah dan seluruh bangunan dan tanaman disekitarnya (termasuk obyek sengketa) persil 98 Verponding 98 Blok II Surat Ukur 6 Oktober 1977 No. 161/1977 luas 5.558 m2 yang terletak di Sindunegaran No. 4 RT No. 29 Kecamatan Jetis diatas nama pribadi Drs. Anwar Rasyid, BA. (T.II-9). Penempatan nama pribadi tersebut hanya sekedar DIPINJAM NAMANYA. Karena pada waktu itu selaku Ketua Umum Yayasan Pendidikan “TUJUH BELAS” dan untuk mempermudah administrasi (T.II-9) ;

bahwa ternyata setelah meninggalnya Drs. Anwar Rasyid, BA. Tahun 2004 Asset Yayasan Pendidikan “TUJUH BELAS” sertifikat HM 374/Bmj telah disalahgunakan oleh Ketua Umum penggantinya Drs. Bonaventura Hardjono, yaitu sertifikat HM 374/Bmj dibalik nama menjadi nama pribadinya Doctorandus Bonaventura Hardjono tanpa melalui rapat pleno Pengurus Yayasan Pendidikan “TUJUH BELAS” Yogyakarta (Bukti T.II-15) ;

bahwa keluarnya/terbitnya sertifikat atas nama pribadi Doctorandus Bonaventura Hardjono keaslian dan kebenarannya atas nama Yayasan Pendidikan “TUJUH BELAS” Yogyakarta. Guna menangkak sertifikat atas nama pribadi maka pengurus Yayasan Pendidikan “TUJUH BELAS” Yogyakarta dengan Bonaventura Hardjono membuat Akta No. 14 tanggal 11 April 1994 tentang PERJANJIAN PINJAM NAMA (T.II-11) ;

Akta tersebut pada pokoknya berbunyi antara lain :

- Bahwa balik nama atas tanah bangunan menjadi atas nama Bonaventura Hardjono hanya : “DIPINJAM NAMA” untuk kemudahan administrasi;
- Bahwa Bonaventura Hardjono sebagai Ketua Umum Yayasan Pendidikan “TUJUH BELAS” Yogyakarta maupun untuk dirinya serta dalam kedudukan sebagai Kepala Keluarga Bonaventura

Hal.15 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

Hardjono tersebut dengan akta ini MENYATAKAN tentang tanah dan bangunan di Jalan Tentara Pelajar No. 24-26 Yogyakarta sejak saat ini tanah dan bangunan telah dikeluarkan dari daftar harta kekayaan pribadi Bonaventura Hardjono dan keluarganya dan sejak saat ini Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" Yogyakarta berkedudukan di Yogyakarta dapat melakukan tindakan hukum atas tanah dan bangunan tersebut tidak ada gangguan tuntutan atau keberatan apapun dari Bonaventura Hardjono maupun keluarga ;

bahwa ternyata dengan sertifikat HM 374/Bmj (Bukti T.II-15) oleh Tergugat I Konvensi/Tergugat II Rekonvensi pada tanggal 28 Mei 2008 menawarkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi bangunan gedung (obyek sengketa) dengan membuat Perjanjian Kerjasama jual-beli bangunan gedung sekolah SMA "17" I, SMP "17" II yang sampai detik ini masih digunakan perkantoran dan pendidikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi ; Ternyata Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah membayar harga jual-beli bangunan dan uangnya telah diterima oleh Tergugat I Konvensi/Tergugat II Rekonvensi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

bahwa Surat Perjanjian Kerjasama No. 082/W/V/2008 tanggal 28 Mei 2008 tidak terealisasi dengan baik karena Tergugat I Konvensi/Tergugat II Rekonvensi telah ingkar janji/wanprestasi karena ternyata Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat mengerjakan pembongkaran bangunan, maka akibat hukum yang timbul Tergugat II Rekonvensi/Penggugat Konvensi bertanggung jawab dan berkewajiban memberi ganti rugi dengan mengembalikan uang kepada Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp.100.000.000,- ditambah bunganya 10 % ;

bahwa sertifikat HM 374/Bmj atas nama Doctorandus Boneventura Hardjono sangat diragukan keasliannya dan kebenarannya sebagai dasar jual-beli bangunan sehingga timbul Surat Perjanjian Kerjasama jual-beli bangunan didasarkan kepada sertifikat yang diragukan keasliannya, maka otomatis Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Tergugat II Rekonvensi

Hal.16 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

menjadi sangat diagukan pula karenanya tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum ;

bahwa tidak terlaksananya Perjanjian Kerjasama tersebut maka adalah wajar menurut hukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi menuntut kerugian yang dideritanya kepada Tergugat I Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dengan pengembalian uang ganti rugi sebesar Rp.100.000.000,- ditambah dengan bunganya 10 % ;

bahwa akibat kerugian yang dideritanya Penggugat Konvensi Tergugat I Rekonvensi bukanlah akibat dari perbuatannya Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi ;

bahwa perlu diketahui pula perbuatan dan tindakan memperjualbelikan tanah dan bangunan oleh Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi di Jalan Tentara Pelajar No. 24-26 Yogyakarta bukan hanya sekali ini saja, akan tetapi sudah beberapa kali dan berulang yang ke-5 kalinya ini, dengan menggunakan sertifikat HM 374/Bmj atas nama Doctorandus Bonaventura Hardjono yang sangat diragukan keasliannya ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta agar memberikan putusan dalam rekonvensi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa sertifikat HM 374/Bmj persil 98 Blok II luas 5.558 m2 diatasnamakan Doctorandus Bonaventura Hardjono (pribadi) adalah cacat hukum, karena penggunaan nama pribadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum (Bukti T.II-15) ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi BERHAK melakukan balik nama sertifikat HM No. 374/Bmj atas tanah bangunan persil 98 Blok II G.S tanggal 13 Agustus 1994 No. 2984 luas 5.558 m2 yang terletak di Sindunegaran Kecamatan Jetis, dikenal Jalan Tentara Pelajar No. 24-26 Yogyakarta menjadi atas nama YAYASAN PENDIDIKAN "TUJUH BELAS" YOGYAKARTA ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi serta para ahli waris almarhum Doctorandus

Hal.17 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bonaventura Hardjono baik sendiri maupun bersama-sama TIDAK BERHAK mewaris sertifikat HM 374/Bmj persil 98 Blok II luas 5.558 m2 atas nama bangunan disekitarnya yang terletak di Jalan Tentara Pelajar No. 24-26 Yogyakarta ;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi bersama-sama Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi telah membuat Perjanjian jual-beli gedung/bangunan Yayasan Pendidikan "TUJUH BELAS" Yogyakarta secara tidak sah ;
6. Menyatakan menurut hukum Surat Perjanjian Jual Beli gedung/bangunan sengketa SMA "17" I, SMP "17" II dengan Akta No. 082/W/V/2008 yang terletak di Jalan Tentara Pelajar No. 24-26 Yogyakarta adalah cacat hukum karenanya tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Memerintahkan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi menuntut kembali Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pengembalian uang ganti rugi pembayaran bangunan gedung sengketa sebesar Rp.100.000.000,- ditambah bunga sebesar Rp.10.000.000,- ;
8. Menghukum Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk mengembalikan uang ganti rugi kepada Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sebesar Rp.100.000.000,- ditambah ganti rugi/penalti sebesar 10 % sebesar Rp.10.000.000,- ;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam Rekonvensi ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi ;
10. Menghukum Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

SUBSIDAIR :

Mohon keadilan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan No.48/Pdt.G/2009/PN.Yk. tanggal 05 Januari 2010 yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

Hal.18 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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)



- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

II. DALAM KONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

III. DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

IV. DALAM KONVENSI/DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini yang diperhitungkan sampai hari ini sebesar Rp.1.046.000,- (satu juta empat puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan No.46/PDT/2010/PT.Y. tanggal 17 September 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 20 Oktober 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Nopember 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 03 Nopember 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.48/Pdt.G/2009/PMN.Yk. jo. No.46/PDT/2010/PTY. yang dibuat oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Nopember 2010 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 14 Desember 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, akan tetapi terhadapnya tidak diajukan jawaban memori kasasi ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa putusan Judex Facti nyata-nyata telah melampaui batas kewenangannya, atau Judex Facti lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b dan c Undang-Undang No.14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, karena dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 5 putusan dimaksud menyatakan bahwa “ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Pengadilan Negeri”, padahal dalam memori banding Pembanding jelas menguraikan hal-hal yang tidak dipertimbangkan didalam fakta di persidangan tingkat pertama, maka hal-hal tersebut diuraikan secara sistematis dalam memori banding Pembanding dalam posita 1 s/d 4 yang pada pokoknya pada bulan Mei 2008 Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk melakukan perjanjian jual beli bangunan bekas Yayasan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta (Eks. SMA Tujuh Belas Yogyakarta) yang terletak di Jalan Tentara Pelajar No.24-26 Bumijo Yogyakarta, Sertifikat Hak Milik No.37/Bmj., Gambar Situasi tanggal 13 Agustus 1994 No.2984, seluas 5.558 m2, terdaftar atas nama Drs. Bonaventura Hardjono, dimana Tergugat I mengaku sebagai pemilik tanah dan bangunan dimaksud berdasarkan surat kuasa khusus dari seluruh ahli waris almarhum Drs. Bonaventura Hardjono. Tanpa menguraikan tentang hukumnya/aturan-aturan hukum mana yang mendasari peristiwa dimaksud, akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta langsung menghubungkan dengan jawaban dari para pihak yaitu Tergugat I dan Tergugat II, hal itupun keliru dalam pertimbangannya karena Tergugat I tidak pernah menolak gugatan akan tetapi mendalilkan bahwasanya Penggugat agar supaya membuktikan dalil gugatannya, dan sesuai fakta dan saksi-saksi untuk mendukung dalil gugatannya, akan tetapi hal tersebut tidak

Hal.20 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim memeriksa perkara. Disamping itu juga bahwa Tergugat II mendukung gugatan Penggugat yaitu sebagaimana dalam jawabannya posita jawaban angka 2 mengenai membenaran telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga sangat tidak tepat apabila fakta-fakta yang terungkap dipersidangan tidak dijadikan dasar pertimbangan oleh Majelis memeriksa perkara. Oleh karena itu sangat beralasan apabila Pengadilan Tinggi Yogyakarta membatalkan putusan perkara No.48/Pdt.G/2009/PN.Yk. dan kemudian mengadili sendiri atau memperbaiki putusan sesuai dengan fakta yang terungkap dipersidangan yang dijadikan persoalan adalah perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji dimana telah terjadi hubungan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I yang diuraikan dalam surat perjanjian jual beli bangunan, akan tetapi Tergugat I tidak dapat memenuhi prestasinya dan juga tidak mau melakukan ganti kerugian akibat tidak terpenuhinya prestasi perjanjian jual beli bangunan tersebut. Jadi pada pokoknya persoalan bukan mengenai kepemilikan tanah bangunan sertifikatnya melainkan hanya dibatasi mengenai jual beli atas bangunan sebelah Utara dan sebelah Timur bangunan SMA Tujuh Belas Yogyakarta sebagaimana dimaksud dalam perkara ini. Oleh karena itu sangatlah tidak dapat apabila Majelis mengaitkan pokok persoalan tersebut dengan badan Pertanahan Nasional (BPN Kota Yogyakarta) karena tidak ada hubungannya dalam perkara ini. Sehingga konsideran/pertimbangan hukum Majelis memeriksa perkara tersebut sangatlah tidak tepat dan sudah menjadi keharusan apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta membatalkan putusan dimaksud dan kemudian mengadili sendiri atau tidaknya memperbaiki putusann tersebut ;

Bahwa Majelis memeriksa perkara pada Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak pernah menyentuh mengenai apa yang telah terjadi didalam persidangan terkhusus ketika dalam tahap pembuktian, bahwa sebenarnya didalam pembuktian tersebut sudah jelas berdasarkan fakta yaitu berdasarkan buti P.1,2,3,4,5,6 dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II maupun keterangan saksi-saksi dari Penggugat masing-masing Anjar Sadono, Suwarjo yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah telah terjadi perjanjian

Hal.21 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

jual beli bangunan antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu bangunan sebelah Utara dan sebelah Timur bangunan SMA tujuh belas Yogyakarta yang harganya adalah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah dibayar lunas dari Penggugat kepada Tergugat I dengan cara dua tahapan masing-masing sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akan tetapi dalam proses perjalanan pembongkaran baru mendapatkan setengah dari pembongkaran sudah dihentikan oleh Tergugat II dan kemudian akibat dihentikan ini dimunculkan, demikian juga akibat tidak dapat terlaksananya pembongkaran tersebut Tergugat I juga tidak pernah mengembalikan kerugian yang diderita oleh Penggugat. Sehingga Penggugat meminta keadilan melalui peradilan perdata ini, karena upaya kekeluargaan tidak pernah ditanggapi dengan serius ;

Bahwa Majelis pemeriksa perkara perdata pada Pengadilan Negeri dalam mengkualifisir maupun mengkonstantir pokok persoalan cenderung asal-asalan dan tidak mau repot, hal ini terlihat dari pertimbangan hukumnya karena jelas hanya melihat duduk perkara secara sumir tanpa mengkaji lebih mendalam tentang peristiwa hukum yang terjadi dipersidangan (tidak mempertimbangkan bukti tulis dan saksi) dan hanya melihat dari jawaban para pihak, itupun keliru dalam tafsirannya mengenai bantahan karena Tergugat I dan II tidak pernah membantah hanya menghendaki untuk dibuktikan, sedangkan Tergugat II malah membenarkan, akan tetapi ditafsirkan bantahan oleh Majelis pemeriksa perkara, disamping itu apa yang dimuat dalam pertimbangan hukum dari putusan tidak logis dan tidak berdasar hukum karena yang menjadi pokok persoalan adalah mengenai wanprestasi sehingga akibat hukumnya adalah mengenai pemenuhan prestasi, dan tidak mendalilkan kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi dihubungkan dengan pejabat yang berkompeten mengenai status kepemilikan tanah yaitu BPN Yogyakarta, hal mana menimbulkan kerancuan dan kecelakaan berfikir dalam penafsiran hukum. Oleh karena itu hal yang demikian haruslah diperbaiki dan dibatalkan putusan tersebut. Supaya tidak menimbulkan kebingungan penafsiran hukum dan dapat dipertanggung jawaban kepada masyarakat. Dengan demikian putusan tersebut harus dibatalkan atau setidaknya-ditidaknya diperbaiki sesuai dengan peristiwa hukumnya dan dasar-dasar

Hal.22 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

hukumnya oleh Majelis Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menangani dan memutus perkara dalam tingkat banding tersebut ;
Sehingga hal tersebut tidak dapat dikatakan tidak ada hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, karena hal tersebut jelas-jelas baru Pemohon Kasasi/Penggugat persiapkan dalam memori banding Pemohon Kasasi/Penggugat dan belum pernah diungkap dalam Pengadilan Tingkat Pertama ;

2. Bahwa Judex Facti nyata-nyata telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, karena dalam pertimbangan tentang hukumnya, yaitu “menurut hemat Pengadilan Tinggi Yogyakarta dasar maupun alasan-alasan yang menjadi pertimbangan hakim tingkat pertama untuk menyusun putusan sudah tepat dan dapat dibenarkan, sehingga pertimbangan tersebut dipergunakan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding” (vide pertimbangan hukum hal.9) dimana pertimbangan hukum dimaksud, langsung serta merta mengadopsi begitu saja pertimbangan hakim tingkat pertama, tanpa memberikan argumentasi yuridis atas putusan Pengadilan Tingkat Pertama, yang nota bene masih sangat jauh dari rasa keadilan dan sangat bertentangan ketentuan hukum yang berlaku, disamping itu pertimbangan dimaksud berdasarkan fakta hukum yang ada dalam persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, telah terjadi kekeliruan dalam penerapan hukumnya, yang semestinya tidak terjadi lagi dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Yogyakarta, sebagaimana hanya mengadopsi pertimbangan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, tanpa memberikan alasan-alasan hukum yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya tidak dibenarkan secara hukum ;

Bahwa tambahan pertimbangan hukum yang menyebutkan “bahwa dalam perkara ini perihal kepemilikan atas objek sengketa belum jelas siapa pemiliknya, apakah Yayasan Pendidikan Tujuh Belas Yogyakarta, ataukah milik pribadi Drs. Bonaventura Hardjono” tersebut, maka dapat Pemohon Kasasi/Penggugat sampaikan dalam memori kasasi ini, bahwa yang menjadi substansi perkara a quo adalah bukan status kepemilikan hak atas tanah dari objek sengketa dimaksud, akan tetapi perbuatan Termohon Kasasi/Tergugat I yang telah nyata dan terbukti dalam persidangan di

Hal.23 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

Pengadilan Tingkat Pertama, yang telah menjual bangunan sebelah Utara dan sebelah Timur bangunan SMA Tujuh Belas Yogyakarta, sehingga sungguh tidak tepat dan terdapat kekeliruan penerapan hukumnya dalam pertimbangan Judex Facti, sehingga harus di koreksi dan diambil alih oleh Mahkamah Agung dalam memutus perkara a quo, dengan mempertimbangkan alasan-alasan tersebut diatas, untuk mengadili sendiri sesuai ketentuan hukum yang berlaku yang sudah sesuai dengan dasar pokok posita maupun petitum yang termuat dalam gugatan Pemohon Kasasi/ Penggugat ;

Bahwa pertimbangan hukum yang mendasarkan tentang “bahwa apabila belum diketahui secara pasti siapa pemiliknya objek sengketa tersebut, maka seharusnya Kantor Pertanahan Nasional Yogyakarta diikuti sertakan dalam perkara ini”, adalah kurang tepat dan melanggar hukum, karena dalam perkara a quo Kantor Pertanahan Nasional Yogyakarta tidak tahu menahu mengenai duduk perkara yang terjadi antara para pihak yang bersengketa, sehingga bagaimana mungkin mendudukan subjek hukum dalam suatu perkara yang tidak terlibat langsung, maupun tidak ada hubungan hukum secara langsung dalam suatu perkara untuk didudukan sebagai subjek hukum dalam suatu perkara, hal tersebut akan menjadikan melanggar hak hukum orang/badan hukum (dalam hal ini instansi Kantor Pertanahan Nasional Yogyakarta), yang bila di dudukan sebagai subjek akan menyampaikan ketidak tahuan atas perkara a quo dan tidak ada hubungan baik langsung maupun tidak langsung ataupun secara hukum. Oleh karenanya sangat tidak tepat dan salah menerapkan hukumnya atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana pertimbangan Judex Facti (vide pertimbangan hukum hal.5) ;

3. Bahwa Judex Facti lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, karena putusan yang tidak memuat pertimbangan hukum yang cukup mengakibatkan putusan menjadi batal demi hukum, hal tersebut tercermin dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta khususnya halaman 5 yang hanya menambah dua point pertimbangan hukum yaitu “siapa pemilik objek sengketa dan

Hal.24 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

tidak dimasukkannya Kantor Pertanahan Nasional Yogyakarta sebagai subjek dalam perkara a quo. Sehingga serangkaian perkara jawab-jinawab dan pembuktian perkara pada Pengadilan Tingkat Pertama, tidak pernah disentuh dalam pertimbangan Judex Facti, padahal berdasarkan fakta dipersidangan maupun berdasarkan bukti-bukti yang ada seharusnya bahwa perkara yang telah diperiksa dan diadili harus membuat seluruh alasan baik dalam posita maupun petitum yang harus dipertimbangkan, dan tidak boleh begitu saja mengesampingkan perkara pokok yang sebenarnya melatar belakangi persoalan tersebut, oleh karenanya pertimbangan Judex Facti yang tidak pernah menyuruh dalam pokok perkara padahal telah diperiksa dan diadili tanpa melakukan dan memberikan pertimbangan hukumnya, maka menjadikan pertimbangan hukum tersebut tidak cukup memenuhi syarat yang diwajibkan oleh undang-undang, sehingga berakibat batal demi hukum putusan dimaksud ;

4. Bahwa Judex Facti salah dalam menerapkan hukumnya dalam mempertahankan dan menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, karena didalam putusan dimaksud jelas tidak menyinggung pokok perkara khususnya mengenai perbuatan Tergugat 1 yang dalam perkara ini telah menjual bangunan sebelah Utara dan sebelah Timur bangunan SMA Tujuh Belas Yogyakarta kepada Pemohon Kasasi/Penggugat dan telah menerima pembayaran Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), namun demikian objek perkara dimaksud tidak dapat dibongkar oleh Penggugat karena di halang-halangi oleh Tergugat 2, hingga mengakibatkan terhentinya pembongkaran objek sengketa tersebut, oleh karenanya Penggugat jelas dirugikan secara material atas tidak dapat terlaksanakannya pembongkaran objek sengketa dimaksud, oleh karena itu Pemohon Kasasi/Penggugat mempersoalkan tidak dapat terlaksanakannya pembongkaran tersebut kepada pihak-pihak yang terkait dalam hal ini Para Tergugat, melalui Pengadilan Negeri Yogyakarta, akan tetapi didalam pemeriksaan di Pengadilan gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima karena mengikut sertakan Badan Pertahanan Nasional Yogyakarta, untuk mengetahui siapa pemilik sertifikat dan bangunan dimaksud, akan tetapi apakah benar Badan Pertanahan

Hal.25 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Yogyakarta yang nota bene tidak mengetahui latar belakang persoalan tersebut dimasukkan dalam persoalan ini, karena sangat tidak wajar apabila jual beli bangunan harus melibatkan Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta, lain halnya jika yang dipermasalahkan adalah jual beli tanah, tentunya harus melibatkan Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta, oleh karenanya penerapan hukum *Judex Facti* sangat tidak tepat dan bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku ;

5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, yang mendasarkan pertimbangan Pengadilan Negeri tanpa melihat dan menilai fakta hukum yang ada dan nyata-nyata maka putusan tersebut telah terjadi kekeliruan dalam penerapan hukumnya, yang semestinya tidak terjadi sehingga tidak dibenarkan secara hukum ;
6. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta sebagaimana tersebut diatas tidak mengadili perkara secara keseluruhan yang diputuskan oleh Pengadilan Tingkat Pertama, dan cara pemeriksaan yang seolah-olah pada peradilan tingkat kasasi, tanpa mengulang memeriksa kembali secara cermat perkaranya, adalah bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung serta Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI. No.194 K/sip/1975 jo. No.951 K/Sip.1973) ;
7. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta sebagaimana tersebut diatas tanpa ditunjang dan disertai pertimbangan hukum yang memadai, menurut kaidah-kaidah hukum yang berlaku, baik hukum positif maupun hukum acara perdata, karena kesalahan menerapkan hukumnya, dalam pertimbangan-pertimbangan yang diambil tidak berdasarkan pembuktian yang diajukan dalam persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan, sehingga putusannya dapat dinyatakan tidak cukup dalam pertimbangannya (*niet voldoende gemotieerd*), oleh karenanya haruslah dibatalkan (*vide* putusan Mahkamah Agung RI. No.672 K/Sip/1972 jo. No.820 K/Sip/1977) ;
8. Bahwa sebagaimana terurai dalam sanggahan dan bantahan tersebut diatas, maka sudah cukup alasan dan berdasar hukum untuk menyatakan putusan Pengadilan Tinggi dapat dibatalkan karena terdapat kekeliruan dan bertentangan dengan hukum yang berlaku ;

Hal.26 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesimpulan :

1. Bahwa Judex Facti nyata-nyata telah melampaui batas kewenangannya, atau Judex Facti lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud Pasal 30 huruf b dan c Undang-Undang No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung ;
2. Bahwa Judex Facti nyata-nyata telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, karena dalam pertimbangan tentang hukumnya ;
3. Bahwa Judex Facti lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, karena putusan yang tidak memuat pertimbangan hukum yang cukup mengakibatkan putusan menjadi batal demi hukum ;
4. Bahwa Judex Facti salah dalam menerapkan hukumnya dalam mempertahankan dan menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, karena didalam putusan dimaksud jelas tidak menyinggung pokok perkara khususnya mengenai perbuatan Tergugat 1 yang dalam perkara ini telah menjual bangunan sebelah Utara dan sebelah Timur bangunan SMA Tujuh Belas Yogyakarta kepada Pemohon Kasasi/Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena judex facti telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I yang menjual bangunan sengketa, tidak dapat menjamin pembeli barang yang jadi objek bahwa jual beli tersebut tidak akan mengalami gangguan dari orang lain ;
- Bahwa kenyataannya Penggugat selaku pembeli tidak dapat menguasai barang yang dibelinya dari Tergugat I tersebut. Karena itu adalah adil apabila Tergugat I harus mengembalikan harga pembelian yang sudah dibayar Penggugat kepada Tergugat I, sesuai modal yang dalam perjanjian jual beli bangunan sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) ;

Hal.27 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Muh. Budi Wibawa tersebut, untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No.46/Pdt/2010/PT.Y. tanggal 17 September 2010 dan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.48/Pdt.G/2009/PN.Yk. tanggal 05 Januari 2010 tersebut, serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, yang seluruh amarnya berbunyi seperti yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan, maka biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dibebankan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :
MUH. BUDI WIBOWO tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No.46/Pdt/2010/PT.Y. tanggal 17 September 2010 dan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.48/Pdt.G/2009/PN.Yk. tanggal 05 Januari 2010;

MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat, menyangkut atas tanah dan bangunan sebagaimana pada Bekas Yayasan Pendidikan "Tujuh Belas" Yogyakarta, di Jl. Tentara Pelajar No. 24-26 Bumijo, Yogyakarta (Eks SMA 17 Bumijo, Yogyakarta) yang berdiri diatas tanah dengan identitas SHM No. 374/Desa Bumijo, Gambar Situasi tanggal 13 Agustus 1994, No.2984, Luas 5.558 m2 atas nama pemegang Hak Drs. Bonaventura ;
3. Menyatakan Tergugat I, telah wanprestasi kepada Penggugat ;

Hal.28 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat I untuk mengganti kerugian materiel kepada Penggugat sebesar Rp. 110.000.00,- (seratus sepuluh juta rupiah) ;

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **JUM'AT, TANGGAL 05 AGUSTUS 2011**, oleh H. Atja Sondjaja, S.H.,MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Made Tara, S.H. dan Soltoni Mohdally, SH.,MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Hasiamah Distiyawati, S.H.,M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

I Made Tara, S.H.

ttd./

Soltoni Mohdally, SH.,MH.

Ketua :

ttd./

H. Atja Sondjaja, S.H.,MH.

Biaya-Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi kasasi	Rp.489.000,-
Jumlah	Rp.500.000,- =====

Panitera Pengganti :

ttd./

Hasiamah Distiyawati, S.H.,M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

(PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.)

Nip : 196103131988031003

Hal.29 dari 29 hal. Put. No.1009 K/Pdt/2011