



**P U T U S A N**

**No : 95/PDT/2013/PTY.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**SUGIYANTO**, Tempat tinggal Gampingan WB.I/935, RT/RW : 052/011, Pakuncen, Wirobrajan, Kota Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh **BAMBANG PRIHANDANA, SH**, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum “ **BAMBANG PH & REKAN** ” yang beralamat di Jl.Angrek No.223 c, Krpyak Wetan, RT.06, Blok III, Panggunharjo, Sewon, Bantul, DIY, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 21 Juli 2013, diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 23 Juli 2013 No. W13.VI PTD/254/VII/2013. semula **TERGUGAT II** sekarang **PEMBANDING ;**

**MELAWAN**

- 1. SUSENO ANGGORO IRIANTO, SE.** Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jogonegaean GT I/1027, RT/RW : 052/014, Kel. Sosromenduran, Kec. Gedongtengen, Kota Yogyakarta semula **PENGGUGAT** sekarang **TERBANDING I ;**
- 2. BUDIATI NINGSIH**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jogonegaran GT.I/1027, RT/RW : 052/014, Kel.Sosromenduran, Kec.Gedongtengen, Kota Yogyakarta, semula **TERGUGAT I** sekarang **TURUT TERBANDING II ;**

**PENGADILAN TINGGI** tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini,

serta.....



serta Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 11 Juli 2013 No.  
15/PdtG/2013/PN.Yk ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Membaca gugatan Pengugat/Terbanding I yang diajukan pada tanggal 25  
Januari 2013 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-

1. Bahwa berdasarkan fakta yuridis Penggugat merupakan suami sah dari  
Tergugat-I, Adapun Penggugat dan Tergugat-I merupakan Pemilik sah  
sebidang tanah Luas 60 M2 yang di atasnya berdiri bangunan permanen  
Lantai 2 ( dua), dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 270 Gambar Situasi  
Nomor : 1622 tertanggal 04 Mei 1987, An. Nona BUDIATI NINGSIH,  
terletak di Jl. Bugisan No. 26 Kel. Patangpuluhan, Kec. Wirobrajan, Kota  
Yogyakarta, Prop. Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Rumah milik Wawin ;
  - Sebelah Timur : Jalan Aspal / Jalan Raya Bugisan ;
  - Sebelah Selatan : Bangunan rumah milik Bapak Yulianto ;
  - Sebelah Barat : Rumah Bapak Purnomo ;
2. Bahwa berdasarkan fakta yuridis sebidang Tanah yang di atasnya berdiri  
bangunan sebagaimana dimaksud dalam Gugatan Penggugat Posita Point 01  
tersebut di atas kemudian oleh Tergugat – I pada tanggal 11 November 2009  
secara dibawah tangan dipinjamkan uang kepada Tergugat-II sebesar Rp  
5.000.000,- ( Lima juta rupiah) , namun dikarenakan Tergugat –II  
mensyaratkan walaupun pinjaman / hutang piutang namun tidak mau dibuat  
Perjanjian Pinjam-meminjam uang dan maunya Tergugat-II dibuat Perjanjian  
Jual Beli tanah dan bangunan, dikarenakan Tergugat-I dalam kondisi sangat  
memerlukan uang dan tidak ada pilihan lain dengan sangat terpaksa dan tak  
berdaya untuk menolaknya maka Tergugat-I menyetujuinya kesempatan  
pinjam- .....



pinjam – meminjam uang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 270/Patangpuluhan dibuat menjadi Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan dengan harga transaksi Rp 142.500.000,-(Seratus empat puluh dua juta Lima ratus ribu rupiah) dengan uang yang sebenarnya sebagai Pinjaman dikapitaskan sebagai tanda jadi yaitu Rp 5.000.000,- ( Lima juta rupiah) , kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor: 270 Gambar Situasi Nomor : 1622 tertanggal 04 Mei 1987, Luas tanah 60 M2 An. Nona BUDIATI NINGSIH, terletak di Jl. Bugisan No. 26 Kel. Patangpuluhan, Kec. Wirobrajan, Kota Yogyakarta , Prop. Daerah istimewa Yogyakarta diserahkan Tergugat-I kepada Tergugat-II sebagai jaminan / borg ;

3. Bahwa dikarenakan uang Rp 5.000.000,- ( Lima juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Posita Point 02 di atas kapasitas fakta yang sebenarnya hanya sebagai Pinjaman bukan merupakan uang tanda jadi dalam Transaksi jual beli tanah dan bangunan, maka Tergugat-I tidak pernah untuk meminta uang lagi dari Tergugat-II sebagai bentuk tambahan pembayaran ataupun Pelunasan jual beli tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 270/ Patangpuluhan sejak diterimanya uang Rp 5.000.000,- ( Lima juta rupiah) oleh Tergugat-I, namun yang ada justru Tergugat-I berusaha untuk mengembalikannya / menebusnya Sertifikat Hak Milik Nomor 270/ Patangpuluhan dari Tergugat-II, namun ternyata Tergugat-II menolaknya, dengan alasan tanah yang di atasnya berdiri bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 270/ Patangpuluhan telah dibelinya ;
4. Bahwa berdasarkan fakta yuridis sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 270 Gambar Situasi Nomor : 1622 tertanggal 04 Mei 1987, Luas tanah 60 M2 An. Nona BUDIATI NINGSIH, terletak di Jl. Bugisan No. 26 Kel. Patangpuluhan, Kec. Wirobrajan, Kota Yogyakarta , Prop. Daerah Istimewa Yogyakarta dengan

batas- .....



batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Posita 01 di atas merupakan Harta Bersama antara Penggugat dengan Tergugat-I, dengan demikian sudah seharusnya secara yuridis segala bentuk peralihan / transaksi yang berkaitan dengan sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen tersebut harus sepengetahuan, seizin serta melibatkan/ mengikutsertakan Penggugat baik secara formal maupun materiil ;

5. Bahwa berdasarkan Fakta yuridis Tergugat I ternyata telah melakukan perbuatan Hukum secara dibawah tangan meminjam uang kepada Tergugat-II dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 270/ Patangpuluhan yang dibuat seolah-olah sebagai peristiwa Jual beli tanah dan bangunan walaupun hanya dibawah tangan yang tanpa melibatkan/ mengikutsertakan Penggugat dalam kapasitasnya sebagai Pihak yang turut berhak atas obyek transaksi tersebut, Dengan demikian Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II secara yuridis Cacat Hukum, atau setidaknya tidak dikualifikasikan tidak mempunyai Kekuatan Hukum yang mengikat dan BATAL DEMI HUKUM, karena secara Formil Perjanjian tersebut tidak mengikutsertakan Penggugat dan secara materiil / substansinya tidak sesuai fakta dan kebenaran yang senyatanya ;

6. Bahwa secara yuridis sudah seharusnya selain transaksi tersebut harus mengikutsertakan Penggugat dan dibuat sesuai dengan fakta yang sebenarnya, untuk lebih sempurnanya suatu hubungan hukum maka perjanjian tersebut haruslah dibuat dihadapan Pejabat Yang Berwenang untuk membuatnya yaitu Notaris / PPAT yang berkompeten apalagi setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA) maka setiap peralihan Hak atas tanah / jual beli tanah harus dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat /Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ), namun In Casu tidak pernah dilakukakannya, hal ini semakin jelas bahwa fakta hukum yang sebenarnya

memang.....



memang hanyalah pinjam-meminjam uang dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 270/ Patangpuluhan yang tanpa melibatkan Penggugat sebagai Pihak yang turut berhak ;

7. Bahwa Penggugat telah berulang kali mengantar Tergugat I menemui Tergugat-II memusyawarahkan untuk menebus kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 270/ Patangpuluhan yang dibawa /dipegang oleh Tergugat II, namun ternyata Tergugat II tidak pernah mau dan selalu menolaknya, dengan alasan bahwa sebidang tanah dengan Sertifikat tersebut telah dibelinya, bahkan Penggugat bersama dengan Tergugat I telah berulang kali juga menawarkan kompensasi pada Tergugat II namun selalu ditolaknya, sehingga tidak ada jalan lain kecuali hanya melalui Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta ini untuk menyelesaikannya demi adanya kepastian secara Hukum ;
8. Bahwa Tindakan Tergugat II yang dengan sengaja tidak mau secara kooperatif dan tidak pernah menghargai itikad baik dari Tergugat I untuk menebus Sertifikat Hak Milik Nomor 270/ Patangpuluhan bahkan selalu menolaknya dikualifikasikan suatu **Perbuatan Melawan hukum** yang sangat merugikan Kepentingan Penggugat yang turut berhak atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 270 Gambar Situasi Nomor : 1622 tertanggal 04 Mei 1987, Luas Tanah 60 M2 An. Nona Budiatiningsih dengan letak maupun batas-batas sebagaimana telah terurai dalam Posita Nomor : 01 di atas ;
9. Bahwa berdasarkan fakta **harga secara wajar** untuk sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan Luas 120 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 270 Gambar Situasi Nomor : 1622 tertanggal 04 Mei 1987, Luas Tanah 60 M2 An. Nona BUDIATI NINGSIH, terletak di Jl. Bugisan No. 26 Kel. Patangpuluhan, Kec. Wirobrajan, Kota Yogyakarta Prop. Daerah Istimewa Yogyakarta , dengan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Posita point

01.....



01 di atas adalah *mencapai harga Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)* sehingga memang secara logika sangatlah tidak wajar transaksi pinjam-meminjam uang yang diformulasikan dalam bentuk jual beli tanah dan bangunan secara di bawah tangan antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan obyek transaksi sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Posita Point 01 di atas dengan harga Rp 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah) dengan tanda jadi Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah) ;

10. Bahwa merujuk pada posita Gugatan Penggugat yang diformulasikan pada posita Point 02, dapat dikonklusikan bahwa Hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II dilandasi dengan suatu Perjanjian yang dibuat *berdasarkan unsur-unsur penyalahgunaan keadaan atau Perjanjian Bermasalah (Misbruik Van Omstandigheden)* karena substansinya sangat bertentangan dengan normatif yuridis serta Tergugat I dalam kondisi keterpaksaan dan tidak bisa berbuat banyak/melakukan keberatan-keberatan dan hanya menuruti kemauan dari Tergugat II, dengan demikian konsekuensi yuridisnya Perjanjian tersebut adalah **BATAL DEMI HUKUM** atau setidaknya tidaknya Surat Perjanjian tersebut tidak mempunyai Kekuatan Hukum karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata ;

11. Bahwa suatu transaksi Hak atas tanah sangatlah mutlak mengaplikasikan alas haknya secara baik, benar sesuai normatif yuridis maupun sesuai fakta kebenaran yuridis, bukan hanya semata-mata secara formalitas ada perjanjian untuk menjadikan dasar peralihan hak atas tanah/ atau mendaku obyek transaksi telah dibelinya, karena jika hal tersebut tidak diaplikasikan secara benar dan tepat maka akan merugikan salah satu pihak, dalam In Casu Perkara A-Quo transaksi yang terjadi antara Tergugat-I dengan Tergugat-II pinjam meminjam uang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 270/ Patangpuluhan namun perjanjian secara dibawah tangan diformulasikan dalam bentuk.....



bentuk transaksi jual beli Hak atas tanah dan bangunan, sehingga transaksi tersebut hanyalah mengedapankan azas formalitas semata sehingga secara normatif yuridis mengesampingkan substansi maupun formalitas yang seharusnya dilakukan, dengan demikian Penggugat sangatlah dirugikan akibat transaksi hak atas tanah dimaksud, karena selain telah mengesampingkan Penggugat dengan tidak diikutsertakannya, transaksi tersebut tidak berdasar pada fakta yang sebenarnya ;

12. Bahwa dikarenakan hubungan hukum yang terbentuk antara Tergugat I dengan Tergugat II dalam formalitas perjanjian mengandung unsur **Cacat Hukum**, sehingga konsekuensi yuridis hubungan hukum yang terbentuk antara Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan peristiwa Hukum peminjaman uang dengan jaminan yang diformulasikan dalam Bentuk Jual Beli sebidang Tanah yang di atasnya berdiri bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 270 Gambar Situasi Nomor : 1622 tertanggal 04 Mei 1987, Luas Tanah 60 M2 An. Nona BUDIATI NINGSIH, terletak di Jl. Bugisan No. 26 Kel. Patangpuluhan, Kec. Wirobrajan, Kota Yogyakarta , Prop. Daerah Istimewa Yogyakarta berakibat tidak sah secara hukum, maka perjanjian-perjanjian yang terbentuk antara Tergugat-II dan I secara yuridis BATAL DEMI HUKUM atau setidaknya tidak dikualifikasikan tidak mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat ;

13. Bahwa dikarenakan hubungan Hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II dalam perjanjian/ kesepakatan yang dibuat Cacat Hukum, dengan demikian Hubungan Hukum yang terbentuk antara Tergugat I Tergugat II konsekuensi yuridisnya BATAL DEMI HUKUM, maka sudah seharusnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 270 Gambar Situasi Nomor : 1622 tertanggal 04 Mei 1987, Luas Tanah 60 M2 An. Nona Budiatiningsih yang dijadikan agunan/borg atas pinjaman Tergugat I yang sekarang dalam penguasaan Tergugat II atau orang.....



orang lain yang karena mendapat izin dari Tergugat II maka Tergugat II secara yuridis berkewajiban untuk mengembalikan/menyerahkan kepada Pihak yang paling berhak yaitu Penggugat dan Tergugat I, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah Perkara ini mempunyai Kekuatan hukum Tetap, dalam Kondisi tanpa syarat dan bebas beban apapun, adapun uang sebesar Rp 5.000.000,- ( Lima juta rupiah ) yang pernah Tergugat I terima dari Tergugat II menjadi sepenuhnya Tanggungjawab Tergugat I untuk mengembalikan kepada Tergugat II ;

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

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini Penggugat Mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil yang terurai dalam **GUGATAN** ini dan selanjutnya berkenan pula untuk menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat dan Tergugat-I merupakan Pemilik sah sebidang Tanah Luas 60 M2 yang di atasnya berdiri bangunan permanen lantai 2 ( dua ) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 270 Gambar Situasi Nomor : 1622 tertanggal 04 Mei 1987, An. Nona BUDIATI NINGSIH, terletak di Jl. Bugisan No. 26 Kel. Patangpuluhan, Kec. Wirobrajan, Kota Yogyakarta , Prop. Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas ;
  - Sebelah Utara : Rumah milik WAWIN ;
  - Sebelah.....



- Sebelah Timur : Jalan Aspal / Jalan Raya Bugisan ;
  - Sebelah Selatan : Bangunan rumah milik Bapak YULIANTO ;
  - Sebelah Barat : Rumah Bapak PURNOMO ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa perjanjian dibawah tangan tentang Jual beli tanah dan bangunan antara Tergugat-I dengan Tergugat-II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 270 Gambar Situasi Nomor : 1622 tertanggal 04 Mei 1987, Luas tanah 60 M2 An. Nona BUDIATI NINGSIH, terletak di Jl. Bugisan No. 26 Kel. Patangpuluhan, Kec. Wirobrajan, Kota Yogyakarta, Prop. Daerah Istimewa Yogyakarta, secara yuridis dikualifikasikan tidak sah secara Hukum, atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan Hukum ;
4. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang menguasai karena izinnnya untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor: 270 Gambar Situasi Nomor : 1622 tertanggal 04 Mei 1987, Luas tanah 60 M2 An. Nona BUDIATI NINGSIH, terletak di Jl. Bugisan No. 26 Kel. Patangpuluhan, Kec. Wirobrajan, Kota Yogyakarta, Prop. Daerah Istimewa Yogyakarta, kepada Penggugat dan Tergugat-I selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah Perkara ini mempunyai Kekuatan hukum Tetap, tanpa syarat dan beban apapun ;
5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uangnya Tergugat II sebesar Rp 5.000.000,- ( Lima juta rupiah ) ;
6. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggungrenteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**SUBSIDAIR :**

Bilamana yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya dijatuhkan Putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum (*Ex Aquo Et Bono*) ;

Membaca.....



Menbaca pula jawaban dari **TERGUGAT I / TERBANDING II** dan **TERGUGAT II/PEMBANDING** yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**jawaban TERGUGATI/ TERBANDING II sebagai berikut :**

1. Penggugat dan saya sebagai Tergugat memang benar merupakan pemilik tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor:270, atas nama saya, terletak di Jl.Bugisan No.26 Patangpuluhan, Wirobrajan Kota Yogyakarta ;
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor:270, atas nama saya terletak di Jl.Bugis No.26 Patangpuluhan, Wirobrajan Kota Yogyakarta tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat memang benar saya jadikan Jaminan hutang/pinjaman sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta Rupiah) pada Tergugat II, pada tanggal 11 November 2009 ;
3. Bahwa pinjam meminjam uang antara saya sebagai peminjam dan SUGIYANTO sebagai yang meminjami uang tersebut dibuat secara dibawah tangan seolah-olah perjanjian jual beli tanah tanggal 11 November 2009, karena SUGIYANTO tidak mau jika perjanjiannya dibuat pinjam meminjam uang, dengan kondisi terpaksa saya ikuti kemauannya Tergugat II tersebut ;
4. Bahwa saya telah berulang kali ingin mengembalikan pinjaman saya pada Tergugat II/mencoba Sertifikan yang saya Jaminkan pada Tergugat II, tetapi Tergugat II tidak mau menerimanya, dengan alasan tanah tersebut telah dibelinya, sehingga saya sangat merasakan dijebak oleh Sugiyanto/Tergugat II, maka saya mohon keadilan;
5. Bahwa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 270, atas nama saya terletak di Jl.Bugisan No.26 Patangpuluhan, Wirobrajan Kota Yogyakarta tersebut memang merupakan harta bersama antara saya dengan Penggugat, walaupun atas nama saya ;

6. Bahwa.....



6. Bahwa perjanjian-perjanjian antara saya dan Sugiyanto/Tergugat II dibuat dalam keadaan saya terpaksa dan bukan perjanjian yang sesuai dengan keadaan /fakta yang sebenarnya, maka sudah selayaknya tidak ada kekuatan hukumnya ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka hal tersebut diatas, maka kami mohon kehadiran Ibu/Bapak Hakim ;

“ Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat-I untuk seluruhnya dan mohon Putusan yang seadil-adilnya “ ;

**jawaban TERGUGAT II / PEMBANDING sebagai berikut :**

**DALAMEKSEPSI :**

1. Gugatan Penggugat Error In Persona ;

Bahwa gugatan Penggugat *error in persona* karena *diskualifikasi in person*, yaitu Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai pembatalan jual beli tanah hak milik No.270/Patangpuluhan gambar situasi No.1622 tanggal 04 Mei 1987 tercatat atas nama Nona BUDIATI NINGSIH (milik Tergugat I), sedangkan yang telah membuat perjanjian / kesepakatan untuk jual beli tanah tersebut adalah Tergugat I dan Tergugat II tanpa melibatkan Penggugat, maka yang dapat menuntut pembatalan perjanjian / kesepakatan tersebut hanyalah Tergugat I dan Tergugat II saja, dan Penggugat yang tidak menjadi pihak tidak dapat menuntut pembatalan perjanjian/kesepakatan. Bahwa apabila Penggugat merasa dirugikan dengan adanya perjanjian / kesepakatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II karena ia merasa ikut memiliki maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum. Dengan demikian telah jelas bahwa Penggugat tidak mempunyai alas hak untuk menggugat Tergugat I dan Tergugat II dalam kaitannya dengan pembatalan.....



pembatalan perjanjian / kesepakatan jual beli, oleh karena itu gugatan  
Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas ;

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dengan alasan sebagai  
berikut;

- a. Bahwa titel gugatan Penggugat adalah "gugatan pembatalan jual beli"  
namun dalam petitumnya tidak ada tuntutan mengenai pembatalan jual  
beli tersebut, tetapi yang ada adalah "tuntutan tentang tidak sahnya  
perjanjian di bawah tangan tentang jual beli tanah dan bangunan antara  
Tergugat I dan Tergugat II", dengan demikian menjadi tidak jelas apa  
sebenarnya yang hendak digugat oleh Penggugat, apakah mengenai  
pembatalan jual beli ataukah mengenai tidak sahnya perjanjian jual beli ;
- b. Bahwa terdapat kerancuan dalam petitum ke-4 gugatan Penggugat, dimana  
Penggugat telah melampaui kewenangannya sebagai Penggugat yaitu  
mengajukan tuntutan untuk kepentingan Tergugat I juga, seharusnya  
Penggugat hanya menuntut untuk kepentingannya sendiri, dengan  
demikian menjadi tidak jelas kedudukan sebenarnya dari Tergugat I,  
apakah ia menjadi Tergugat yang sebenarnya ataukah hanya berpura-pura  
menjadi Tergugat yang tujuannya untuk mendukung gugatan Penggugat  
melalui Jawaban gugatan ;
- c. Bahwa petitum ke-5 gugatan Penggugat juga mengandung kerancuan  
karena Penggugat telah menuntut Tergugat I untuk mengembalikan uang  
Rp 5 juta Rupiah kepada Tergugat II ;  
Bahwa persoalan uang Rp 5 juta Rupiah adalah urusan intern antara  
Tergugat I dan Tergugat II, maka menjadi hak dan kewajiban dari  
Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikannya, sedangkan  
Penggugat.....



Penggugat tidak mempunyai hak untuk intervensi mengenai masalah tersebut ;

Bahwa berdasarkan uraian pada huruf a, b, dan c tersebut di atas telah jelas bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, oleh karena itu sangat beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena obscur libel ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II menolak dan membantah semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil gugatan yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat II ;
2. Bahwa tidak benar dalil gugatan pada point 01 yang menyatakan bahwa *“Penggugat adalah pemilik sah dari tanah hak milik No.270/Patangpuluhan Gambar Situasi No.1622 tanggal 04 Mei 1987”*.

Bahwa dalil gugatan ini tidak jelas, dimana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah suami sah dari Tergugat I dan Penggugat adalah pemilik sah dari tanah hak milik No.270/Patangpuluhan namun Penggugat tidak menguraikan dan menjelaskan fakta-fakta hukum tentang pernikahannya dengan Tergugat I dan fakta-fakta hukum tentang perolehan tanah dimaksud, sehingga menurut hemat Tergugat II dalil gugatan tersebut kabur karena belum bisa menjelaskan dan menunjukkan bagaimana hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah hak milik No.270/Patangpuluhan sehingga Penggugat dapat mengklaim bahwa ia pemilik yang sah atas tanah tersebut ;

3. Bahwa tidak benar dalil gugatan pada point 02 yang menyatakan bahwa *“Tergugat I meminjam uang sebesar 5 juta rupiah kepada Tergugat II, kemudian Tergugat II mensyaratkan walaupun pinjaman / hutang-piutang namun dalam perjanjian maunya dibuat jual beli tanah dan bangunan, dan*  
*uang.....*



*uang 5 juta rupiah dikapaspitaskan sebagai tanda jadi, dan kemudian sertifikat tanah diserahkan kepada Tergugat II sebagai jaminan / borg”.*;

Bahwa fakta yang sebenarnya terjadi adalah sebagai berikut :

Bahwa kurang lebih pada bulan Nopember tahun 2009 Tergugat II ditawarkan untuk membeli tanah hak milik No.270/Patangpuluhan milik Tergugat I oleh saksi yang bernama Setyo Purnomo, dimana saksi ini mendapat informasi dari saksi lain yang bernama Karnain sebagai orang yang dimintai tolong oleh Tergugat I untuk menjualkan tanahnya, kemudian Tergugat II menanyakan mengenai masalah suami Tergugat I dan Tergugat I menjawab bahwa tidak ada masalah dengan suaminya dan Tergugat I berjanji akan menghadirkan suaminya besok di Notaris, maka kemudian terjadi tawar-menawar yang semula Tergugat I meminta harga sebesar 160 juta rupiah dan terjadi kesepakatan harga jual beli adalah Rp 142.500.000,- (seratus empat puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah, kemudian Tergugat I meminta tanda jadi sebesar Rp 5 juta Rupiah yang akan dipergunakan untuk menebus sertifikatnya yang digadaikan di tempat lain, kemudian dibuatlah perjanjian tertanggal 11 Nopember 2009 dengan catatan pembayaran selanjutnya akan diselesaikan di Notaris (yang disanggupi oleh Tergugat II kurang lebih dalam waktu satu minggu akan dilunasi), bahwa setelah sertifikat ditebus kemudian dibawa oleh Tergugat II untuk diproses jual beli di Notaris, bukan sebagai jaminan / borg ;

Bahwa selanjutnya pada hari yang telah disepakati untuk pelunasan dan jual beli di depan Notaris yaitu pada tanggal 19 Nopember 2009 ternyata Tergugat I ingkar janji dan bermaksud membatalkan kesepakatan jual beli tersebut dengan alasan tidak mendapat ijin dari suaminya (Penggugat), bahwa atas keinginan tersebut Tergugat II dapat menyetujuinya namun dengan syarat Tergugat I bersedia mengganti semua kerugian yang diderita oleh Tergugat II akibat.....



akibat pembatalan jual beli tersebut karena Tergugat II telah terlanjur mencari pinjaman uang dan menjual semua ternaknya (sapi) dengan harga yang murah untuk semata-mata memenuhi permintaan dari Tergugat I agar pelunasannya diselesaikan dalam waktu satu minggu, maka kemudian dibuatlah *Surat Pernyataan Pembatalan Jual Beli Tanah* oleh Tergugat I tertanggal 19 Nopember 2009 dengan kesanggupan Tergugat I akan mengganti kerugian Tergugat II sebesar Rp 49 juta rupiah yang akan dibayar pada tanggal 30 Nopember 2009, dengan janji apabila pada tanggal tersebut Tergugat I tidak dapat membayar maka jual beli tetap dilanjutkan sesuai dengan kesepakatan semula ;

Bahwa kemudian ternyata pada tanggal 30 Nopember 2009 Tergugat I tidak dapat memenuhi kesanggupannya membayar ganti kerugian kepada Tergugat II, sehingga seharusnya berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Jual Beli Tanah tanggal 19 Nopember 2009 jual beli tetap dilanjutkan sesuai dengan kesepakatan semula, tetapi Tergugat I tidak bersedia untuk melanjutkan jual beli malah kemudian melaporkan Tergugat II kepada Polisi dengan tuduhan pemerasan dan penggelapan sertifikat, maka persoalan tersebut menjadi berlarut-larut dan tidak dapat diselesaikan hingga kini dan pada akhirnya Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini ;

4. Bahwa tidak benar dalil gugatan pada point 03 yang menyatakan bahwa *“Tergugat I tidak pernah meminta uang lagi dari Tergugat II sebagai bentuk tambahan pembayaran ataupun pelunasan jual beli tanah dan bangunan dan tidak benar pula bahwa Tergugat I berusaha untuk mengembalikannya / menebus sertifikat hak milik No.270/Patangpuluhan”*;

Bahwa kejadian sebenarnya adalah Tergugat I telah meminta pelunasan secepatnya dalam waktu satu minggu, dan Tergugat II telah menyanggupinya dan dalam waktu delapan hari telah siap untuk melunasi namun Tergugat I

telah.....



telah ingkar janji dan berusaha untuk membatalkan jual beli yang telah disepakati ;

Jadi yang benar adalah Tergugat I ingin membatalkan kesepakatan jual beli dan meminta kembali sertifikatnya, bukannya menebus sertifikat sebagai jaminan pinjaman uang sebesar 5 juta rupiah ;

5. Bahwa tidak benar dalil gugatan pada point 04 yang menyatakan bahwa *“tanah hak milik No.270/Patangpuluhan adalah merupakan harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat I”*.

Bahwa yang benar adalah tanah tersebut merupakan harta bawaan milik Tergugat I yang berasal dari pembelian, oleh karena itu tidak ada sangkut pautnya dengan Penggugat, sehingga tidak perlu melibatkan / mengikutsertakan Penggugat dalam melakukan segala macam perbuatan hukum atau transaksi atas tanah tersebut ;

6. Bahwa tidak benar dalil gugatan pada point 05 yang menyatakan bahwa *“perjanjian jual beli oleh Tergugat I dan Tergugat II secara yuridis cacat hukum”*, karena untuk membuat perjanjian tersebut tidak memerlukan persetujuan dari Penggugat, dan perjanjian dibuat sudah sesuai dengan kenyataannya dan telah disetujui oleh kedua belah pihak dengan disaksikan oleh para saksi sehingga sah berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

7. Bahwa benar sesuai dengan ketentuan UUPA untuk sahnya jual beli tanah maka harus dibuat akta jual beli di depan PPAT, namun untuk membuat suatu perjanjian yang berisi kesepakatan tidak mutlak harus di depan Notaris namun bisa juga dibuat di bawah tangan ;

Bahwa untuk melakukan jual beli tersebut Tergugat II telah berusaha untuk memenuhi ketentuan sesuai aturan yaitu di depan Notaris/PPAT namun hal tersebut tidak dapat terlaksana karena Tergugat I telah ingkar janji terhadap

kesepakatan.....



kesepakatan yang telah dibuat dengan Tergugat II, dengan demikian kesalahan terletak pada Tergugat I yang tidak mau menepati atau melaksanakan kesepakatan ;

8. Bahwa benar Penggugat telah menolak keinginan Tergugat I untuk menebus sertifikat tanah hak milik No.270/Patangpuluhan dan menolak pengembalian uang 5 juta rupiah walaupun dengan sejumlah kompensasi, karena Tergugat II merasa tidak pernah meminjamkan uang kepada Tergugat I tetapi Tergugat II telah membayar uang tanda jadi jual beli atas tanah milik Tergugat I, dan yang dituntut oleh Tergugat II adalah pelaksanaan jual beli sesuai dengan kesepakatan yang telah terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tertuang dalam surat kesepakatan tertanggal 11 Nopember 2009 ;

9. Bahwa tidak benar Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan kepentingan Penggugat yang turut berhak atas tanah hak milik No.270/Patangpuluhan ;

Bahwa tindakan Tergugat II dalam mempertahankan sertifikat tanah dan tidak menyerahkan / mengembalikan kepada Tergugat I adalah sudah benar dan tidak melawan hukum, karena Tergugat II telah membayar tanda jadi jual beli atas tanah tersebut maka Tergugat II berhak untuk mempertahankan sertifikat dan menuntut pelaksanaan jual beli sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dengan Tergugat I, sedangkan mengenai kepentingan Penggugat dalam hal ini tidak ada yang dirugikan karena Penggugat bukanlah pemilik dari tanah hak milik No.270/ Patangpuluhan ;-

10. Bahwa tidak benar penilaian Penggugat mengenai harga tanah secara wajar sebagaimana tersebut pada dalil gugatan point 09 karena penilaian tersebut dilakukan pada saat ini, sedangkan seharusnya penilaian yang benar adalah harga pada tahun 2009 pada saat kesepakatan jual beli terjadi ;

Bahwa .....



Bahwa pada tahun 2009 harga sebesar 142,5 juta rupiah adalah sudah wajar karena permintaan Tergugat I pada waktu itu hanya sebesar 160 juta rupiah, dan ditawarkan oleh Tergugat II sebesar 142,5 juta rupiah dan Tergugat I telah menyetujuinya, oleh karena itu tidak ada alasan bagi Tergugat I untuk mengingkari kesepakatan yang telah dibuat dengan Tergugat II, dan seharusnya Tergugat I mempunyai iktikad baik untuk melaksanakan kesepakatan tersebut ;

11. Bahwa tidak benar dalil gugatan pada point 10 yang menyatakan bahwa *“hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II dilandasi dengan suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan unsur-unsur penyalahgunaan keadaan atau perjanjian bermasalah (misbruik van omstandigheden) sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum”*.

Bahwa kesepakatan untuk melakukan jual beli atas tanah hak milik No.270/Patangpuluhan antara Tergugat I dan Tergugat II dilaksanakan secara sukarela dan tidak ada unsur paksaan, dan semua telah dibuat berdasarkan kenyataan yang sebenarnya dan tidak ada penyalahgunaan keadaan, karena sejak semula yang dibicarakan adalah untuk jual beli dan tidak ada pinjam-meminjam uang, oleh karena itu kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan jual beli tanah tetap sah dan berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

12. Bahwa tidak benar dalil gugatan pada point 11 yang menyatakan bahwa *“Penggugat sangatlah dirugikan akibat transaksi hak atas tanah dimaksud, karena selain telah mengesampingkan Penggugat dengan tidak diikutsertakannya, transaksi tersebut tidak berdasar pada fakta yang sebenarnya”*.

Bahwa.....



Bahwa tidak ada hal apapun yang dirugikan dalam diri Penggugat akibat adanya transaksi jual beli atas tanah hak milik No.270/Patangpuluhan antara Tergugat I dan Tergugat II, karena Penggugat bukanlah pemilik sehingga ia tidak mempunyai hubungan hukum dan kepentingan apapun terhadap tanah yang ditransaksikan tersebut ;

13. Bahwa tidak benar hubungan hukum yang terbentuk antara Tergugat I dengan Tergugat II dalam formalitas perjanjian mengandung cacat hukum sehingga berakibat tidak sah secara hukum ;

Bahwa dalil gugatan pada point 12 intinya hampir sama dengan dalil gugatan pada point 05, dan hal tersebut telah kami Jawab / tanggap pada jawaban point 06 oleh karena itu tidak perlu kami ulang lagi ;

14. Bahwa tidak benar Tergugat II secara yuridis berkewajiban untuk mengembalikan / menyerahkan kepada pihak yang paling berhak yaitu Penggugat dan Tergugat I, yang benar adalah Tergugat I mempunyai kewajiban untuk melanjutkan jual beli dengan Tergugat II sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebagaimana tertuang dalam surat kesepakatan tanggal 11 Nopember 2009, dan mengenai uang 5 juta rupiah adalah urusan intern antara Tergugat I dan Tergugat II oleh karena itu Penggugat tidak berhak untuk ikut campur tangan menentukan status uang Rp 5 juta Rupiah tersebut ;

15. Bahwa tidak benar gugatan Penggugat dapat diputus secara serta merta karena tidak memenuhi ketentuan pasal 180 HIR ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan dalil-dalil jawaban sebagaimana telah kami uraikan tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak - tidaknya

menyatakan.....



menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**SUBSIDAIR :**

“ Dalam peradilan yang baik mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya” ;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tanggal 11 juli 2013 N0. 15/Pdt.G/2013/PN.Yk yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAMEKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

**DALAMPOKOK PERKARA :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat dan Tergugat I merupakan pemilik sah sebidang tanah luas  $\pm$  60 m2 yang diatasnya berdiri bangunan permanen lantai II dengan SHM No.270 gambar situasi No.1622, tertanggal 04 Mei 1987, an.Nona BUDIATI NINGSIH, terletak di Jl.Bugisan No.26, Kel.Patangpuluhan, Kec.Wirobrajan Kota Yogyakarta,

Propinsi daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Rumah Milik WAWIN ;
- Sebelah Timur : Jalan Aspal/Jalan Raya Bugisan ;
- Senelah Selatan : Bangunan rumah milik Bapak YULIANTO
- Sebelah Barat : Rumah Bapak PURNOMO ;
- Menyatakan secara hukum bahwa perjanjian dibawah tangan tentang jual beli tanah dan bangunan antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan SHM No.270 Gambar situasi No.1622, tertanggal 04 Mei 1987, luas tanah  $\pm$  60 m2, an.Nona BUDIATI NINGSIH terletak di Jl.Bugisan,

Kel.....



Kel.Patangpuluhan, Kec.Wirobrajan Kota Yogyakarta, Propinsi DIY tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

- Menghukum Tergugat II atau siapapun yang menguasai karena izinnnya untuk menyerahkan kembali SHM No.270, Gambar situasi No.1622, tertanggal 04 Mei 1987, luas tanah  $\pm$  60 m2, an.Nona Budiatiningsih terletak di Jl.Bugisan, Kel.Patangpuluhan, Kec.Wirobrajan Kota Yogyakarta, Propinsi DIY kepada Penggugat dan Tergugat Iselambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, tanpa syarat dan beban apapun ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
- Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 925.000,-(sembilan ratus dua puluh lima ribu Rupiah) ;

Membaca Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 Juli 2013 Kuasa Pembanding /Tergugat II telah mengajukan permohonan agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 11 Juli 2013 No : 15/Pdt.G/2013/PN.Yk. untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan pada tanggal 31 Juli 2013 kepada Penggugat/ Terbanding I dan Tergugat I/ Terbanding II;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat II yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 19 September 2013, surat memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan tanggal 27 September 2013 kepada Terbanding/Tergugat I;

Menimbang, bahwa terbanding tidak mengajukan kontra memori banding\

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) No : 15/Pdt.G/2013/PN.Yk yang dibuat oleh juru sita pengganti pada Pengadilan Negeri

Yogyakarta.....



Yogyakarta yang memberi kesempatan kepada kuasa Pembanding/Tergugat II, tanggal 5 September 2013 dan kepada Terbanding I/Penggugat dan Terbanding II/Tergugat I tanggal 26 Agustus 2013 untuk membaca dan mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta.

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari kuasa Pembanding/Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat II mengajukan memori banding pada tanggal 19 September 2013 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa permohon banding /Tergugat II keberatan atas amar putusan ke-2 Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah merupakan pemilik sah sebidang tanah luas 60 m2 yang di atasnya berdiri bangunan permanen lantai II, Hak Milik No. 270/Patangpuluhan atas nama nona Budiati Ningsih, dengan alasan : bahwa sesuai dengan hasil pembuktian di persidangan baik oleh Penggugat maupun Tergugat II telah terbukti berdasarkan bukti P-1 dan bukti T.II-5 bahwa tanah Hak Milik No. 270/Patangpuluhan telah dimiliki oleh Tergugat I sebelum nikah dengan Penggugat, dengan demikian tanah Hak Milik No. 270/Patangpuluhan tersebut adalah merupakan harta bawaan dari Tergugat I, oleh karena itu amar putusan tersebut tidak tepat, karena dapat menimbulkan salah tafsir seolah-olah bangunan dan tanah adalah merupakan harta bersama Penggugat dengan Tergugat I, sehingga putusan tersebut harus diabatalkan karena tidak sesuai dengan fakta yang terungkap dipersidangan ;
2. Bahwa pemohon banding juga keberatan atas amar putusan ke-3 yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara tergugat I dengan Tergugat

II tidak.....



II tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan alasan :  
bahwa amar putusan tersebut tidak sesuai dengan fakta persidangan tidak memenuhi rasa keadilan bagi Tergugat II, karena yang hanya merupakan harta bersama Penggugat dengan Tergugat I adalah bangunan yang berdiri diatas tanah seluas 60 m2, sehingga yang tidak mempunyai kekuatan hukum hanyalah mengenai perjanjian jual beli bangunan /rumah, sedangkan kesepakatan jual beli mengenai tanahnya tetap sah berlaku bagi tergugat I dan tergugat II, karena berdasar pasal 35 ayat (2) jo pasal 36 ayat (2) UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, tergugat I sebagai pemilik harta bawaan dapat bertindak sendiri tanpa memerlukan persetujuan dari Penggugat selaku suami ;

3. Bahwa amar putusan ke-4 yang menyatakan Menghukum Tergugat II atau siapapun yang menguasai karena izinnnya untuk menyerahkan kembali SHM No. 270/Patangpuluhan kepada penggugat dan tergugat I adalah tidak tepat dan bertentangan dengan kebenaran , dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa walaupun tergugat I sebagi pemilik atas SHM No. 270/Patangpuluhan akan tetapi karena dalam perkara ini sebagai tergugat, maka tidak dibenarkan menjatuhkan putusan dengan memberikan hak kepada tergugat I untuk menerima penyerahan SHM, seharusnya apabila gugatan penggugat dikabulkan maka tergugat I sebagai pihak yang harus turut dihukum menyerahkan SHM kepada penggugat;
- b. Bahwa SHM No. 270/Patangpuluhan adalah sebagai bukti kepemilikan oleh tergugat I atas tanah sengketa, bukan sebagai bukti kepemilikan oleh penggugat atas bangunan yang berdiri diatasnya, sehingga tidak ada kewajiban /relevansinya bagi tergugat II untuk menyerahkan SHM tersebut kepada penggugat;
- c. Bahwa keberadaan SHM No. 270/Patangpuluhan ditangan tergugat II adalah berdasarkan kesepakatan jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan

Tergugat.....



Tergugat II yang sah menurut hukum, karena tergugat I adalah sebagai pemilik tidak memerlukan persetujuan penggugat dan terkait dengan adanya uang Rp. 5 juta yang telah diterima tergugat I dari tergugat II, maka tidak dapat begitu saja menghukum tergugat II untuk mengembalikan SHM tanpa adanya penyelesaian mengenai uang Rp. 5 juta tersebut ;

- d. Bahwa seharusnya tergugat I menyelesaikannya dalam perkara tersendiri dengan tergugat II mengenai pengembalian SHM dan uang Rp. 5 juta tersebut, sehingga mendapatkan putusan yang adil bagi kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa atas memori banding pbanding/tergugat II tersebut, terbanding tidak mengajukan surat kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 11 Juli 2013 No.15/Pdt.g/2013/PN.Yk dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pbanding /tergugat II tanggal 19 September 2013 berpendapat sebagai berikut ;

- Bahwa adalah benar apabila bukti P-1 dihubungkan dengan bukti T.II-5 tanah Hak Milik No.270/Patangpuluhan telah dimiliki oleh Tergugat I sebelum menikah dengan penggugat, tanah Hak Milik No.270/Patangpuluhan tersebut adalah harta bawaan dari tergugat I, kemudian dalam masa perkawinannya penggugat dengan tergugat I membangun diatas tanah tersebut bangunan berlanatai 2 (dua) ;
- Bahwa dalam Undang-undang Perkawinan No. 1 tahun 1974 pasal 35 menyebutkan “ Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai isteri.....



hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing

**sepanjang para pihak tidak menentukan lain”**

- Bahwa pasal 35 Undang-undang Perkawinan No. 1 tahun 1974 tersebut menyebutkan “**sepanjang para pihak tidak menentukan lain”** dalam perkara a quo ada surat **bukti P-10 (surat Pernyataan)** dari tergugat I yang mengakui kalau **tanah milik No. 270/Patangpuluhan adalah merupakan harta bersama antara penggugat dengan tergugat I;**
- Bahwa oleh karena tanah hak milik No. 270/ Patangpuluhan tersebut diakui adalah harta bersama tergugat I dengan Penggugat, maka sesuai dengan pasal 36 ayat (1) Undang-undang No. 1 tahun 1974 “ **Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak;**
- Bahwa perjanjian jual beli antara tergugat I dengan tergugat II adalah merupakan surat dibawah tangan, dan pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan syarat sahnya suatu perjanjian atau persetujuan adalah :
  1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
  3. Suatu hal tertentu.
  4. Suatu sebab yang halal.
- Bahwa surat persetujuan/perjanjian yang dibuat oleh tergugat I dengan tergugat II tidak memnuhi syarat sahnya suatu perjanjian pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata, karena suami tergugat I ( penggugat) tidak menyetujui perjanjian tersebut, hal tersebut juga diterangkan oleh saksi tergugat II Ahmad Mulyo Munandar dan saksi.....



saksi Setiyo Purnomo, mutatis mutandis perikatan jual beli  
dibawah tangan tersebut tidak sah;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan  
Negeri Yogyakarta tanggal 11 Juli 2013 No. 15/Pdt.G/2013/PN.Yk dalam perkara  
kedua belah pihak yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan/dikuatkan  
dengan menambah pertimbangan hukumnya;

Menimbang, bahwa oleh karena pembanding/tergugat II pada peradilan  
tingkat banding tetap dipihak yang kalah, maka semua biaya perkara dalam kedua  
tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada pembanding/tergugat II ;

Mengingat peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan  
perkara ini dan H.I.R ;

#### **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat II ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 11 Juli 2013,  
No. : 15/Pdt.G/2013/PN.Yk. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding/Tergugat II untuk membayar biaya perkara  
dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar  
Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Pengadilan  
Tinggi Yogyakarta, pada hari **KAMIS** tanggal **12 DESEMBER 2013** oleh dalam  
rapat permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, oleh kami  
**ARIEF PURWADI, SH.MH** sebagai Hakim Ketua **DR. HERU IRIANI, SH.  
HM.Hum.** dan **EMMY HERAWATI, SH.** sebagai Hakim-Hakim Anggota,  
berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta  
No.95/Pen.Pdt/2013/PTY tanggal 22 Oktober 2013 dan Putusan tersebut diucapkan  
dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal  
**17 DESEMBER 2013** oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota

tersebut.....



tersebut, serta **SUBUR GIYANTO, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi  
Yogyakarta, akan tetapi tidak dihadiri Pihak-Pihak yang berperkara ;

**KETUA MAJELIS,**

**ANGGOTA,**

**ARIEF PURWADI, SH.MH**

**1. DR. HERU IRIANI, SH. M.Hum.**

**2. EMMY HERAWATI, SH.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**SUBUR GIYANTO, SH**

Perincian Biaya Perkara :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan	<u>Rp.139.000,-</u>
<b>J u m l a h</b>	<b>Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah)</b>