



PUTUSAN

Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Leonard Parlindungan**, berkedudukan di Jl. Bunga Rinte Gg. Mawar Saron No.7 Medan, RT/RW 000/000, Kel. Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Simpang Selayang, Medan Tuntungan, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alun Bayu Krisna.S.H.,M.H beralamat di Daleman RT 3 RW 22 Desa Girikerto Kecamatan Turi Kabupaten Sleman D.I.Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 April 2024, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 27 Oktober 2023 Nomor. 882/HK/SK.PDT/X/2023/PN Smn, selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

- 1. Andayani Sembiring Meliala**, bertempat tinggal di Jl. Garuni III CT XIX RT 05/RW 02 Ngentak Caturtunggal, Kec Depok Kabupaten Sleman D.I.Yogyakarta, Caturtunggal, Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh P.N.M Tuahta Bangun, SH dkk Advokat pada "PENGRI PERANGIN ANGIN & Rekan yang berkantor di Jalan Tentara Rakyat Mataram JT 1/697 Rt 50 Rw 11 Bumijo, Jetis Yogyakarta sesuai surat Kuasa yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 15 November 2023 Nomor. 953/HK/SK.PDT/XI/2023/PN Smn,

Halaman 1 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat I**

**Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;**

2. **Purnomo Widyantoro**, bertempat tinggal di Jl. Monumen Jogja Kembali, Blunyah Gede No 71 RT 04 Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Sinduadi, Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh Awang Guntoro, SH dk, Advokat pada "AWANG & PARTNERS" beralamat di Jalan Samas Km 6 Cangkring, Sidomulyo, Bambanglipuro, Bantul sesuai surat kuasa tanggal 23 November 2023 nomor. 979/HK/SK.PDT/XI/2023/PN Smn sebagai.....

**Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;**

3. **Sofyan Bangun**, bertempat tinggal di Jl. Garuni III CT XIX RT 05/RW 02 Ngentak Caturtunggal, Kec Depok Kabupaten Sleman D.I.Yogyakarta, Caturtunggal, Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh P.N.M Tuahta Bangun, SH dkk Advokat pada "PENGGERI PERANGIN ANGIN & Rekan yang berkantor di Jalan Tentara Rakyat Mataram JT 1/697 Rt 50 Rw 11 Bumijo, Jetis Yogyakarta sesuai surat Kuasa yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 Januari 2024 Nomor. 15/HK/SK.PDT/II/2024/PN Smn, sebagai.....

**Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi;**

4. **Elvita Savitri Dewi**, bertempat tinggal di Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, Maguwoharjo, Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai ..... **Tergugat IV Konvensi;**

5. **Erni Rusli Mulyadidjaya**, bertempat tinggal di Jl. Setia Budhi No.40 Kel. Tj.Balai Karimun, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, Kepulauan Riau 29661,

Halaman 2 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



Tanjungbalai, Karimun, Kabupaten Karimun,  
Kepulauan Riau, sebagai ..... **Tergugat V**  
**Konvensi;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 23 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 24 Oktober 2023 dalam Register Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut **DALAM POSITA:**

1. Bahwa **Penggugat** adalah seorang pensiunan karyawan BUMN Perusahaan Terbatas (Persero) PTPN IV yang berkantor Jl. Letjen Suprpto 2 Hamdan, Kecamatan Medan Maimun Kota Medan- Sumatera Utara 20212 .

2. Bahwa **Penggugat** mendekati masa pensiunnya tertarik untuk berinvestasi kaveling tanah di Sleman, Daerah istimewa Yogyakarta untuk hari tuanya.

Dan karenanya **Penggugat** faham bahwa dengan berinvestasi kaveling tanah adalah usaha yang banyak dicari orang, kaveling tanah atau perumahan sering digunakan sebagai tempat tinggal. Dan karena banyaknya orang mencari lahan kaveling tentunya harga tanah kaveling tidak mengalami penurunan dan bahkan setiap tahunnya lahan tersebut akan meningkat dan semakin mahal.

Apalagi Penggugat berkeinginan untuk membangun tempat kos-kosan. Dan **Penggugat** berpikir investasi untuk kos-kosan akan mengalami keuntungan di Sleman, Daerah istimewa Yogyakarta ini..

3. Bahwa pada bulan Maret 2014 **Penggugat** sedang mengikuti pendidikan di LPP Yogyakarta tugas dari kantornya, dan pada saat itu **Penggugat** dihubungi oleh **saudaranya (adik iparnya)** yang bernama **Antoni Ginting**, kalau **Tergugat I** ingin menawarkan **Kaveling Tanah** miliknya.

Dengan informasi yang didapat dari **Antoni Ginting**, **Tergugat I** menghubungi **Penggugat** memperkenalkan dirinya.

Halaman 3 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



Karena **Penggugat dan Tergugat I** belum pernah ketemu dan tidak pernah saling mengenal sebelumnya.

Dari informasi **Antoni Ginting, Tergugat I** sudah seperti saudara. Karena sejak tahun 1979 s/d 1981 **Tergugat I menumpang tinggal di rumah orang-tuanya di Kutambaru, Kecamatan Munte, Kabupaten Karo- Provinsi Sumatera Utara.**

4. Bahwa untuk meyakinkan **Penggugat, Antoni Ginting** juga menyatakan kalau dirinya ada juga menjalin beberapa bisnis dan kerjasama di bidang jual beli tanah dan juga jual beli rumah dengan **Tergugat I.**

5. Bahwa atas informasi dari adik iparnya (**Antoni Ginting**) **Tergugat I** menawarkan untuk menjual kaveling tanah miliknya yang **sekarang menjadi Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwoharjo luas 148m2.**

6. Bahwa disamping menawarkan menjual tanah Kaveling tersebut **Tergugat I** juga menawarkan kepada **Penggugat** untuk membangun rumah tingkat buat kos-kosan.

**Penggugat** akhirnya setuju untuk membeli kaveling tanah tersebut yang disepakati secara lisan, bahwa harga yang ditawarkan sebesar **Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah)** sudah termasuk biaya balik nama dari nama penjual (**Tergugat I**) ke nama pembeli (**Penggugat**) dengan luas tanah hanya 148m2 pada tahun 2014.

7. Bahwa pada pertemuan itu **Tergugat I** juga membawa copy design bangunan rumah untuk kos-kosan, menawarkan dan menyerahkan kepada **Penggugat** untuk dibangun rumah tingkat kos-kosan.

Design gambar rumah tingkat yang khusus dibuat untuk rumah kos-kosan dengan 6 kamar dilantai 1(satu) dan 6 kamar dilantai 2(dua)

Namun saat itu **Penggugat** mengatakan secara lisan :

**"nantilah saya pikirkan karena Penggugat tidak memiliki uang lagi untuk membangun rumah kos-kosan seperti yang ditawarkan Tergugat I."**

8. Bahwa berdasarkan **Pasal 1457 KUHPerdata Jual beli didefinisikan sebagai suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan.**

9. Bahwa berdasarkan **Pasal 1458 KUHPerdata, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu**



*mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar .*

10. Bahwa **Penggugat** akhirnya membeli Kaveling tanah tersebut. Dan dengan **iktikad baik** dan sebagai bukti keseriusan pembelian itu, **Penggugat** dengan ditemani **Tergugat I** , akhirnya hari itu juga pada tanggal 1 April 2014 pergi ke Bank **Mandiri Cabang Yogyakarta** untuk **membayar/membeli** Kaveling tanah tersebut .

11. Bahwa jual-beli dan transfer sebagai pembayaran antara **Penggugat** dan **Tergugat I** ini telah disetujui dan hanya diketahui oleh istri **Penggugat**, karena pada saat **Tergugat I** menawarkan kaveling tanah kepada **Penggugat** didampingi istrinya. Sehingga dan tidak ada keraguan lagi istri dan **Penggugat** terhadap **Tergugat I** karena sudah dianggap seperti saudara oleh adik iparnya **Antoni Ginting**.

12. Bahwa pada tanggal 1 April 2014 itu akhirnya **Penggugat** mentransfer uang sebesar **Rp.300.000.000,- (Tigatus juta rupiah)** ke rekening **Tergugat I** pada Bank **Mandiri** dengan No.Rekening **137-000222-6948** atas nama **Andayani Sembiring Meliala** untuk membayar Kaveling tanah sekarang menjadi **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta**, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. **12860/Maguwoharjo luas 148m2, secara SAH dan LUNAS**.

**Hal tersebut juga di kuatkan dengan bukti Print Out Rekening Koran yang diterbitkan dari petugas berwenang Bank Mandiri.**

13. Bahwa setelah uang ditransfer, **Tergugat I** mengajak **Penggugat** ke **Kantor Notaris-PPAT Purnomo Widyantoro,SH ( Tergugat II)** yang beralamat Jl.Monumen Jogja Kembali, Blunyah Gede 71 RT 04 Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman DIY .

14. Bahwa tujuan ke **kantor Notaris-PPAT Purnomo Widyantoro,SH** adalah agar dibuatkan **Akta Jual-Beli**, karena dengan dibuatnya perjanjian-perjanjian tertulis dihadapan atau dibuat oleh Notaris adalah agar akta tersebut menjadi **akta otentik** yang dapat digunakan sebagai bukti kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain.

15. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu: **“Suatu akta otentik ialah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai**





*pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat”.*

16. Dan pada saat itu, **1 April 2014 Penggugat dan Tergugat I** telah juga menandatangani **Akta Jual beli dan Balik Nama** tersebut.

Kepada Kantor Notaris-PPAT Purnomo Widyantoro,SH, Penggugat secara lisan juga meminta kaveling tanah yang telah dibayar lunas dan sekarang menjadi Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, tersebut segera dialihkan (**balik nama**) dari nama dari Andayani Sembiring Meliala ke nama Leonard Parlindungan.

17. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1320 BW yang menyatakan bahwa untuk **SAH-nya** perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Maka Akta Jual Beli (AJB) atau perikatan antara kedua belah pihak **penjual dan pembeli** maupun juga kesepakatan lisan yang dibuat oleh **Tergugat I** dengan **Penggugat** tersebut dapat ditafsirkan telah menjadi **SAH** dan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 1320 BW dan menjadi **mengikat demi hukum** bagi keduanya;

18. Bahwa karena keterbatasan waktu, **Penggugat yang** tidak bisa berlama-lama di Kota Yogyakarta ini. Dan pendidikannya selama di Yogyakarta juga telah selesai, kemudian **Penggugat kembali** ke Medan-Sumatera Utara untuk bekerja di Perkebunan pedalaman daerah Sumatera Utara seperti biasanya.

Bahwa saat itu **Penggugat sangat PERCAYA** dan berharap **Tergugat I dan Tergugat II**, segera mengurus dan mengirimkan atau memberitahukan tentang Akta Jual-Beli, Pengalihan Nama dari **Tergugat I** ke **Penggugat** yang telah dibuat di Kantor Notaris-PPAT Purnomo Widyantoro,SH.

19. Bahwa sebulan kemudian **Tergugat I** menelepon kembali **Penggugat** dan meminta **Penggugat** mentransfer uangnya.

Dalam percakapan secara lisan melalui telepon **Tergugat I** menawarkan bahan sisa bangunan untuk membangun rumah tingkat buat dibangun kos-kosan miliknya.

**Penggugat** kaget karena tidak memiliki uang dan belum siap untuk membangun rumah tingkat untuk kos-kosan.

Halaman 6 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



Pada saat itu **Penggugat** mengatakan :

*“belum punya uang untuk membangun rumah kos-kosan, menunggu kalau ada uangnya.”*

Namun pada saat itu **Tergugat I** mengatakan :

*“kalau dia memiliki sisa bahan material bangunan untuk membangun rumah kos-kosan. Kalau tidak segera dibangun maka material untuk membangun rumah tingkat kos-kosan tersebut akan menjadi rusak.”*

20. Bahwa atas permintaan tawaran dan adanya terus desakan **Tergugat I** , maka **Penggugat** berusaha untuk mencari pinjaman uang kepada kerabatnya.

Pada akhirnya tanggal 8 May 2014 setelah **Penggugat** mendapatkan pinjaman dari kerabatnya, dan **Penggugat** langsung mentransfer uang tersebut sebesar **Rp.250.000.000,-(Duaratus limapuluh juta rupiah)** ke rekening **Tergugat I** di Bank Mandiri dengan Nomor Rekening **137-000222-6948** atas nama **Andayani Sembiring Meliala**, tersebut

Hal ini juga di kuatkan dengan bukti Print Out Rekening Koran yang diterbitkan dari petugas yang berwenang Bank Mandiri.

21. Bahwa kenyataannya setelah uang ditransfer, tanpa sepengetahuan dan seizin **Penggugat**, kaveling tanah dan bahan material bangunan yang telah dibeli **Penggugat** untuk membangun rumah tingkat kos-kosan itu telah digunakan dan dibangun kos-kosan oleh **Tergugat I** .

Dan pada akhir Desember 2014 pembangunan rumah kos-kosan itu telah selesai. Dan kemudian ternyata Januari 2015 **Tergugat I** telah mengkontrakan rumah tingkat kos-kosan itu.

22. Bahwa sebelum rumah-kos-kosan itu selesai dibangun, **Penggugat** selalu menghubungi melalui handphonenya **Tergugat I** dan menanyakan *kenapa membangun rumah kos-kosan itu tanpa seizinnya.*

23. Bahwa karena jarak **Penggugat** yang jauh berada di perkebunan pedalaman Sumatera Utara dan seringnya **Penggugat** menelepon *mempertanyakan mengapa membangun rumah kos-kosan tanpa seizinnya*, tanpa tahu apa sebabnya tiba-tiba pada awal Januari 2016 **Tergugat I** telah **MEMBLOKIR** Nomor handphone **Penggugat**, dan membuat komunikasi **Penggugat** ke **Tergugat I** terputus.

24. Bahwa hingga akhirnya pada Agustus 2016 **Penggugat** mendapat informasi kalau ternyata rumah kos-kosan yang awalnya dikontrakan **Tergugat I** telah dijual.

Halaman 7 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



Faktanya pada tanggal **14 September 2020** adanya Surat Tanggapan dan Jawaban atas permohonan informasi Penggugat pada point No.1. ke Kantor Notaris Purnomo Widyantoro,SH.

Dan Kantor Notaris Purnomo Widyantoro,SH. (Tergugat II) menerangkan kalau rumah Jl. Jupiter 2. No 19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Sertifikat Hak Milik 12860 /Maguwoharjo telah dijual kepada **Nyonya Erni Rusli Mulyadidjaya** dan sebulan kemudian dibeli kembali oleh **Nyonya Elvita Savitri Dewi, SE** dengan menggunakan **Kuasa Jual Tergugat I** pada tanggal 30 Juli 2016.

25. Bahwa informasi lainnya yang didapat, rumah tersebut di jual kepada Ibu **Elvita Savitri Dewi, SE** atau **Tergugat IV** senilai **Rp.1.550.000.000,- (Satu milyar limaratus limapuluh juta rupiah)** dengan Sertifikat Hak Milik **No.12860/Maguwoharjo** luas 148m2 dengan **Akta Jual Beli No.30/2016** yang dikeluarkan kantor Notaris-PPAT **PURNOMO WIDYANTORO,SH.**

Bahwa sebelum di jual ke Ibu **Elvita Savitri Dewi, SE** rumah tersebut dijual **Tergugat I** kepada Ibu **Erni Rusli Muljadidjaja (Tergugat V )** senilai **Rp.1.500.000.000,- (Satu miliar lima ratus juta rupiah).**

26. Bahwa berdasarkan **Sumpah Jabatan Notaris (Sesuai Pasal 4 UU Jabatan Notaris)**

Sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

"Saya bersumpah/berjanji:

- **bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya.**
- **bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.**
- **bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.**
- **bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun**

Halaman 8 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn





*tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun."*

27. Bahwa merujuk **Undang-undang Jabatan Notaris Pasal 16 (1) poin (a)** dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:

**a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;**

28. Bahwa **Penggugat** menduga kalau **Tergugat II** sebagai Notaris **pejabat pembuat akta otentik**, telah **melakukan kesalahan melanggar Sumpah Jabatan** baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan **Penggugat** (akibat dibuatnya akta ke **Ibu Elvita Savitri Dewi, SE**) **menderita kerugian**.

Padahal **Tergugat II** mengetahui dan menyadari sesungguhnya, sebelumnya pada **1 April 2014** antara **Penggugat** dan **Tergugat I** telah menanda tangani **Akta Jual Beli dan Balik Nama** atas rumah Jl. Jupiter 2. No 19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Sertifikat Hak Milik **No.12860/Maguwuharjo** di didepan **Tergugat II** Kantor Notaris- **PPAT PURNOMO WIDYANTORO,SH.**

29. Bahwa merujuk pada **Undang-undang Jabatan Notaris Pasal 16 (1) poin (a)**, **Penggugat** menduga kalau **Tergugat II** dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya **telah bertindak tidak jujur dan memihak kepada Tergugat I, dan bertindak sepihak membuat dan mengalihkan Akta Jual-Beli dan Balik Nama tanpa memberikan konfirmasi terlebih dahulu kepada Penggugat saat adanya Pengalihan atau Balik Nama kepada Tergugat IV.**

30. Bahwa dengan apa yang dilakukannya, **Tergugat II**, secara Sah telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdara.

**Karena Akibat apa yang telah dilakukan Tergugat II telah merugikan Penggugat.**

31. Kemudian bahwa merujuk pada **Undang-undang nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan** yang menyatakan :

Pasal 35 : "**harta benda diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama**"



Pasal 36 ayat 1 : ***"mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak"***

Maka berdasarkan hal tersebut, harta bersama dapat dialihkan jika ada persetujuan suami dan istri.

32. Bahwa berdasarkan point (31) tersebut **Penggugat** menduga kalau **Tergugat III sebagai suami Tergugat I** telah menyetujui dan memberikan **Kuasa Menjual** kepada **Tergugat I** untuk menjual rumah Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. yang luas tanahnya 148m2, dengan Sertifikat Hak Milik **No.12860/Maguwoharjo**

33. Bahwa karena **Tergugat I** telah **memblokir** nomor handphone **Penggugat**, Kemudian **Penggugat** meminta bantuan kepada **Antoni Ginting (adik Iparnya)** untuk menanyakan uang yang ditransfer untuk membeli tanah dan membeli sisa bahan bangunan kepada **Tergugat I**. Karena awalnya Antoni Gintinglah yang memperkenalkan **Tergugat I** dengan **Penggugat** sebelumnya.

34. Bahwa kemudian pada **24 Juli 2018 Antoni Ginting (adik ipar) Penggugat** mempertanyakan kepada **Tergugat I** melalui **Chattingan WhatApps** terkait bisnis yang dijalani bersamanya (Antoni Ginting) dan juga jual beli kaveling tanah dan bahan sisa bangunan antara **Penggugat** dan **Tergugat I**, terkait rumah Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. yang luas tanahnya 148m2. tersebut .

Dan **Tergugat I** dalam **pengakuannya membalas:**

***"iya...ini semua salahku...jadikan semua utangku...kalau nanti laku aku akan bayar"***

35. Bahwa kemudian pada tanggal **26 Nopember 2018 Antoni Ginting (adik ipar Penggugat)** masih menanyakan kembali melalui **Chattingan WhatApps** ke **Tergugat I** terkait bisnis dan kerjasamanya Antoni Ginting dan juga uang transferan dari **Penggugat**,

- ***"Selamat pagi bik, sepertinya sudah semakin sulit komunikasi kita belakangan ini? ntah apa sebabnya Dan Tergugat I dalam pengakuannya membalas : " ya kam tulis aja bang...pelan2 aku akan kembalikan dana2 yg kam trsf ke aku..."***
- ***"maaf ya bang aku tidak pernah merasa mempersulit semua ini karena gimana ya semua sdh tjd...aku mohon kam sabar aku***



*bgm pun caranya aku yg b.jwb utk semua ini. Pelan2 klw aku sdh bisa lagi bernafas pasti akan aku selesaikan”*

*- “begini saja bang..buat saja jadi hutangku semua”*

36. Bahwa kemudian pada tanggal **12 Desember 2018** **Antoni Ginting** (adik ipar **Penggugat**) masih melakukan chattingan WhatApss kepada **Tergugat I** dan menyatakan :

*“...sampai hati kam berbohong kepada kami selama ini, dan sekarangpun susah komunikasi..”*

*Dan Tergugat I dalam pengakuannya juga membalas :*

*‘...Ini aku lagi dikantor pak pur... sudah aku lihat catatandu sampai hutangku,3,5M lebih”*

37. Bahwa kemudian pada tanggal **13 Desember 2018** **Antoni Ginting** (adik ipar **Penggugat**) masih melakukan Chattingan WhatApss kepada **Tergugat I**.

Dan berdasarkan pengakuan **Tergugat I** *kalau dia tidak ada kerjasama dengan Penggugat, yang ada kalau Penggugat membeli tanah kepada Tergugat I*. Tapi tanah itu dibangun oleh **Tergugat I** untuk kos-kosan.

*Dan dalam chattingan lainnya Tergugat I dalam pengakuannya juga membalas:*

*“...ito (Penggugat) itu dulu sudah t.tangan di pak pur untuk balik nama.,bila sudah lunas di pak pur.*

38. Bahwa **Penggugat** telah berusaha untuk melakukan pendekatan kepada **Tergugat I** melalui adik iparnya **Antoni Ginting** dengan secara kekeluargaan dan atau mencoba untuk merundingkan dengan cara musyawarah, namun **Tergugat I** terkesan menghindar dan nampaknya **Tergugat I** tidak ada upaya untuk melakukan menyelesaikan secara damai.

39. Bahwa akibat dari sikap perbuatan **Tergugat I** yang sudah dianggapnya seperti saudara itu membuat **Penggugat** merasa terhina, malu dengan kerabat dan keluarganya, depressi, sangat shock dan stress berkepanjangan dan sering mengalami sakit-sakitan, serta mengakibatkan kesehatan **Penggugat** terganggu dan menurun dan mulai hilang rasa kepercayaan pada orang sekitarnya akibat memikirkan bangunan rumah tingkat kos-kosan yang dijual oleh **Tergugat I** .

Harapan yang selama ini bahwa **Penggugat** akan memiliki bangunan rumah tingkat kos-kosan untuk menopang kehidupan dan menjelang dirinya pensiun tidak dapat diharapkan lagi . Semua telah musnah akibat dari perbuatan **Tergugat I** .

Halaman 11 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



Dan ini juga berakibat hubungan dengan saudaranya (adik iparnya) **Antoni Ginting** dan keluarganya beserta istri dan anak menjadi tidak harmonis, dan juga akibat tekanan psikologis memikirkan persoalan kepemilikan rumah tersebut dan secara fisik kesehatan **Penggugat** mulai terganggu.

40. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sudah sepatutnya perjanjian jual beli yang terjadi segera setelah **Penggugat** dan **Tergugat I menyepakati barang yang diperjualbelikan serta harga barang tersebut**, selakanya **Tergugat I** sebagai penjual memiliki kewajiban pokok yaitu : **“menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli.**

Sedangkan kewajiban **Penggugat** sebagai pembeli yaitu : **“menerima barang- barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian. Dalam perjanjian jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat telah melakukan kewajibannya dengan menyerahkan uang, sedangkan Tergugat I tidak menyerahkan hak atas barang yang diperjualbelikan.**

41. Bahwa dengan apa yang dilakukannya, **Tergugat I**, secara Sah telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karena perbuatannya telah membangun rumah tingkat kos-kosan tersebut tanpa seizin **Penggugat**, menyewakan dan menguasai kaveling dan bangunan rumah tingkat kos-kosan yang dibeli dengan uang milik **Penggugat** secara tidak sah dan hasil penjualan tanah menjual bangunan rumah tersebut dikuasai **Tergugat I**.

42. Bahwa sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUHPerdara, maka sudah sepantasnya apabila **Tergugat I** di hukum untuk menyerahkan uang hasil penguasaan lahan/rumah atas sewa kontrakan dan uang hasil penjualan tanah kaveling dan bangunan rumah tingkat kos-kosan dan ganti rugi kepada **Penggugat** dalam keadaan tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnya.

43. Bahwa menurut pasal 1365 KUHP ;  
“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;



44. Bahwa ini dipertegas juga dengan Pasal 1366 KUHP :

*"Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya"*

45. Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh **Tergugat I** tersebut, maka **Penggugat** merasa sangat dirugikan. Nyata **Penggugat** telah menyerahkan uangnya kepada **Tergugat I** untuk membeli kaveling tanah dan membeli sisa bahan bangunan untuk membangun rumah tingkat buat kos-kosan pada tahun 2014 .

46. Bahwa menurut hukum, **Penggugat** berhak pula menuntut ganti rugi atas penguasaan/penyewaan tanah yang dilakukan dari Januari 2015 sampai Juni 2016 adalah sekitar 1 tahun 6 bulan.

Bahwa apabila **Penggugat** menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain/ para penyewa untuk setiap bulannya per kamar Rp.800.000,- (delapan ratus ribu rupiah)/ nett (bersih) , setelah dikurangi biaya-biaya lainnya.

Jika pendapatan dari sewa kamar kos-kos pertahunnya yaitu :

**Rp.800.000,-/bulan/kamar x12 kamar x 12 bulan = Rp.115.200.000,-/ tahun.**

Jika diperhitungkan kerugian **Penggugat** dari sewa kontrakan kos-kosan tersebut sejak Januari 2015, hingga Juni 2016, yaitu 1 tahun 6 bulan, maka : **Rp.115.200.000,- x 1 tahun x 6 bulan = Rp.172.800.000,- (Seratus tujuh puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah).**

47. Bahwa **Penggugat** berhak pula menuntut ganti rugi atas penjualan rumah tingkat kos-kosan Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta yang dijual **Tergugat I** sebesar **Rp.1.550.000.000,- (Satu miliar lima ratus limapuluh juta rupiah).**

48. Bahwa selain itu selama **Tergugat I** dalam proses hukum **Penggugat** telah mengeluarkan biaya- biaya untuk mengurus perkara ini antara lain biaya transportasi, penginapan, akomodasi, biaya sidang, konsumsi, saksi, ahli, photocopy, materai dan biaya pendampingan sejak tahap penyidikan hingga persidangan total kurang lebih sebesar **Rp.200.000.000,- ( Dua ratus juta rupiah).**

49. Bahwa dengan tidak adanya upaya **Tergugat I** kepada **Penggugat**, secara nyata-nyata telah menunjukkan bahwa **Tergugat I** telah membuat **Penggugat** mengalami kerugian.

Halaman 13 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan uraian tersebut diatas, maka Gugatan **Penggugat** adalah sebagai gugatan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**.

50. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh **Tergugat I** tersebut adalah **Perbuatan Melawan Hukum** dan menyebabkan kerugian bagi **Penggugat**, maka sudah selayaknya kalau **Tergugat I** dihukum untuk membayar **Total Ganti KERUGIAN MATERIIL** kepada **Penggugat** yaitu;

1. Menyerahkan uang hasil kontrakan atas penguasaan /penyewaan lahan tanah dan bangunan kos-kosan jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta selama 1 tahun 6 bulan senilai Rp.172.800.000,- (Seratus tujuh puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah).

2. Menyerahkan uang hasil penjualan rumah tingkat untuk kos-kosan jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah di jual sebesar Rp.1.550.000.000,-(Satu miliar lima ratus limapuluh juta rupiah)

3. Mengganti biaya yang harus **Penggugat** keluarkan untuk mengurus perkara ini antara lain biaya transportasi, penginapan akomodasi, biaya sidang, konsumsi, saksi ahli, photo-copy, materai dan biaya pendampingan sejak tahap penyidikan hingga persidangan total kurang lebih yang harus dikeluarkan sebesar Rp.200.000.000,-(Dua ratus juta rupiah ).

- Total Kerugian Materil sebesar Rp. 1.922.800.000,- (Satu miliar sembilan ratus duapuluh dua juta delapan ratus ribu rupiah)

## KERUGIAN IMMATERIIL PENGGUGAT:

4. Akibat dari perbuatan **Tergugat I**, secara psikis **Penggugat** kesehatannya mengalami penurunan, sering sakit-sakitan, serta membutuhkan biaya perobatan kedokter, ketakutan, kekecewaan, penyesalan, kehilangan semangat hidup, merasa terhina dimata teman-temannya dan juga keluarganya dikampung, banyak menyita waktu, pikirannya, tenaga dan **Tergugat I** seakan menghina dirinya dan membuat rasa malu, sejak rumah terjual 30 Juli 2016 hingga saat gugatan ini didaftarkan 23 Oktober 2023 selama 7 (tujuh) tahun 3 (tiga) bulan.



Sehingga selayaknya **Penggugat** meminta ganti kerugian, bila dinilai dengan uang tidak kurang dari **Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)/ tahun.**

Selama 7 (tujuh) tahun 3(tiga) bulan, Kerugian Immateril Penggugat adalah sebesar **Rp. 7.250.000.000,-(Tujuh Miliar duaratus limapuluh juta Rupiah)** secara tunai dan seketika sejak putusan ini dibacakan.

5. Sehingga Tergugat I selayaknya dihukum untuk mengganti Total kerugian Materil dan Immateril yang dialami **Penggugat** keseluruhannya sebesar : **Rp.9.172.800.000,-(Sembilan miliar seratus tujuh puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah).**

51. Bahwa berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara  
***“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”***

52. Bahwa **Penggugat** selalu dan sering mempertanyakan laporan dari jual beli tanah tersebut kepada adik iparnya **Antoni Ginting**. Tetapi **Tergugat I** belum juga memberi jawaban yang pasti dengan berbagai alasan .

Hingga Faktanya pada tahun 2017 **Tergugat I** melakukan pembelian tanah seluas **1482m2, Sertifikat Hak Milik Nomor 14964/Caturtunggal dengan Surat Ukur tanggal 30/03/2016 No.00802/ Caturtunggal/2016 dengan AKTA JUAL BELI Nomor : 01/2017 tanggal 04 Februari 2017, beralamat Jl. Garuni III CT XIX RT 05/RW 02 Ngentak, Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, diduga menggunakan uang Penggugat.**

53. Bahwa didasarkan pada point (51) tersebut, agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk menjamin ganti rugi yang akan dibayarkan oleh **Tergugat I** dan menghindari kemungkinan **Tergugat I** mengalihkan harta kekayaannya, maka **Penggugat** mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan **secara SAH (conservatoir beslag) atas semua kekayaan yang dimiliki oleh Tergugat I, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari** termasuk namun tidak terbatas pada tanah dan bangunan beserta dengan segala isinya yang beralamat :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Garuni III CT XIX RT 05/RW 02 Ngentak Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebidang tanah dan bangunan, beserta isinya seluas 1.482m, Sertifikat Hak Milik Nomor 14964/Caturtunggal dengan Surat Ukur tanggal 30/03/2016 No.00802/ Caturtunggal/2016 dengan Akta Jual Beli Nomor: 01/2017, tanggal 04 Februari 2017, yang batas-batas adalah, sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Garuni III, sebelah Timur berbatasan dengan tanah kebon/ladang, sebelah Utara berbatasan dengan tanah kebon/ladang, sebelah Selatan dengan tanah kebon/ladang.

- *Bahwa alasan perlu diletakan sita jaminan sebagaimana tersebut diatas, karena selama ini Tergugat I berupaya untuk mengalihkan barang jaminan dengan tujuan agar barang tersebut tidak dalam penguasaan Penggugat. Oleh karenanya Ketua Pengadilan Negeri Sleman cq Hakim Pemeriksa a-quo untuk meletakkan sita jaminan sebagaimana tersebut diatas.*

**54.** Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan, Tergugat I akan ingkar dan lalai untuk memenuhi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde) dalam perkara a quo dan oleh karenanya mohon untuk menghukum **Tergugat I** dengan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar sebesar Rp.5.000.000, (Lima juta rupiah) untuk setiap hari sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde).

**55.** Bahwa merujuk Pasal 180 HIR, karena gugatan ini didukung bukti-bukti hukum yang otentik, dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh **Tergugat I**, maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij voorraad);

**56.** Bahwa dikarenakan **Tergugat I dan Tergugat II** telah jelas dan nyata melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, maka patut menurut hukum agar **Tergugat I dan Tergugat II** secara tanggung renteng dihukum membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

**57.** Bahwa dipilihnya Domisili Hukum penyelesaian perkara ini pada Pengadilan Negeri Sleman, mengacu pada ketentuan dalam Herzien Inlandsch Reglement ("HIR") Pasal 118 / Pasal 142 RBg yang mendasarkan pada asas "actor forum sequitur forum rei" dimana dalam

Halaman 16 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn

### 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)



asas tersebut, kompetensi relatif pengadilan yang berwenang mengadili ada pada Alamat Domisili **Tergugat I**, dan sekaligus kami mendasarkan pula pemilihan kompetensi relatif peradilan yang berwenang memeriksa perkara ini pada asas "Forum Rei Sitae", dengan alasan dan landasan serta acuan bahwa **Tergugat I**, **Tergugat II**, **Tergugat III** dan **Tergugat IV** berdomisili di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Sleman, serta sekaligus Objek Sengketa ada pada Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Sleman, oleh karena asas-asas dalam Pasal 118 HIR bersifat Opsional, maka kami menilai kedua keadaan yakni, Domisili **Tergugat I**, **Tergugat II**, **Tergugat III** dan **Tergugat IV** mayoritas dan Objek sengketa, berada pada wilayah hukum dari Pengadilan Negeri Sleman;

Bahwa berdasarkan segala uraian yang telah **Penggugat** kemukakan diatas, **Penggugat** kepada **Ketua Pengadilan Negeri Sleman** untuk memanggil para Pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili Gugatan ini dan lebih lanjut berkenan memeriksa dan memutuskan dengan Amar sebagai berikut:

**DALAM PETITUM :**

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan **Penggugat** untuk keseluruhan;
2. Menyatakan berlaku mengikat demi hukum **Jual-Beli Penggugat** dan **Tergugat I** yang merupakan suatu kesatuan adalah **SAH..**
3. Menyatakan **SAH** secara hukum bahwa perbuatan **Tergugat I** dan **Tergugat II** adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (Onrechtmatige Daad), yang merugikan **Penggugat**.
4. Menghukum **Tergugat I** membayar dengan total ganti kerugian materil sebesar: Rp. **1.922.800.000,- (Satu miliar sembilan ratus duapuluh dua juta delapan ratus ribu rupiah)** kepada **Penggugat** secara tunai dan sekaligus **seketika sejak putusan dibacakan**.
5. Menghukum **Tergugat I** membayar dengan total kerugian Immateril sebesar: Rp. **7.250.000.000,- (Tujuh Miliar duaratus limapuluh juta Rupiah)** kepada **Penggugat** secara tunai dan sekaligus **seketika sejak putusan dibacakan**.
6. Menyatakan **SAH** dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag* atas semua kekayaan yang dimiliki oleh **Tergugat I baik barang bergerak maupun tidak bergerak baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari** termasuk namun tidak terbatas pada tanah dan bangunan beserta dengan segala isinya yang beralamat:

Halaman 17 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



- Jl. Garuni III CT XIX RT 05/RW 02 Ngentak Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebidang tanah dan bangunan, beserta isinya seluas 1.482m, Sertifikat Hak Milik Nomor 14964/Caturtunggal dengan Surat Ukur tanggal 30/03/2016 No.00802/ Caturtunggal/2016 dengan Akta Jual Beli Nomor: 01/2017, tanggal 04 Februari 2017, yang batas-batas adalah, sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Garuni III, sebelah Timur berbatasan dengan tanah kebon/ladang, sebelah Utara berbatasan dengan tanah kebon/ladang, sebelah Selatan dengan tanah kebon/ladang.

7. Menghukum **Tergugat III** untuk melaksanakan putusan ini.
8. Menyatakan **PUTUSAN** ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada keberatan, bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) maupun verzet ataupun adanya Putusan Sela.
9. Menghukum **Tergugat I** membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)** setiap hari sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*).
10. Menghukum **Tergugat I dan Tergugat II** secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam Perkara ini;
11. Menghukum **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V** untuk tunduk dan patuh terhadap Amar Putusan dalam perkara ini.

#### **SUBSIDAIR,**

Atau apabila yang terhormat **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman** ini berpendapat lain yang mengadili perkara ini, mohon Putusan yang seadil-adilnya (**EX AEQUO ET BONO** ).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hadir diwakilkan kuasanya, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi diwakili kuasanya, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi diwakili kuasanya, Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi hadir diwakili kuasanya sedangkan Tergugat IV Konvensi dan Tergugat V Konvensi tidak hadir ataupun menyuruh kuasanya untuk hadir walupun sudah dipanggil secara sah dan patut;

Halaman 18 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn





Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Oktafiatri Kusumaningsih, S.H.,M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Sleman, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut tergugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

#### **I. DALAM EKSEPSI**

Bahwa suatu Gugatan harus memenuhi syarat formil pengajuan Gugatan. Pengabaian terhadap syarat-syarat formil gugatan mengakibatkan gugatan mengandung cacat, artinya gugatan tersebut dianggap tidak memenuhi ketentuan tata tertib beracara yang ditentukan Undang-undang. Jika dalam suatu gugatan terabaikan salah satu syarat formil gugatan, mengakibatkan gugatan tidak sah. Gugatan yang seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

#### **A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/OBSCUUR LIBEL**

Bahwa M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian *obscuur libel* yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. pula menjelaskan lebih lanjut terkait *obscuur libel*, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "*obscuur libel*" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut. Dalam Perspektif Hukum Acara Perdata tegas dinyatakan bahwa posita Gugatan harus memuat uraian yang jelas

Halaman 19 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



**a. Tentang Posita Penggugat pada perkara a quo bertentangan dengan Posita Gugatan pada perkara 159/Pdt.G/2020/Pn.Yyk.**

1. Bahwa sesungguhnya terhadap Gugatan Penggugat sebelumnya telah diajukan dalam perkara yang sama pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, yaitu dalam perkara Nomor 159/Pdt.G/2020/Pn. Yyk. Yang diputus dan dibacakan pada hari senin tanggal 19 Juli 2021 Bahwa dalam perkara No, 159/Pdt.G/2020/Pn. Yyk. Pada Posita poin 20, 21, dan 22, Penggugat menyatakan dan mengakui dengan tegas bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan tergugat adalah “Kerjasama” untuk penyertaan modal pembangunan kos kosan bukan jual beli sebagaimana dalil gugatan dalam perkara ini, sehingga didalam salah satu pertimbangan majelis Hakim pemeriksa Perkara No, 159/Pdt.G/2020/Pn.Yyk pada halaman 88, menyatakan “bahwa Para Penggugat seharusnya menuntut Tergugat I (dalam hal ini Tergugat) dengan dasar wanprestasi dan bukan Perbuatan Melawan Hukum. Dan faktanya memang jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah terjadi .

2. Bahwa dari uraian Penggugat yang berubah-ubah dalam mendalilkan kronologi peristiwa semakin mempertegas bahwa Penggugat kebingungan didalam “**mengarang**” cerita sehingga menimbulkan kerancuan, dan semakin menjelaskan bahwa apa yang disampaikan Penggugat tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.

3. Bahwa sebagaimana Putusan Perkara Nomor 159/Pdt.G/PN. Yyk tertanggal 08 Juli 2021 Penggugat telah menerangkan bahwa TERGUGAT telah menawarkan kerjasama kepada PENGGUGAT pada halaman 13 poin 22, hal ini menunjukkan **inkonsistensi** Penggugat dalam Menyusun gugatannya yang menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur *Obscur Libel*, dalam perkara a quo termasuk dalam gugatan atas perkara Jual- Beli atau Kerjasama maka **gugatan a quo tidak dapat diterima ;**

**b. Tentang Penggabungan Gugatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi**

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Melawan Hukum seperti yang ada dalam titel gugatan a quo, dalam posita-positanya selain Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat menuntut Tergugat I untuk memberikan prestasi kepada Penggugat yaitu berupa Tanah Obyek

*Halaman 20 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn*



sengketa yang didalilkan sebagaimana posita angka 50 oleh **Penggugat** telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama, sedangkan dalam hal ini Prestasi tersebut merupakan suatu bagian dari kesepakatan, maka gugatan Penggugat di dasarkan atas adanya suatu Kesepakatan Jual Beli, sehingga tidak tepat bahwa Penggugat mendalilkan mengenai perbuatan melawan hukum namun menuntut prestasi penyerahan Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat I.

2. Bahwa dalam pokok perkara Penggugat banyak mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum namun tetap menuntut prestasi atas Tanah Obyek Sengketa. semestinya Penggugat mendalilkan dan memisahkan apakah gugatan tersebut adalah gugatan perbuatan melawan hukum atau gugatan wanprestasi, hal ini penting dilakukan oleh Penggugat mengingat antara keduanya memiliki konsekuensi hukum yang berbeda;

3. **Bahwa Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi tidak dapat menjadi satu kesatuan dalam gugatan maka gugatan a quo menjadi kabur *lobscuure libel* dan tidak dapat diterima;**

#### c. Tentang Penggabungan Gugatan Melawan Hukum dengan Permohonan Pengesahan Jual Beli

1. Bahwa dalam Gugatan a quo, **Penggugat mendalilkan** antara Penggugat dan Tergugat I telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama sebagaimana posita angka 10, angka 11, angka 12, dan angka 13, angka 14, angka 16. Dan didalam petitumnya, Penggugat memohon kepada majelis hakim untuk **menyatakan berlaku dan mengikat demi hukum Jual Beli Penggugat dan Tergugat I yang merupakan suatu kesatuan adalah Sah;**

Bahwa Gugatan a quo di dalilkan adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan dalam petitum angka 2 Penggugat mengajukan Permohonan penetapan pengesahan Jual Beli, hal ini menjadikan gugatan tersebut dapat dianggap gugatan yang *obsuure libel* dan tidak dapat diterima;

#### d. Tentang pertentangan antar Posita dengan Posita dalam perkara a quo (*inkonsistensi penguggat*)

1. Bahwa Posita angka 19, 21 dan 22 , bertentangan dengan Posita angka 20;



2. Posita angka 19, 21 dan 22 Pada pokoknya menyebutkan "**Tergugat I** telah membangun rumah tingkat untuk kos-kosan **tanpa sepengetahuan dan seizin**".

Sedangkan pada posita angka 20 pada pokoknya, menyebutkan "Bahwa dan berkaitan dengan hal tersebut maka Penggugat secara sadar telah mengetahui dan setuju atas jual beli tanah dan bangunan yang kemudian ditindaklanjuti dengan mentransfer uang sebesar Rp 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) ke rekening **Tergugat I** di bank Mandiri dengan Nomor Rekening 137-000222-6948 atas nama **Andayani Sembiring Meliala**";

3. Bahwa posita yang didalilkan oleh **Penggugat** terdapat pertentangan satu sama lain, dimana secara sadar dan tanpa tekanan melakukan transfer guna pembangunan rumah tingkat yang diperuntukkan untuk kos-kosan sehingga pernyataan penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I membangun rumah tanpa seizin penggugat menunjukan inkonsistensi penggugat dalam merumuskan gugatan *a quo*;

4. Bahwa akibat adanya pertentangan antara dalil posita gugatan dalam perkara *a quo* tidak memiliki dasar hukum sebagaimana dikutip dari **Yahya Harahap dalam bukunya 'Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan'**: "Dalil gugatan yang di dalamnya terdapat pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lain, dinyatakan sebagai gugatan yang tidak mempunyai landasan dasar hukum yang jelas".

5. Bahwa atas uraian tersebut diatas membuat gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak dapat diterima;

**e. Tentang Petitum 6 "Sita Jaminan"**

1. Bahwa pada petitum perkara *a quo*, menyatakan bahwa : "menyatakan sah dan berharga sita jaminan atau conservatoir beslag atas **Semua kekayaan** yang dimiliki oleh Tergugat I baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang ada dikemudian hari termasuk namun tidak terbatas pada tanah dan bangunan beserta dengan segala isinya yang beralamat di *Jalan Garuni III CT XIX RT 05 RW 02 Ngentak Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Luas 1.482 SHM No. 14964/ Caturtunggal dengan SU tertanggal 30/03/2016 No. 00802/ Caturtunggal/ 2016*".



2. Bahwa dari hal tersebut dapat disimpulkan Penggugat memohon untuk sah dan berharga **atas Semua Kekayaan** Tergugat I, menurut M. Yahya Harahap sita jaminan harus memiliki kepastian atas Letaknya, Obyeknya, dan Kepemilikannya. Sita Jaminan terbatas pada Harta Kekayaan Tergugat I, dan tidak boleh melampaui terhadap harta kekayaan milik pihak ketiga, sehingga gugatan ini **menjadi kabur atau tidak jelas**;
3. Bahwa terhadap obyek sita jaminan, senyatanya adalah milik Pihak Ketiga yang tidak diajukan sebagai pihak dalam perkara a quo;

#### **B. GUGATAN PREMATUR**

Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata pada hal 457 menjelaskan "*Exceptio Dilatoria* atau *Dilatoria Exceptie*" berarti gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengeketanya di pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini;

- a. Bahwa Posita angka 9, **Penggugat** mendalilkan telah terjadi jual beli antara **penggugat** dan **Tergugat I**, Senyatanya antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah terjadi Jual Beli Lunas, sehingga gugatan penggugat masih premature atau gugatan tersebut belum saatnya diajukan,
- b. Bahwa Jual Beli atas tanah harus dilakukan dan dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga atas adanya Gugatan penggugat ini, (Pasal 19 PP No 10/61 Jo PP Nomor 37/98 Jo PP Nomor 24/2016)
- c. Dalam Pasal 1457 ,1458,1459 KUHPdata jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan dan hal ini tidak pernah terjadi diantara Penggugat dan Tergugat I;
- d. Berdasrkan dali dali tersebut diatas maka gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai **Gugatan Prematur, sehingga sudah sepatutnya gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima**;

#### **C. GUGATAN EROR IN PERSONA**

##### **a. Gugatan catat formil karena adanya kesalahan Identitas alamat**

1. Bahwa terhadap Tergugat III, Penggugat mendalilkan dalam Gugatan nya bahwa Tergugat III yaitu Drs Sofyan Bangun, M.M., A.K. beralamat di : Jl. Garuni III CT. XIX RT/RW: 005/002, Kelurahan

Halaman 23 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn





Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, senyatanya dalil tersebut tidak benar adanya;

Bahwa oleh karena itu maka gugatan *a quo* telah salah alamat sehingga sudah sepantasnya bila gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**b. Tentang Gugatan Salah Sasaran Pihak Yang Di Gugat (*Gemis Aahoeda Ngigheid*)**

1. Bahwa setiap gugatan yang diajukan, Penggugat berhak mengajukan subjek siapapun untuk dijadikan pihak Tergugat. Namun, terbatas pada pihak-pihak yang berkaitan secara langsung maupun berkaitan secara tidak langsung dalam perkara tersebut atau paling tidak berdampak pada yang bersangkutan, akan tetapi dalam mengajukan gugatan harus disebutkan secara rinci dan tegas mengenai peran atau keikutsertaan dari masing-masing pihak;

2. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatan Posita angka 12 dan angka 32 yang pada pokoknya "Penggugat **hanya menduga** bahwa Tergugat III ikut berperan dalam perkara *a quo*" padahal senyatanya Tergugat III Tidak mengetahui hubungan hukum yang terjalin antara Penggugat dan Tergugat I, Berdasarkan dalil- dalil tersebut diatas menyebabkan Gugatan *a quo* tidak tepat dan salah sasaran Pihak yang di gugat atau (*gemis aahoeda ngigheid*) Oleh karena itu gugatan haruslah dinyatakan ditolak (*Niet Ontvantkelije Veerklaard*);

**D. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)**

Gugatan Kurang Pihak adalah klasifikasi Gugatan yang mana dalam gugatan tersebut belum/ tidak menarik pihak yang seharusnya menjadi pihak dalam gugatan *a quo* baik menjadi Penggugat atau Tergugat ataupun menjadi Turut Tergugat;

a. Bahwa dalam dalil-dalil posita, secara nyata Penggugat telah mendalilkan adanya hubungan hukum antara **Penggugat** dengan Antoni Ginting (saudara iparnya). Yaitu dalam Posita Angka 3, Angka 4, Angka 33, Angka 34, Angka 35, Angka 36, Angka 37, Angka 38 Angka 39 dan Angka 52.

Bahwa dari Posita tersebut diatas sangat jelas menggambarkan peranan dari Antoni Ginting dalam terciptanya Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, bahkan pada saat Penggugat mendalilkan Tergugat hilang kabar, Penggugat tidak mencoba mencari Tergugat I ke rumahnya

Halaman 24 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



melainkan menghubungi Antoni Ginting. **Maka tepat bahwasannya dalam hal ini Antoni Ginting haruslah ditarik menjadi salah satu pihak dalam perkara a quo.**

Bahwa dengan dengan tidak ditarik nya Antoni Ginting sebagai salah satu pihak mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi kurang pihak, karena peran Antoni Ginting dalam perkara ini cukup besar;

**b.** Bahwa Posita Penggugat Angka 51 menyebutkan "... Untuk meletakan sita jaminan secara SAH (*conservatoir beslag*)..." yang kemudian dalam Petitum Angka 6 pada pokoknya Penggugat memohon menyatakan sah dan berharga untuk sita jaminan Tanah dan Bangunan yang beralamat di Jl. Garuni III CT XIX RT 05/ RW 02 Ngentak Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sehingga terhadap permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat ini maka secara hukum patut untuk ditolak sebab terdapat kurangnya Pihak (adanya Pihak Ke Tiga), mengingat Putusan Mahkamah Agung Nomor 1078K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan bahwa "kekurangan pihak dalam gugatan adalah merupakan kekurangan formil, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak diterima";

**c.** dengan demikian maka sudah sepatutnya jika gugatan dinyatakan **tidak dapat diterima (*Niet Ontvaankelijke Verklaard*) karena kurang pihak.**

**E. GUGATAN *NE BIS IN IDEM***

**a.** Bahwa *Gugatan Penggugat telah diajukan dalam perkara yang sama dengan title Gugatan "Perbuatan Melawan Hukum"* pada pengadilan Negeri Yogyakarta yaitu dalam Perkara No. 159/Pdt.G/2020/Pn. Yyk yang mana atas gugatan tersebut telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

**b.** Bahwa Gugatan Penggugat sebelumnya telah diajukan dalam perkara yang sama dengan title Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada pengadilan negeri Sleman dengan Nomor Perkara 202/Pdt.G/2021/Pn.Smn yang mana atas gugatan tersebut telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

**c.** bahwa dalam gugatan yang diajukan pada PN Sleman maupun PN Yogyakarta tersebut pada pokoknya adalah membahas mengenai obyek dan permasalahan yang sama dengan Gugatan *a quo*;

**d.** Bahwa *Ne Bis In Idem* adalah perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat

Halaman 25 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan dan mengandung *Ne bis In Idem*, harus dinyatakan oleh hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Pdt/2002, Tertanggal 20 Mei 2002 menyatakan: "*Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Ne bis In Idem.*"

Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan: "*Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum Ne Bis In Idem.*"

Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan tanggal 12 September 2012 pada Sub Kamar Perdata Umum poin XVII menyatakan: "*Tentang Nebis In Idem. Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan :*

(1) *Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;*

(2) *Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu*

e. Bahwa berdasarkan dengan dalil-dalil tersebut diatas, maka sudah sepatutnya gugatan ini dinyatakan **Ne Bis in Idem dan dinyatakan tidak dapat diterima;**

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa dalil-dalil yang sudah disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat III dalam Eksepsi mohon untuk dianggap sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara ini, adapun jawaban dalam pokok perkara adalah sebagai berikut:

Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo*, sebelumnya pernah diajukan oleh Penggugat melalui Pengadilan Negeri Yogyakarta yaitu dalam Perkara Nomor. 159/ Pdt.G/2020/Pn Yyk yang diputus dan dan dibacakan pada hari senin

Halaman 26 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



tanggal 19 Juli 2021 dan saat ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang mana obyek dan pokok permasalahan sama dengan gugabatan *a quo*, oleh sebab itu maka fakta-fakta yang telah muncul dalam perkara 159/Pdt.G/2020/Pn Yyk tersebut menjadi fakta hukum yang pantas untuk di pertimbangkan oleh Majelis Hakim;

**A. TENTANG KETIDAK HADIRAN PRINCIPIAL PENGGUGAT DALAM SIDANG MEDIASI**

Bahwa berdasarkan Perma No. 1 tahun 2016 tentang proses mediasi, Principal (Penggugat) harus hadir dalam proses mediasi, faktanya Penggugat/Principal tidak pernah hadir dalam Mediasi. Oleh sebab itu maka Gugatan Penggugat semestinya di tolak.

**B. TENTANG JUAL-BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG BERALAMAT DI JALAN JUPITER 2 NO 19, PUGERAN, KELURAHAN MAGUWO HARJO, KECAMATAN DEPOK, KABUPATEN SLEMAN YANG**  
(Untuk selanjutnya dalam pokok perkara ini mohon untuk disebut sebagai obyek sengketa).

1. Bahwa yang menjadi permasalahan adalah adanya rencana Jual-Beli tanah dan bangunan / Rumah Kos-kosan (obyek sengketa) yang mana telah disepakati Penggugat dengan Tergugat I, dengan cara Pembayaran secara bertahap yang diawali dengan (DP) Rp. 550.000.000,- ( Tahap I Rp. 300.000.000 dan Tahap II Rp. 250.000.000), dan kesepakatan tersebut juga diketahui oleh Antoni Ginting yang selanjutnya Penggugat dan Tergugat I berkonsultasi dengan Tergugat II, mengenai rencana Jual-Beli tanah dan bangunan obyek sengketa;
2. Bahwa hal ini dapat dimaknai antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan kesepakatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa. Dengan demikian Penggugat dengan sadar memahami akan adanya Kesepakatan jual beli tanah beserta bangunan pada obyek sengketa. Oleh sebab itu maka Posita Angka 6 dan 7 adalah tidak benar;
3. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah terjadi kesepakatan lisan mengenai dana yang telah diterima dari Penggugat sebagaimana Nomor A.1 merupakan suatu bentuk uang muka atas Kesepakatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa;
4. Bahwa Penggugat berjanji akan membayar kan sisa kewajiban pembayaran atas Jual Beli obyek sengketa setelah kembali ke kampung

Halaman 27 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



halaman (medan) dan Tergugat I akan menghitung ulang atas Harga Tanah dan Bangunan obyek sengketa;

5. Bahwa setelah Penggugat kembali ke kampung halaman tersebut, Penggugat dan Tergugat I tidak pernah bertemu kembali secara langsung, dan hanya berkomunikasi melalui Telephone, dan setelah itu Pengugat sulit di hubungi oleh Tergugat I hingga berujung dengan adanya Gugatan tahun 2020;

6. Bahwa Penggugat mengutip ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi "*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.*"

7. Berdasarkan ketentuan 1458 KUHPerdara tersebut tidak berlaku untuk Jual Beli atas Benda tak Bergerak (obyek sengketa) hal ini sesuai dengan Pasal 19 PP No 10/61 Jo PP Nomor 37/98 Jo PP Nomor 24/2016 dimana Jual Beli atas Benda Tak Bergerak harus diikuti dengan pemindahan Hak. Hal ini nantinya akan dikuatkan dari dalil-dalil Tergugat II;

8. Dengan demikian pokok perkara atas **jual-beli tanah dan bangunan yang beralamat di jalan jupiter 2 no 19, pugeran, kelurahan maguwoharjo, kecamatan depok, kabupaten sleman yang adalah tidak benar.**

### C. TENTANG AKTA JUAL BELI

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli di Tergugat II hal tersebut untuk menangkis Posita Angka 13, Angka 14, Angka 15, Angka 16 dan Angka 18 . Hingga perkara a quo ini diajukan tidak pernah ada Jual Beli maupun Pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Tergugat II;

2. Penandatanganan Akta Jual Beli akan dilaksanakan pada saat Penggugat telah membayarkan seluruh kewajiban ke Tergugat I (**LUNAS**);

### D. TENTANG TERGUGAT I TIDAK PERNAH MENAWARKAN SECARA LANGSUNG KEPADA PENGGUGAT, JUSTRU YANG AKTIF MENAWARKAN ADALAH ANTONI GINTING;

1. Bahwa pada awalnya Tergugat I tidak pernah menawarkan kepada Penggugat mengenai jual beli tanah obyek sengketa;

2. Penggugat mendapatkan informasi dari Antoni Ginting atas adanya rencana penjualan obyek sengketa;





3. Bahwa Antoni Ginting secara aktif menyakinkan Penggugat untuk melakukan Jual Beli tanah dan bangunan obyek sengketa Tergugat I dalam bentuk pembelian Tanah dan Bangunan;
4. Bahwa pembayaran atas pembelian obyek sengketa yang dilakukan secara bertahap dari Penggugat ke Tergugat I dan diketahui oleh Antoni Ginting. ;
5. Bahwa dengan perbuatan tersebut maka Antoni Ginting mempunyai peran yang penting dan aktif dalam perkara *a quo* sehingga sudah selayaknya di jadikan pihak yang ikut bertanggung jawab atas terjadinya perkara;

**E. TENTANG UANG MUKA PENGGUGAT AKIBAT TIDAK MENYELESAIKAN PRESTASIYANYA.**

1. **Bahwa** uang muka atau down payment (DP) sebesar Rp 550.000.000,- yang dibayarkan oleh Penggugat ke Tergugat I untuk pembelian Tanah dan Bangunan Obyek sengketa yang telah disepakati secara lisan hal ini jelas tidak sesuai dengan Fakta dan Posita Angka 10, Angka 11, Angka 12 yang pada pokoknya adalah Jual beli hanyalah Tanah Kavling sedangkan berdasarkan faktanya Kesepakatan Jual Beli adalah Tanah dan Bangunan obyek sengketa;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUHPdata yang berbunyi: "*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.*" dalam hal ini Penggugat secara sadar melakukan melakukan transfer kepada Tergugat I maka dapat disimpulkan jika Penggugat menyepakati dan telah mengikatkan diri dengan Tergugat I atas Jual Beli Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa, sehingga Penggugat harus memenuhi prestasinya berupa **pembayaran secara bertahap sampai dengan pembayaran Lunas**, dan dapat dan dilakukan pemindahan Hak / penandatanganan Akta Jual Beli.
3. Bahwa akibat tidak terpenuhinya prestasi sebagaimana Angka C.2 hingga gugatan tahun 2020 maka tidak dapat dilakukan pemindahan Hak dari Tergugat I ke Penggugat;
4. Bahwa apabila menelik dari itikad Tergugat I, Tergugat I telah melakukan prestasinya yakni membangun rumah kos-kosan sampai dengan selesai, Namun saat Tergugat I menghubungi Penggugat untuk menanyakan kelanjutan pembayaran Tahap selanjutnya, Penggugat menghilang tanpa kabar.



5. Bahwa selanjutnya dijelaskan oleh R. Soebekti “ wanprestasi adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sehingga dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan/perjanjian, dalam bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis;

6. Bahwa dalam Pasal 1341 KUHPdata suatu persetujuan diadakan dengan cuma-cuma atau dengan memberatkan. Suatu persetujuan cuma-cuma adalah suatu persetujuan, bahwa pihak yang satu akan memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima imbalan. Suatu persetujuan memberatkan adalah suatu persetujuan yang mewajibkan tiap pihak untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, sehingga berdasarkan ketentuan ini Penggugat telah bersepakat untuk memberikan keuntungan kepada Tergugat I;

7. Bahwa kemudian dijelaskan dalam buku Abdulkadir halaman 20, disebut bahwa wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang, dan di pertegas oleh M. Yahya Harahap bahwa wanprestasi dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya;

8. Bahwa menurut R. Subekti, ada 4 (empat ) macam wanprestasi itu berupa kelalaian atau kealpaan sebagai berikut:

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

9. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan yang sudah dijelaskan diatas maka sudah jelas jika Penggugat telah melakukan wanprestasi berupa “**tidak melakukan apa yang telah disangupi atau dilakukan**”;

10. Bahwa bentuk nyata wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat adalah Penggugat menjanjikan kepada Tergugat untuk akan melakukan pembayaran dengan pembayaran bertahap dan akan lunas saat Kos kosan

Halaman 30 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



selesai di bangun. Penggugat juga mendalilkan jika terjadi loss kontak dengan Tergugat I namun Penggugat tidak berusaha mencari Tergugat ke kediaman Tergugat I, hal ini semakin menguatkan jika Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi prestasinya;

**11. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2661 K/Perdata/2004 menyebutkan bahwa “Menimbang, bahwa oleh karena tidak dapat dibatalkan secara sepihak maka apabila pembatalan tersebut karena Penjual wanprestasi maka ia harus mengembalikan uang panjar beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang apabila pembatalan tersebut karena perbuatan wanprestasi dari pembeli maka Penjual tidak wajib mengembalikan uang panjar ”**

**12. Bahwa atas hal tersebut diatas, Pengugat secara Nyata dan Meyakinkan telah melalaikan kewajiban sebagai Penjual yaitu pembayaran atas kesepakatan pembelian Tanah dan Bangunan diatas tanah obyek sengketa sampai dengan perkara a quo ini diajukan (wanprestasi) sedangkan Tergugat I telah melakukan kewajibannya sebagai pembeli yaitu dengan melaksanakan pembangunan bangunan diatas tanah obyek sengketa, maka mengacu pada huruf i tersebut diatas Tepat kiranya seluruh uang muka yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I menjadi Hak Tergugat I;**

## **F. TENTANG GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

- 1.** Bahwa Gugatan ini , tidak tepat dinyatakan sebagai Gugatan perbuatan melawan hukum hal ini mengingat dari dalil dalil yang sudah disebutkan sebelumnya Penggugat melakukan Wanprestasi oleh sebab itu Posita Angka 30, Posita Angka 56 gugatan a quo adalah tidak benar;
- 2.** Bahwa berkitan dengan Kerugian yang di dalilkan oleh penggugat pada Angka 46, 47, 48 , 49, 50 adalah tidak berdasar karena senyatanya dalam perkara a quo adalah perkara *wanprestasi dan bukan* perbuatan melawan hukum;
- 3.** Bahwa dalam perkara a quo adalah gugatan wanprestasi sehingga tidak ada kerugian sebagaimana dalam perbuatan melawan hukum yang salah satu unsurnya adalah adanya kerugian yang diderita oleh penggugat;
- 4.** Bahwa dengan demikian maka dalil-dalil yang berkaitan dengan kerugian haruslah di tolak.

## **G. TENTANG OBYEK SENGKETA DIKONTRAKKAN**

Halaman 31 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



1. Bahwa senyatanya Tergugat I tidak pernah mengontrakkan Bangunan Obyek sengketa setelah bangunan tersebut jadi sebagaimana Posita Angka 21;

2. Bahwa dengan demikian Gugatan a quo, tidak didasarkan pada fakta-fakta yang ada sehingga sudah selayaknya tidak dapat diterima;

**H. TENTANG TIDAK SAHNYA SITA JAMINAN**

1. Terkait kepemilikan Rumah di caturtunggal yangmana di jadikan sita jaminan oleh Penggugat sebagaimana didalilkan oleh penggugat dalam angka 53 yang berbunyi: "...meletakkan sita jaminan secara sah (*conservatoir beslag*) atas semua kekayaan yang dimiliki oleh tergugat tanah dan bangunan yang beralamat di:

*Jalan Garuni III CT XIX RT 05 RW 02 Ngentak Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Luas 1.482 SHM No. 14964/ Caturtunggal dengan SU tertanggal 30/03/2016 No. 00802/ Caturtunggal/ 2016 dengan Akte Jual Beli Nomor 01/2017 tanggal 04 Februari 2017 yang disebutkan batas-batasnya:*

Barat : Jalan Garuni III

Timur : Kebon/ Ladang

Utara : Kebon/ Ladang

Selatan : Kebon/ Ladang

2. bahwa terhadap sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat ini tidak dijelaskan bahwasanya tanah tersebut atasnama siapa/ dalam bukti kepemilikan atau dalam penguasaan siapa, karena senyatanya tanah yang dijadikan obyek sita jaminan oleh Penggugat merupakan milik pihak ketiga/ pihak lain yang memiliki obyek yang dimaksud;

3. sudah beralih atau sudah dijual oleh Penggugat kepada orang lain, sehingga secara hukum tanah dan bangunan yang dijadikan sita jaminan tersebut sudah tidak menjadi kepunyaan Tergugat I;

4. bahwa Tergugat I saat ini posisinya hanya menempati dan merawat rumah dan bangunan tersebut sampai dengan Pembeli akan menggunakan rumah tersebut;

5. Bahwa dengan berdasarkan dalil diatas berkaitan dengan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat patut untuk dikesampingkan.

Bahwa Tentang Uang Paksa Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dicuapkan hingga dilaksanakan;



**DALAM REKONVENSI**

Bahwa apa yang terurai dalam pokok perkara dalam Konvensi mohon dianggap sebagai terulang rekonvensi ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*mutatis mutandis*) dengan Rekonvensi;

1. Bahwa untuk selanjutnya yang semula adalah Penggugat mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi dan Semula Tergugat I mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi
2. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi tidak ada kabar dan justru cenderung tidak bertanggung jawab dengan tidak bisa dihubungi, maka terpaksa Penggugat Rekonvensi I secara sepihak membatalkan perjanjian lisan ini;
3. Bahwa pembatalan perjanjian lisan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi adalah dikarenakan Tergugat harus tetap melanjutkan Pembangunan rumah diatas tanah SHM Nomor.12860.;
4. Bahwa dikarenakan Penggugat Rekonvensi telah melakukan usaha supaya perjanjian jual beli tetap berlangsung sebagaimana yang telah disepakati oleh Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi tetap melanjutkan pembangunan diatas tanah yang berada di Jalan Jupiter 2 No. 19 Pugeran Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan harapan jika pembangunan sudah selesai maka jual beli bisa tetap berlanjut;
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi dengan tidak menyelesaikan prestasinya berupa mencicil pembayaran terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa sampai dengan melunasi;
6. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah berusaha dengan maksimal untuk menyelesaikan pembangunan diatas tanah obyek sengketa;
7. bahwa bentuk wanprestasi oleh Tergugat Rekonvensi telah disebutkan dengan jelas pada pokok perkara;
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi sampai mengajukan pinjaman kepada BPR sebesar Rp 395.000.000,- selain itu Penggugat Rekonvensi pula pernah meminjam kepada Ny. Rusdiana Ginting senilai yang Rp. 395.000.000,- membayar pinjaman ke BPR tersebut. Pinjaman tersebut digunakan Tergugat I untuk melanjutkan pembangunan Bangunan yang berada diatas obyek sengketa, akan tetapi Tergugat Rekonvensi tidak mau





tau dan justru menghindar jika tanya oleh Penggugat Rekonvensi terkait kelanjutan pemenuhan kewajiban Tergugat Rekonvensi;

9. Bahwa dari kerjasama tersebut Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp383.332.460,- yang berasal dari pembangunan rumah tersebut;

10. Bahwa dikarenakan Penggugat Rekonvensi masih menderita kerugian dan harus membayar hutang maka tanah dan bangunan tersebut lantas dijual kepada Tergugat V;

11. Bahwa dalam perkara a quo Tergugat Rekonvensi tidak beritikad baik dengan cara membuka komunikasi atau mengupayakan mediasi, Tergugat Rekonvensi justru memblokir nomor Penggugat Rekonvensi, kemudian tanpa ada komunikasi terlebih dahulu Tergugat Rekonvensi mengajukan Gugatan pada PN Yogyakarta dan PN Sleman serta mengajukan gugatan a quo, yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi Mengalami kerugian materiil yang tidak dapat dihitung secara materi meliputi kerugian waktu, tenaga dan pemikiran;

12. Bahwa dengan dalil-dalil diatas maka Tergugat Rekonvensi di bebaskan membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dicuapkan hingga dilaksanakan;

13. Bahwa untuk menjamin terlaksananya Putusan maka memohon kepada Majelis Hakim agar Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voorbarbijnvoorrade*) walaupun dilakukan upaya hukum Verzet, Banding, ataupun Kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

14. Bahwa segala biaya yang timbul akibat adanya Gugatan ini maka seluruh biaya yang timbul tepat di bebaskan ke Tergugat Rekonvensi;

Berdasarkan pada uraian di atas, dengan ini TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Primair:

#### **PRIMAIR**

##### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*;
3. Menyatakan Gugatan *Premature*;
4. Menyatakan Gugatan *Error In Persona*;

Halaman 34 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Snn



5. Menyatakan Gugatan *Plurium Litis Consortium*;
6. Menyatakan Gugatan *Ne Bis in Idem*;
7. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban dari Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menolak Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
4. Membebaskan biaya perkara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku

## **III. DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi baik sebagian maupun seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp Rp383.332.460;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dicuapkan hingga dilaksanakan;
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit Voorbarbijvoorradd) walaupun dilakukan upaya hukum Verzet, Banding, ataupun Kasasi dari Tergugat Rekonvensi;
6. Membebaskan seluruh biaya yang timbul ke Tergugat Rekonvensi;

## **SUBSIDAIR**

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Atau Apabila Pengadilan Negeri Sleman berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

### **DALAM KONVENSI**

#### **A. Dalam Eksepsi**

Tentang KOMPETENSI ABSOLUT ;

01. Bahwa mencermati poin 26-30 dalil posita gugatan Penggugat yang

Halaman 35 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



antara lain Penggugat menyebut “*Tergugat II melanggar sumpah jabatan Notaris*”; adalah merupakan gugatan yang melanggar kompetensi absolut, karena untuk memeriksa perkara pelanggaran sumpah jabatan merupakan kewenangan MPD (Majelis Pengawas Notaris Daerah), tidak dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri.

Tentang GUGATAN TIDAK JELAS (*obscur liable*);

02. Bahwa mencermati poin 17 dalil posita gugatan Penggugat yang antara lain menyebut “*Maka Akta Jual Beli (AJB) atau perikatan antara kedua belah pihak penjual dan pembeli maupun juga kesepakatan lisan yang dibuat oleh Tergugat I dengan Penggugat tersebut dapat ditafsirkan telah menjadi SAH dan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 1320 BW dan menjadi mengikat demi hukum bagi keduanya*”; adalah merupakan gugatan yang tidak jelas, karena apabila Penggugat berkeyakinan bahwa jual beli SAH, maka tidak perlu lagi ditafsirkan telah menjadi SAH, dengan demikian berhubung masih perlu penafsiran maka gugatan menjadi tidak jelas.

03. Bahwa mencermati poin 26-30 dalil posita gugatan Penggugat yang antara lain Penggugat menyebut “*Tergugat II melanggar sumpah jabatan Notaris*”; adalah merupakan gugatan yang tidak jelas, karena dalam perkara *a quo* terkait dengan Akta Tanah adalah kewenangan PPAT, tidak dan bukan Notaris.

04. Bahwa mencermati poin 43-44 dalil posita gugatan Penggugat yang antara lain Penggugat menyebut “*KUHP*”; adalah merupakan gugatan yang tidak jelas, karena dalam perkara *a quo* terkait dengan persoalan perdata, tidak dan bukan KUHP yang notabene adalah ketentuan hukum pidana.

## B. Jawaban Dalam Pokok Perkara

01. Bahwa semua yang terungkap di dalam eksepsi mohon dianggap secara *mutatis mutandis* tertuang kembali dan berlaku di dalam pokok perkara ini.

02. Bahwa menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang tegas-tegas diakui sebagai benar oleh Tergugat II.

Halaman 36 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03. Bahwa tidak benar poin 1 s/d poin 12 dalil posita gugatan Penggugat yang antara lain menyebut peristiwa awal hubungan antara Penggugat dan Tergugat I, karena selain tidak ada relevansinya dengan Tergugat II, pula, justru membuktikan bahwa hal tersebut adalah urusan intern antara Penggugat dan Tergugat I.
04. Bahwa tidak benar poin 13 s/d poin 18 dalil posita gugatan Penggugat yang antara lain menyebut proses administrative, karena selain belum sah AJB, pula, Tergugat II hanya menjalankan fungsi administrative namun belum selesai sepakat secara sempurna kehendak Penggugat dan Tergugat I.
05. Bahwa tidak benar poin 19 s/d poin 23 dalil posita gugatan Penggugat, karena selain tidak ada relevansinya dengan Tergugat II, pula, justru membuktikan bahwa hal tersebut adalah urusan intern antara Penggugat dan Tergugat I yang belum terbentuk kehendak sepakat secara sempurna.
06. Bahwa tidak benar poin 24 s/d poin 30 serta poin 56 dalil posita gugatan Penggugat yang antara lain menyebut Tergugat II dianggap melakukan perbuatan melawan hukum, karena selain Tergugat II menjalankan fungsi administrative sebagai PPAT, pula, justru membuktikan bahwa hal tersebut adalah urusan intern antara Penggugat dan Tergugat I.
07. Bahwa tidak benar poin 31 s/d poin 55 dalil posita gugatan Penggugat yang antara lain menyebut perselisihan antara Penggugat dan Tergugat I jika dikait-kaitkan dengan Tergugat II, karena selain tidak ada relevansinya dengan Tergugat II, pula, justru membuktikan bahwa hal tersebut adalah urusan intern antara Penggugat dan Tergugat I yang belum terbentuk kehendak sepakat secara sempurna.
08. Bahwa tidak benar poin 50 dalil posita gugatan Penggugat perihal kerugian materiil yang antara lain Penggugat menuntut “.....biaya pendampingan sejak tahap penyidikan hingga persidangan.....”; karena bertentangan dengan ketentuan Yurisprudensi MA tanggal 11-9-1975, No. 983 K/Sip/1973, yang mengatur bahwa “Karena H.I.R. tidak mengharuskan adanya penguasaan kepada advokat,

Halaman 37 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan tentang upah pengacara tidak dapat dikabulkan;" (Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 287).

09. Bahwa tidak benar poin 9 petitum gugatan Penggugat yang antara lain Penggugat menuntut ".....membayar uang paksa (*dwangsoom*) ....."; karena selain Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, pula, tuntutan denda paksa (*dwangsom*) dalam perkara ini melanggar hokum acara perdata yaitu bertentangan dengan : Yurisprudensi MA tanggal 25 Feb 1973 No. : 791 K/Sip/1972 yang mengatur bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.
10. Bahwa tidak benar poin 10 petitum gugatan Penggugat yang antara lain Penggugat menuntut ".....membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini....."; karena selain Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, pula, persoalan antara Tergugat I dengan Penggugat bukan merupakan tanggung jawab Tergugat II.
11. Bahwa menolak dalil posita gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena tidak berdasar hukum.

## II. GUGATAN BALIK (REKONVENSI)

Bahwa di dalam gugatan rekonvensi ini, Penggugat yang dalam konvensi (pokok perkara) disebut sebagai Penggugat, maka dalam gugatan rekonvensi ini mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSI.

Selanjutnya Tergugat II mohon disebut sebagai PENGUGAT REKONVENSI. Sedangkan untuk Tergugat I, Tergugat III s/d Tergugat V mohon disebut sebagai PARA TURUT TERGUGAT REKONVENSI.

01. Bahwa apa yang terungkap di dalam konvensi mohon dianggap secara *mutatis mutandis* tertuang kembali dan berlaku di dalam rekonvensi ini.
02. Bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai Notaris / PPAT, pernah didatangi oleh Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi I, untuk

Halaman 38 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimintai tolong memproses jual beli, namun belum sepakat dan masih proses mencari titik temu apakah akan jual beli tanah ataupun sekaligus kerja sama bisnis rumah kost.

03. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi menggugat dan menuduh Penggugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum, padahal tidak benar karena sejak awal Penggugat Rekonvensi tidak kenal dengan para pihak, dan tidak ada niat Penggugat Rekonvensi untuk melakukan perbuatan melawan hukum.
04. Bahwa Tergugat Rekonvensi menuduh Penggugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum, dan mengklaim bahwa dirinya adalah pembeli yang sah, padahal belum terbentuk kehendak secara sempurna mengenai obyek yang akan ditransaksikan apakah jual beli tanah saja ataupun juga kerja sama bisnis rumah kost, sehingga tuduhan Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.
05. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi telah dirugikan baik secara materiil maupun secara immateriil. Jika dinilai dengan uang, maka Penggugat Rekonvensi telah dirugikan dengan perincian sebagai berikut :

### Kerugian materiil :

- Penggugat Rekonvensi mengalami kerepotan dan harus menghadapi persidangan perkara ini.
- Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sebelum persidangan, hingga menghadapi gugatan Tergugat Rekonvensi (dalam konvensi perkara ini) : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

### Kerugian moril / immateriil :

Perasaan terganggu dalam aktifitas pekerjaan Penggugat Rekonvensi, pemikiran, waktu, keuangan, tenaga, jika dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

Jumlah kerugian materiil dan immaterial seluruhnya sebesar : Rp. 50.000.000,- + Rp. 3.000.000.000,- = Rp. 3.050.000.000,- (tiga milyar

Halaman 39 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh juta rupiah), dan agar diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika.

06. Bahwa untuk menjamin terlaksananya pembayaran ganti kerugian materiil dan immaterial, serta biaya yang timbul dalam akibat perkara ini, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat Rekonvensi yang data-datanya akan disusulkan kemudian.
07. Bahwa karena gugatan rekonvensi ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat dan *authentiek* maka, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar berkenan menjatuhkan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*uit voerbaar bij voorraad*).
08. Bahwa mohon agar Tergugat Rekonvensi serta Para Turut Tergugat Rekonvensi diperintahkan untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan perkara ini.
09. Bahwa mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum diperintahkan untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II / Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar berkenan memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

## I. DALAM KONVENSI

### A. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

### B. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil jawaban Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 40 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## II. DALAM REKONVENSI

Primair :

01. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
02. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta Tergugat Rekonvensi yang data-datanya akan disusulkan kemudian.
03. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai Notaris / PPAT, pernah didatangi oleh Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi I, untuk dimintai tolong memproses jual beli, namun belum sepakat dan masih proses mencari titik temu apakah akan jual beli tanah ataupun sekaligus kerja sama bisnis rumah kost.
04. Menyatakan bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi menggugat dan menuduh Penggugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum, padahal tidak benar karena sejak awal Penggugat Rekonvensi tidak kenal dengan para pihak, dan tidak ada niat Penggugat Rekonvensi untuk melakukan perbuatan melawan hukum.
05. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi menuduh Penggugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum, dan mengklaim bahwa dirinya adalah pembeli yang sah, padahal belum terbentuk kehendak secara sempurna mengenai obyek yang akan ditransaksikan apakah jual beli tanah saja ataupun juga kerja sama bisnis rumah kost, sehingga tuduhan Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.
06. Menghukum oleh Tergugat Rekonvensi, membayar ganti kerugian baik secara materiil maupun secara immaterial kepada Penggugat Rekonvensi, dengan perincian sebagai berikut :

### Kerugian materiil :

- Penggugat Rekonvensi mengalami kerepotan dan harus menghadapi persidangan perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sebelum persidangan, hingga menghadapi gugatan Tergugat Rekonvensi (dalam konvensi perkara ini) : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

## Kerugian moril / immateriil :

Perasaan terganggu dalam aktifitas pekerjaan Penggugat Rekonvensi, pemikiran, waktu, keuangan, tenaga, jika dinilai dengan uang yaitu sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

Jumlah kerugian materiil dan immaterial seluruhnya sebesar : Rp. 50.000.000,- + Rp. 3.000.000.000,- = Rp. 3.050.000.000,- (tiga milyar lima puluh juta rupiah), dan agar diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika.

07. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*uit voerbaar bij voorraad*).
08. Memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi serta Para Turut Tergugat Rekonvensi supaya tunduk dan patuh melaksanakan putusan perkara ini.
09. Menghukum Tergugat Rekonvensi supaya membayar seluruh biaya yang timbul akibat dalam perkara ini.

## Subsidair :

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

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi III telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Gambar design bangunan rumah dibuat diatas Kavling Tanah yang dibeli Leonard Parlindungan,IR,MSC Dengan Menggunakan Uangnya. bukti surat diberi tanda P -1;
2. Fotokopi Gambar kaveling tanahyang dibeli Penggugat Jalan Jupiter 2. No 19 Pugeran,Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok,

Halaman 42 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan luas tanah 148m<sup>2</sup>, bukti surat diberi tanda P -2;

3. Fotokopi Transferan dari Leonard Parlindungan IR, MSC ke Bank Mandiri atas nama Andayani Sembiring Meliala, bukti surat diberi tanda P -3;

4. Fotokopi Transferan dari Leonard Parlindungan IR, MSC ke Bank Mandiri atas nama Andayani Sembiring Meliala, bukti surat diberi tanda P -4;

5. Fotokopi Photo Gambar Rumah Kos-kosan yang dibangun Andayani tanpa Persetujuan Leonard Parlindungan IR, MSC, bukti surat diberi tanda P -5;

6. Fotokopi Bukti pada tanggal 24 Juli 2018 Percakapan Chattingan WhatsApps antara Antoni Ginting dengan Andayani Sembiring Meliala, bukti surat diberi tanda P -6;

7. Fotokopi Bukti pada 26 Nopember 2018. Percakapan Chattingan WhatsApps antara Antoni Ginting dengan Andayani Sembiring Meliala, bukti surat diberi tanda P -7; .

8. Fotokopi Bukti pada 13 Desember 2018 Percakapan Chattingan WhatsApps antara Antoni Ginting dengan Andayani Sembiring Meliala, bukti surat diberi tanda P -8;

9. Fotokopi **Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekovens**i Tergugat I atas bantahan Jawaban Tergugat I pada perkara Perdata Nomor 159/Pdt.G/2020/PN Yyk, poin nomor 15 hal.10 dan Poin nomor 17.hal 11, tanggal 13 Januari 2021, bukti surat diberi tanda P -9;

10. Fotokopi Bukti pada 25 September 2018 Percakapan Chattingan WhatsApps antara Antoni Ginting dengan Andayani Sembiring Meliala, bukti surat diberi tanda P -10;

11. Fotokopi Surat Bukti Informasi/ Konfirmasi dari Notaris Sukarno,SH, bukti surat diberi tanda P -11;

12. Fotokopi Surat Persetujuan Menjual dari Suami Tergugat Sofyan Bangun ke Andayani Sembiring Meliala, bukti surat diberi tanda P -12;

13. Fotokopi Akta Kuasa Menjual dari Andayani Sembiring Meliala yang diberikan kepada (Keponakan Penggugat), Elizabeth Ita Apulina Ginting dengan Nomor 03, pada tanggal 07 Oktober 2019, ) yang telah

Halaman 43 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn

#### 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

dilegalisir dikeluarkan Kantor Notaris-PPAT Purnomo Widyantoro,SH, bukti surat diberi tanda P -13;

14. Fotokopi Surat Keterangan dari pejabat berwenang Kepala sekolah SMP/SMA Cita hati Christian School –Surabaya, bukti surat diberi tanda P -14;

15. Fotokopi AKTA JUAL-BELI yang diberikan kepada Elizabeth Ita Apulina Ginting dengan Nomor :30 pada Rabu, tanggal 27 November 2019, ) yang telah dilegalisir dikeluarkan Kantor Notaris-PPAT Purnomo Widyantoro,SH, bukti surat diberi tanda P -15;

16. Fotokopi Surat Keterangan dari pejabat berwenang dokter Rumah sakit Unair-Surabaya, bukti surat diberi tanda P -16;

17. Fotokopi Surat dari Kantor Notaris Purnomo Widyantoro,SH menerangkan kalau rumah Jl. Jupiter 2. No 19 Pugeran,Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Sertifikat Hak Milik 12860 /Maguwoharjodijual kepada Nyonya **Erni Rusli Mulyadidjaya** dan sebulan kemudian dibeli kembali oleh Nyonya **Elvita Savitri Dewi, SE** pada tanggal 30 Juli 2016, bukti surat diberi tanda P -17;

18. Fotokopi Salinan Putusan , pada Perkara perdata 159/Pdt.G/2020/Pn.Yyk pada hal.60, dibacakan pada tanggal 19 Juli 2021, bukti surat diberi tanda P -18;

19. Fotokopi **Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekovensi**, Tergugat I pada Perkara perdata 159/Pdt.G/2020/ Pn.Yyk , pada hal.21, pada tanggal 13 Januari 2021, bukti surat diberi tanda P -19;

20. Fotokopi **Duplik** , Tergugat I pada Perkara perdata Nomor 159/Pdt.G/2020/Pn.Yyk , pada hal.18, pada point 12 tanggal 11 Februari 2021.Dan hal.31 **Dalam Rekonvensi** point 2, pada tanggal 11 Februari 2021, bukti surat diberi tanda P -20;

21. Fotokopi Salinan Putusan , pada Perkara perdata 159/Pdt.G/2020/Pn.Yyk pada hal.73, dibacakan pada tanggal 19 Juli 2021, bukti surat diberi tanda P -21;

22. Fotokopi Bukti pada 19Desember 2018 Percakapan Chattingan WhatApps antara Antoni Ginting dengan Andayani Sembiring Meliala, bukti surat diberi tanda P -22;

Halaman 44 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn

#### 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)



Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-4, P-9, P-12, P-13, P-15, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-10, P-22 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan saksi ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi Salinan Putusan Nomor :159/Pdt.G/2020/PN Yyk, bukti surat diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi Salinan Putusan Nomor 197/Pdt.G/2021/PN.Smn. bukti surat diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan sdr. Wakidi. Tertanggal 2 Februari 2021, bukti surat diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi fotocopy salinan Akta Kuasa Menjual Nomor 03 tertanggal 7 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris Purnomo Widiyanto, diberi tanda TI-III-4;
5. Fotokopi dari Fotokopi Salinan Putusan Nomor 2661K/Pdt/2004, bukti surat diberi tanda TI-III-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran tanah, bukti surat diberi tanda TI-6;
7. Fotokopi dari asli KTP Drs. Sofyan Bangun, MM AK dengan NIK 3471120311630001, bukti surat diberi tanda TIII-7;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-1, TI-2, TI-3, TI-5, TI-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi telah mengajukan 2 orang saksi yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

**1. Saksi ROSDIANA JHUWITA A GINTING**

- Bahwa pada tahun 2013 Tergugat I datang kerumah untuk meminjam uang guna keperluan membangun kos-kosan di Pugeran.

Halaman 45 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi meminjamkan uang kepada Tergugat I sebesar Rp pertama Rp. 100.000.000,0 (seratus juta rupiah) dan kedua Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi sebagai teman dari Tergugat I pernah datang dan melihat lokasi tanah yang akan di bangun kos-kosan tersebut serta pernah di perlihatkan sertifikatnya.
- Bahwa pada waktu diperlihatkan oleh Tergugat I sertifikat tanah tersebut atas nama Andayani Sembiring Meliala.
- Bahwa saksi melihat progress pembangunan kos-kosan tersebut;
- Bahwa saksi bertempat tinggal di Puluhdadi No 377-F, Seturan Rt 005/002, Kel Caturtunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman, Prov. D.I.Yogyakarta.
- Bahwa saksi melihat tanah tersebut sebanyak 2 kali.
- Bahwa pinjama Tergugat I sudah dikembalikan 2 (dua) tahun kemudian.
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat ini siapa yang menguasai obyek tersebut.
- Bahwa saksi tahu kepemilikan atasnama Tergugat I karena diberi tahu oleh Tergugat I.

## 2. Saksi **SONY JAYA SUMITA SURBAKTI, SE**

- Bahwa saksi mengetahui pembangunan kos-kosan di obyek sengketa tersebut.
- Bahwa setahu saksi yang membangun kos-kosan di obyek sengketa tersebut yaitu Tergugat I.
- Bahwa saksi melihat pembangunan kos-kosan tersebut sebanyak 1 kali.
- Bahwa saksi tidak diperlihatkan sertifikat obyek sengketa tersebut.
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat ini siapa yang menguasai obyek tersebut.

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat Tanggal 7 Juni 2024 di Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwoharjo luas 148m2;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi , Tergugat II Konvensi/Penggugat

Halaman 46 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn

#### 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

II Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi telah mengajukan kesimpulan secara elektronik pada tanggal 8 Agustus 2024 :

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, Tergugat IV Konvensi, Tergugat V Konvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut yang telah diputus pada tanggal 1 April 2024, yang amarnya adalah sebagai berikut :

#### MENGADILI :

1. Menolak Eksepsi Kewenangan Absolut Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/OBSCUUR LIBEL
2. GUGATAN PREMATUR
3. GUGATAN ERROR IN PERSONA
4. GUGATAN KURANG PIHAK
5. GUGATAN NEBIS IN IDEM

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan satu persatu mengenai eksepsi dari Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/OBSCUUR LIBEL

Halaman 47 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



Menimbang, bahwa mengenai Posita Penggugat pada perkara *a quo* bertentangan dengan Posita Gugatan pada perkara 159/Pdt.G/2020/Pn.Yyk. akan dipertimbangkan majelis sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi yang menyatakan posita dalam perkara no 159/Pdt.G/2020/Pn.Yyk bertentangan dengan posita dalam perkara No, 230/Pdt.G/2024 menurut majelis hakim kedua perkara tersebut masing-masing berdiri sendiri-sendiri sehingga mengenai ada atau tidaknya posita yang bertentangan satu sama lain bukan menyebabkan gugatan penggugat menjadi kabur atau obscur libel sehingga mengenai eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai Penggabungan Gugatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi maupun pengesahan jual beli akan dipertimbangkan sebagai berikut

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi yang menyatakan gugatan penggugat merupakan penggabungan gugatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi maupun pengesahan jual beli mengenai eksepsi ini majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut berdasarkan Sema 1 nomor 2022 tentang rumusan hukum kamar perdata disebutkan dalam perdata umum huruf a. *Posita gugatan yang menguraikan hubungan hukum perjanjian antara penggugat dan tetapi petitum gugatan meminta tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, tidak menyebabkan gugatan kabur*, sehingga dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi mengenai penggabungan gugatan haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi pertentangan antar Posita dengan Posita dalam perkara *a quo* (*inkonsistensi penggugat*) oleh karena sudah menyangkut pokok perkara maka akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum 6 “Sita Jaminan” oleh karena mengenai sita jaminan bukan materi dalam eksepsi maka mengenai eksepsi tersebut haruslah ditolak;

## 2. GUGATAN PREMATUR

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I Konvensi/ dan Tergugat III Konvensi yang menyatakan gugatan prematur karena mengenai jual beli belum terjadi namun dalam petitum sudah dinyatakan jual beli sah maka menurut majelis hakim





mengenai eksepsi ini pembuktiannya sudah memasuki pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan bersamaan pokok perkara sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

**3. GUGATAN ERROR IN PERSONA**

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I Konvensi/ dan Tergugat III Konvensi yang menyatakan Tergugat III salah alamat mengenai hal ini oleh karena senyatanya Tergugat III hadir dipersidangan sehingga mengenai eksepsi ini haruslah ditolak

**4. GUGATAN KURANG PIHAK**

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat III Konvensi yang menyatakan gugatan kurang pihak akan dipertimbangkan majelis hakim sebagai berikut oleh karena hak dari Penggugat untuk menentukan siapa saja akan dijadikan pihak dalam gugatannya dimana pihak tersebut menurut Penggugat adalah pihak-pihak yang merugikan kepentingannya sehingga dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

**5. GUGATAN NEBIS IN IDEM**

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I Konvensi/ dan Tergugat III Konvensi yang menyatakan gugatan penggugat nebis in idem karena yang menjadi obyek gugatan dalam perkara aquo sama dengan obyek gugatan dalam perkara No. 197/Pdt.G/2020/PN.Smn mengenai hal ini majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut berdasarkan syarat suatu gugatan dikatakan nebis in idem apabila memenuhi syarat Subyek hukumnya sama, obyek hukumnya sama dan yang ketiga pokok permasalahan gugatan tersebut sama sehingga oleh karena yang menjadi subyek hukum dalam perkara no. 197/Pdt.G/2020/PN. Smn berbeda dengan subyek hukum dalam perkara aquo maka gugatan tersebut tidak bisa dikatakan nebis in idem sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II Konvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan kabur terhadap eksepsi tersebut setelah majelis membaca dan mencermati gugatan penggugat Konvensi dapat dikatakan gugatan penggugat sudah jelas sehingga mengenai eksepsi gugatan kabur haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan mengenai eksepsi dari Tergugat II Konvensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II Konvensi mengajukan eksepsi sebagai berikut mengenai gugatan penggugat tidak jelas atau obscur libel mengenai hal tersebut majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut setelah majelis membaca dan mencermati isi gugatan penggugat konvensi majelis hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan guatan Penggugat Konvensi sudah jelas dan cermat sehingga mengenai eksepsi Tergugat II ini haruslah ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat I Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat II Konvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual obyek berupa tanah yang sudah di beli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan dari Penggugat Konvensi dan perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang tanpa seijin dari Penggugat Konvensi telah mendirikan bangunan kos-kosan di tanah tersebut yang kemudian disewakan dan dijual tanpa sepengetahuan dari Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah mengenai jual beli tanah yang ada di Jl. Jupiter 2. No 19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Sertifikat Hak Milik 12860 /Maguwoharjo dan pendirian bangunan kos-kosan diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 163 HIR/283 Rbg Penggugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan 22 bukti surat yaitu bukti P-1 sampai dengan bukti P-22;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi telah mengajukan bukti surat berupa bukti TI,III-1 sampai dengan TI,III-7 dan mengajukan dua orang saksi yang bernama **saksi ROSDIANA JHUWITA A GINTING** dan **saksi SONY JAYA SUMITA SURBAKTI, SE**;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat Konvensi adalah mengenai jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi atas obyek berupa tanah di Jl. Jupiter 2. No 19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Sertifikat Hak Milik 12860 /Maguwoharjo dan mengenai pembangunan rumah kos-kosan diatas tanah tersebut dimana Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menjual tanah beserta rumah kos-kosan yang ada diatasnya tanpa sepengetahuan dari Penggugat Konvensi, dalam hal

Halaman 50 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



ini Penggugat Konvensi menguraikan dalil positifnya pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa **Tergugat I** menawarkan untuk menjual kaveling tanah miliknya yang **sekarang menjadi Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwoharjo** luas 148m2 kepada Penggugat melalui Antoni Ginting dan juga untuk membangun rumah tingkat buat kos-kosan.
- **Penggugat** akhirnya setuju untuk membeli kaveling tanah tersebut yang disepakati secara lisan, bahwa harga yang ditawarkan sebesar **Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah)** sudah termasuk biaya balik nama dari nama penjual (**Tergugat I**) ke nama pembeli (**Penggugat**) dengan luas tanah hanya 148m2 pada tahun 2014.
- Bahwa **Penggugat** akhirnya membeli Kaveling tanah tersebut. Dan dengan *iktikad baik* dan sebagai bukti keseriusan pembelian itu, **Penggugat** dengan ditemani **Tergugat I** , akhirnya hari itu juga pada tanggal 1 April 2014 pergi ke Bank **Mandiri Cabang Yogyakarta** untuk **membayar/membeli** Kaveling tanah tersebut .
- Bahwa jual-beli dan transfer sebagai pembayaran antara **Penggugat** dan **Tergugat I** ini telah disetujui dan hanya diketahui oleh istri **Penggugat**, karena pada saat **Tergugat I** menawarkan kaveling tanah kepada **Penggugat** didampingi istrinya. Sehingga dan tidak ada keraguan lagi istri dan **Penggugat** terhadap **Tergugat I** karena sudah dianggap seperti saudara oleh adik iparnya **Antoni Ginting**.
- Bahwa pada tanggal **1 April 2014** itu akhirnya **Penggugat** mentransfer uang sebesar **Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah)** ke rekening **Tergugat I** pada Bank **Mandiri** dengan **No.Rekening 137-000222-6948** atas nama **Andayani Sembiring Meliala** untuk membayar Kaveling tanah sekarang menjadi **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwoharjo** luas 148m2, **secara SAH dan LUNAS**.
- Bahwa setelah uang ditransfer, **Tergugat I** mengajak **Penggugat** ke **Kantor Notaris-PPAT Purnomo Widyantoro,SH ( Tergugat II)** yang beralamat Jl.Monumen Jogja Kembali, Blunyah Gede 71 RT 04 Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman DIY, *adalah agar dibuatkan Akta Jual-Beli*,

Halaman 51 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dan pada saat itu, **1 April 2014** **Penggugat** dan **Tergugat I** telah juga menandatangani **Akta Jual beli dan Balik Nama** tersebut.
- Kepada Kantor Notaris-PPAT Purnomo Widyantoro,SH, Penggugat secara lisan juga meminta kaveling tanah yang telah dibayar lunas dan sekarang menjadi Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, tersebut segera dialihkan (**balik nama**) dari nama dari Andayani Sembiring Meliala ke nama Leonard Parlindungan.
- Bahwa saat itu **Penggugat** sangat **PERCAYA** dan berharap **Tergugat I dan Tergugat II**, segera mengurus dan mengirimkan atau memberitahukan tentang Akta Jual-Beli, Pengalihan Nama dari **Tergugat I** ke **Penggugat** yang telah dibuat di Kantor Notaris-PPAT **Purnomo Widyantoro,SH**.
- Bahwa sebulan kemudian **Tergugat I** menelepon kembali **Penggugat** dan meminta **Penggugat** mentransfer uangnya.
- Dalam percakapan secara lisan melalui telepon **Tergugat I** menawarkan bahan sisa bangunan untuk membangun rumah tingkat buat dibangun kos-kosan miliknya.
- Namun pada saat itu **Tergugat I** mengatakan :
- **"kalau dia memiliki sisa bahan material bangunan untuk membangun rumah kos-kosan. Kalau tidak segera dibangun maka material untuk membangun rumah tingkat kos-kosan tersebut akan menjadi rusak."**
- Pada akhirnya tanggal 8 May 2014 setelah **Penggugat** mendapatkan pinjaman dari kerabatnya, dan **Penggugat** langsung mentransfer uang tersebut sebesar **Rp.250.000.000,-(Duaratus limapuluh juta rupiah)** ke rekening **Tergugat I** di Bank Mandiri dengan Nomor Rekening **137-000222-6948** atas nama **Andayani Sembiring Meliala**, tersebut
- Hal ini juga di kuatkan dengan bukti Print Out Rekening Koran yang diterbitkan dari petugas yang berwenang Bank Mandiri.
- Bahwa kenyataannya setelah uang ditransfer, *tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat*, kaveling tanah dan bahan material bangunan yang telah dibeli **Penggugat** untuk membangun rumah tingkat kos-kosan itu telah digunakan dan dibangun kos-kosan oleh **Tergugat I**.

Halaman 52 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn

#### 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

- Dan pada akhir Desember 2014 pembangunan rumah kos-kosan itu telah selesai. Dan kemudian ternyata Januari 2015 **Tergugat I** telah mengkontrakan rumah tingkat kos-kosan itu.
- Bahwa sebelum rumah-kos-kosan itu selesai dibangun, **Penggugat** selalu menghubungi melalui handphonenya **Tergugat I** dan *menanyakan kenapa membangun rumah kos-kosan itu tanpa seizinnya.*
- Bahwa hingga akhirnya pada Agustus 2016 **Penggugat** mendapat informasi kalau ternyata rumah kos-kosan yang awalnya dikontrakan **Tergugat I** telah dijual.
- Faktanya pada tanggal **14 September 2020 adanya Surat Tanggapan dan Jawaban** atas permohonan informasi **Penggugat pada point No.1. ke Kantor Notaris Purnomo Widyantoro,SH.**
- Dan **Kantor Notaris Purnomo Widyantoro,SH. (Tergugat II)** menerangkan kalau rumah Jl. Jupiter 2. No 19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Sertifikat Hak Milik 12860 /Maguwoharjo telah dijual kepada **Nyonya Erni Rusli Mulyadidjaya** dan sebulan kemudian dibeli kembali oleh **Nyonya Elvita Savitri Dewi, SE** dengan menggunakan **Kuasa Jual Tergugat I** pada tanggal 30 Juli 2016.
- Bahwa informasi lainnya yang didapat, rumah tersebut di jual kepada Ibu **Elvita Savitri Dewi, SE** atau **Tergugat IV** senilai **Rp.1.550.000.000,- (Satu milyard limaratus limapuluh juta rupiah)** dengan Sertifikat Hak Milik **No.12860/Maguwoharjo** luas 148m2 dengan **Akta Jual Beli No.30/2016** yang dikeluarkan kantor Notaris-PPAT **PURNOMO WIDYANTORO,SH.**
- Bahwa sebelum di jual ke Ibu **Elvita Savitri Dewi, SE** rumah tersebut dijual **Tergugat I** kepada Ibu **Erni Rusli Muljadidjaja (Tergugat V )** senilai **Rp.1.500.000.000,- (Satu miliar lima ratus juta rupiah).**

-  
Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan **Penggugat** tersebut **Tergugat I** dan **III** telah menanggapi dalam jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada prinsipnya **Tergugat** menolak seluruh dalil dalil Gugatan **Penggugat** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **Tergugat I** dan **III**;

Halaman 53 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi kesepakatan mengenai jual beli tanah beserta bangunan di **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwoharjo** luas 148m<sup>2</sup>;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergguat telah sepakat mengenai pembayaran uang muka sebesar Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh lima juta rupiah) yang akan dibayarkan secara bertahap oleh Penggugat;
- Bahwa penggugat telah melakukan pembayaran uang muka untuk pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp. 550.000.000 000 (lima ratus lima puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah menandatangani akta jual beli di depan notaris;
- Bahwa Penggugat sampai dengan tahun 2020 tidak pernah bisa dihubungi lagi dan tidak pernah menyelesaikan sisa pembayaran untuk pembelian tanah dan bangunan ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah menanggapi dalam jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak seluruh dalil dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergguat II;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah datang menghadap Tergugat II untuk bersama-sama menandatangani Akta Jual beli;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dan bantahan Tergguat I dan III, Tergugat II tersebut kemudian majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan keseluruhan gugatan penggugat Konvensi terhadap hal-hal yang telah diakui kebenarannya harus dianggap telah menjadi fakta dan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan Pemeriksaan setempat pada hari Jumat Tanggal 7 Juni 2024 di Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwoharjo luas

Halaman 54 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn

#### 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)



148m2 yang di hadiri oleh para pihak sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, dimana pemeriksaan setempat tersebut untuk menentukan batas batas tanah obyek sengketa dan para pihak sepakat mengenai obyek sengketa dan batas-batasnya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim memandang perlu untuk memberikan pandangan mengenai perbuatan melawan hukum dan kaitannya dengan akar permasalahan perkara a quo;

Menimbang, bahwa menurut Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer, Penerbit Citra Aditya Bakti, Tahun 2010 halaman 71 disebutkan bahwa ada 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan;
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan azaz kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

*Halaman 55 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn*



Menimbang, bahwa selain itu perlulah diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu:

- a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar;
- c. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “perbuatan melawan hukum” sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPerdara adalah *“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil gugatan Penggugat majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan penggugat adalah perbuatan melawan hukum dari Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi yang telah menjual obyek berupa tanah yang terletak di **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta**, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwuharjo luas 148m<sup>2</sup> yang diatasnya berdiri rumah kos-kosan kepada Tergugat IV Konvensi dan Tergugat V Konvensi dihadapan Tergugat II konvensi yang bertindak sebagai Notaris tanpa sepengetahuan dari Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan apakah benar telah terjadi jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi mengenai tanah yang terletak di **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta**, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwuharjo luas 148m<sup>2</sup> dan apakah antara Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi telah terjadi kesepakatan pembangunan rumah kos-kosan diatas tanah di **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta**, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwuharjo luas 148m<sup>2</sup> ?



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan penggugat Konvensi angka 2 yang menyatakan berlaku mengikat demi hukum jual beli Penggugat kepada Tergugat yang merupakan suatu kesatuan yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 dan bukti P-4 Penggugat Konvensi telah dua kali melakukan transfer kepada Tergugat I Konvensi yaitu sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) untuk pelunasan pembayaran tanah di **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta**, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwoharjo luas 148m2 dan kemudian Penggugat melakukan transfer lagi kepada Tergugat I Konvensi sebesar Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) untuk pembelian sisa bahan bangunan sehingga keseluruhan uang yang ditransfer Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi adalah sebesar Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dimana hal ini dibantah oleh Tergugat I Konvensi dalam jawabannya jika uang Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) yang ditransfer oleh Penggugat kepada Tergugat I Konvensi tersebut baru merupakan uang muka/DP untuk pembelian tanah dan rencana bangunan di **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta** sehingga menurut Tergugat I Konvensi tanah dan rencana pembangunan kos-kosan tersebut belum dibayar lunas oleh Penggugat Konvensi.

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi belum terjadi kesepakatan mengenai harga jual beli tanah di **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta** dan juga belum terjadi kesepakatan mengenai pembangunan kos-kosan diatas tanah tersebut dimana Penggugat Konvensi merasa sudah melunasi pembelian tanah tersebut dengan harga Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sementara Tergugat I Konvensi merasa harga tanah tersebut bukanlah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) seperti yang di dalilkan oleh Penggugat Konvensi, dan apa yang Tergugat I Konvensi terima dari Penggugat Konvensi adalah merupakan uang muka pembayaran tanah tersebut bukan merupakan pelunasan dan baik Penggugat Konvensi maupun Tergugat I Konvensi tidak bisa membuktikan mengenai dalil mereka masing-masing hanya dengan bukti transferan tersebut;

Halaman 57 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi yaitu berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-22 tidak ada satu buktipun yang menunjukkan Penggugat Konvensi telah melakukan pelunasan pembelian tanah di **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta**, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwoharjo luas 148m<sup>2</sup> antara Penggugat dengan Tergugat, sedangkan mengenai bukti P-3 yang merupakan bukti Transfer Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi sejumlah Rp300.000.000(tiga ratus juta rupiah) tidak bisa menunjukkan sebagai bukti pelunasan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat begitu juga mengenai bukti P-4 yang merupakan bukti Transfer Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi sejumlah Rp. 250.000.000(dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk pembelian bahan bangunan dari Tergugat I Konvensi namun di kedua bukti transfer tersebut tidak ada penjelasan atau keterangan apapun apakah uang tersebut sebagai pelunasan pembelian tanah dari Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi ataukah untuk keperluan lain;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya bukti pelunasan pembelian tanah antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi maka penandatanganan akta jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi juga tidak bisa dilakukan sehingga hal ini sejalan dengan jawaban Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi yang menyatakan Penggugat dan Tergugat tidak pernah menandatangani akta jual beli dihadapan notaris (Tergugat II konvensi);

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena tidak pernah ada bukti pelunasan pembelian tanah antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi dan tidak pernah adanya penandatanganan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah di **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta**, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwoharjo luas 148m<sup>2</sup> dihadapan notaris maka mengenai petitum penggugat Konvensi yang menyatakan berlaku mengikat demi hukum jual beli Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi yang merupakan suatu kesatuan yang sah oleh karena tidak beralasan menurut hukum maka mengenai petitum ke-2 tersebut haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat Konvensi yang menjadi dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II konvensi adalah adanya jual beli antara Penggugat

Halaman 58 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi dengan Tergugat I Konvensi atas tanah di **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta**, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwoharjo luas 148m<sup>2</sup> sehingga apabila jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi tidak sah menurut hukum maka secara otomatis tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat II Konvensi, karena yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah kesepakatan jual beli atas tanah di **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta** dan kesepakatan pembangunan rumah kos-kosan antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas maka Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, oleh karenanya gugatan Penggugat Konvensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi tidak berhasil membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatannya maka tanpa perlu mempertimbangkan satu persatu akan tuntutan (petitum) dari Penggugat Konvensi, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat konvensi ditolak untuk seluruhnya

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi adalah perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi terhadap jual beli atas tanah di **Jalan Jupiter 2 No.19 Pugeran, Kelurahan Maguwuharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta**, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 12860/Maguwoharjo luas 148m<sup>2</sup> dan pembangunan kos-kosan diatas tanah tersebut yang dibatalkan secara lisan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi padahal Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi telah maksimal melakukan pembangunan rumah tingkat untuk kos-kosan diatas tanah tersebut sehingga dana yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi untuk

Halaman 59 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn

### 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)



menyelesaikan pembangunan tersebut sebesar Rp 395.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi II /Tergugat II Konvensi adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sehubungan adanya kesepakatan jual beli saja ataukah ada kesepakatan pembangunan rumah kos antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi dan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat III Konvensi ini Majelis telah mempertimbangkan dalam pokok gugatan konvensi diatas, dimana berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak tidak dapat membuktikan kesepakatan jual beli dan kesepakatan pembangunan rumah tingkat diatas tanah tersebut sehingga oleh karena tidak cukup bukti mengenai kesepakatan jual beli tanah dan pembangunan rumah tingkat untuk kos-kosan tersebut antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi maka mengenai gugatan Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi dan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat III Konvensi haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi II /Tergugat II Konvensi oleh karena mengenai gugatan tersebut tidak jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka mengenai gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi II /Tergugat II Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi ditolak dengan pertimbangan Majelis Hakim seperti tersebut diatas, maka gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi juga dinyatakan ditolak untuk seluruhnya

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi II /Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima dengan pertimbangan Majelis Hakim seperti tersebut diatas, maka gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi II /Tergugat II Konvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak, sedangkan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi ditolak dan gugatan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a ayat (1) HIR/Pasal 157 ayat (1) R.Bg, pasal 1365 KUHPerdara serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi serta Tergugat II Konvensi ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

#### DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat II Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.202.600,00 (satu juta dua ratus dua ribu enam ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, pada hari Kamis, tanggal 22 Agustus 2024. oleh kami, Intan Tri Kumalasari, S.H. sebagai Hakim Ketua, Cahyono, S.H., M.H dan Novita Arie Dwi Ratnaningrum, S.H., SPNot, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn tanggal 22 Juli 2024, putusan tersebut pada hari , tanggal diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Among Tri Handayani, S.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Halaman 61 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Smn



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Cahyono, S.H., M.H

Intan Tri Kumalasari, S.H.

Novita Arie Dwi Ratnaningrum, S.H., SPNot, M.H.

Panitera Pengganti,

Among Tri Handayani, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp	30.000,00;
2. Proses.....	:	Rp	90.000,00;
3.....P	:	Rp	72.600,00;
enggandaan .....			
4.....P	:	Rp	70.000,00;
NBP .....			
5.....P	:	Rp	270.000,00;
anggihan .....			
6.....R	:	Rp	10.000,00;
edaksi.....			
7. Materai .....	:	Rp	10.000,00;
8. Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp	650.000,00;
Jumlah	:	Rp	1.202.600,00;
( satu juta dua ratus dua ribu enam ratus rupiah )			