



PUTUSAN
NOMOR 76/PDT/2020/PT YYK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara perdata pada Pengadilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Muhammad Fauqo Nurr,

Bertempat tinggal di Muja Muju Uh 2/1008 Rt.043/rw.010, Kelurahan Muja Muju Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. ADI SUSANTO, S.H.
2. CHRISTA ERVEGA, SH.
3. ANTON WIBOWO, SH

Advocate and legal Consultant LAW FIRM “ ADI SUSANTO, SH.”

Beralamat di: KOMPLEK RUKO TANDAN RAYA, BLOK A.4 Lingkar Timur Jln. Wonosari KM 5, Kec. Banguntapan, Kab. Bantul, D.I Yogyakarta 55198;

Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juli 2020;

Selanjutnya disebut sebagai: **Pembanding semula Penggugat;**

Melawan

1. Nyonya Rofiah,

bertempat tinggal di Dladan Rt.- / Rw.004/- Desatamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul.,

Selanjutnya disebut sebagai: **Terbanding I semula Tergugat I**

2. Nyonya Neni Pratiwi,

bertempat tinggal di Dladan Rt.- / Rw.004/- Kelurahan Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul;

Selanjutnya disebut sebagai: **Terbanding II semula Tergugat II;**

3. Endang Murniati, S.H.,

bertempat tinggal di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok Sleman Yogyakarta,

Selanjutnya disebut sebagai: **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 76/PDT/2020/PT YKK, tanggal 2 September 2020 tentang Penunjukan

Halaman 1 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;

2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 240/Pdt.G/2019/PN. Smn, tanggal 15 Juli 2020;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa, Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 26 September 2019 dalam Register Nomor 240/Pdt.G/2019/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 28 Desember 2015, antara Penggugat dengan TERGUGAT I melakukan transaksi Jual Beli berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang tersebut dalam (1). Sertifikat Hak Milik No. 03273/ Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0742/Tamanan/2002, seluas 247 m². (2) Sertifikat Hak Milik No: 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m² dituangkan didalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 05/2015 Tanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual Nomor : 06/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07/2015 tanggal 28 Desember 2015 dibuat dihadapan Notaris-PPAT Endang Murniati, SH.,/Turut Tergugat dengan harga sebesar Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah), dengan batas-batas sebagai berikut :

(1) SHM No. 03273/Tamana Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0742/Tamanan/2002, seluas 247 m² :

- Sebelah Utara : Rumah Ibu Rofiah/TERGUGAT I
- Sebelah Timur : Rumah Bpk. Endo, Ibu Ninik, Bpk Erwin, Bpk Anto
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung
- Sebelah Barat : Rumah Ibu Sisworaharjo

(2) SHM No. 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m² :

- Sebelah Utara : Rumah Bpk. Widodo, Ibu Siswoharjono
- Sebelah Timur : Rumah Bpk. Endo, Ibu Ninik, Bpk Erwin,

Halaman 2 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK



Bpk Anto

- Sebelah Selatan : Rumah Ibu Rofiah
- Sebelah Barat : Rumah Ibu Sisworaharjo

➔ Untuk selanjutnya dalam perkara Aquo mohon disebut **OBJEK SENGKETA**;

2. Bahwa oleh karena bentuk transaksi jual beli tersebut disepakati dalam bentuk PERIKATAN JUAL BELI antara Penggugat dan TERGUGAT I selanjutnya membuat dan menandatangani Akta Kuasa Menjual terhadap 2 (dua) objek sengketa diatas sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Jual No. 06 tertanggal 28 Desember 2015 dimana Penjual/TERGUGAT I bertindak sebagai pemberi kuasa jual dan PENGGUGAT/Pembeli bertindak sebagai penerima kuasa jual dengan KLAUSULA DAN KEWENANGAN YANG DIBERIKAN DAN DITERIMA PARA PIHAK sebagaimana tertuang didalam Akta Kuasa Menjual No.06 tertanggal 28 Desember 2015 ;

3. Bahwa terhadap jual beli objek sengketa, pembayaran sejumlah uang dilaksanakan dalam bentuk tunai dan lunas diterima langsung oleh Tergugat I dan Tergugat II yang hadir dan menyaksikan langsung saat proses pembayaran dan penandatanganan akta perikatan jual beli dihadapan Turut Tergugat;

4. Bahwa sebelum dilaksanakannya proses penandatanganan akta juga penyerahan sejumlah uang pembelian objek sengketa, antara Penggugat dan Tergugat I telah terlebih dahulu menyerahkan sejumlah dokumen data pribadi seperti KTP, AKTA KEMATIAN, C1, SPPT PBB dll kepada Turut Tergugat sebagai dasar hukum dibuatnya Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 05/2015 Tanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual Nomor : 06/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07/2015 tanggal 28 Desember 2015;

5. Bahwa setelah dilaksanakannya penandatanganan Akta Ikatan Jual Beli No. 07, Tergugat I dan Tergugat II TETAP MENEMPATI OBJEK SENGKETA dengan dasar kesepakatan sewa menyewa yang tertuang didalam Akta Sewa Menyewa No. 07 tanggal 28 Desember 2015 dengan kesepakatan selama 2 (dua) bulan, sejak tanggal 28 Desember 2015 sampai dengan 28 Februari 2016;

6. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2016, Penggugat berusaha menemui Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan objek sengketa/ menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam

Halaman 3 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan kosong, akan tetapi Penggugat selalu kesulitan menemui Tergugat I dan Tergugat II sampai pada tanggal 2 Maret 2016 Penggugat bertemu dengan anak menantu Tergugat I bernama Sdr. Enricko Armando yang ada pokok pembicaraan didalam pertemuan itu meminta penundaan pengosongan objek sengketa yang dituangkan dalam bentuk SURAT PERNYATAAN Tertanggal 2 Maret 2016 yang **pada pokoknya menyatakan akan mengosongkan objek sengketa maksimal pada tanggal 4 Maret 2016;**

7. Bahwa pada tanggal 04 Maret 2016 sebagaimana waktu yang diminta, Tergugat I dan Tergugat II ternyata TIDAK MELAKSANAKAN isi daripada surat pernyataan yang dibuat, bahkan sampai berlarut larut karena Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja membuat dan mencari cari alasan agar Penggugat TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK SENGKETA dengan alasan yang sangat dibuat buat, salah satunya menagnggap TDAK PERNAH ADA PERISTIWA HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK SENGKETA;

8. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana tersebut diatas semakin menambah kekecewaan bagi Penggugat karena Tergugat I justru melakukan upaya hukum melalui Ketua Pengadilan Negeri Sleman, dengan Register perkara Nomor : 191/Pdt.G/2016/PN. Smn tertanggal 07 September 2016 yang mana terhadap gugatan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan telah diterimanya RELASS PEMBERITAHUAN ISI PUTUSAN dari Mahkamah Agung RI, melalui Ketua PN Sleman yang didelegasikan melalui Ketua PN Bantul, Nomor : W.13.U2/4079/HK.02/IX/2019 tertanggal 18 September 2019;

9. Bahwa diajukannya perkara Gugatan PENGESAHAN AKTA PERIKATAN JUAL BELI ini melalui Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman adalah berdasarkan klausul akta perikatan jual beli nomor 05 tanggal 28 Desember 2015, pasal 12 tentang akibat pelaksanaan akta Para Pihak memilih kediaman yang tetap dan semuanya di kantor Panitera Pengadilan Negeri Sleman, oleh karenanya maka layak dan dapat diterima Gugatan Aquo untuk diperiksa dan diputus oleh Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq. Majelis Hakim Pemeriksa pada Pengadilan Negeri Sleman;

10. Bahwa berdasarkan akta-akta dan alat bukti pendukung lainnya sebagaimana dimaksud diatas, PENGGUGAT percaya bahwa Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 05/2015 Tanggal 28 Desember 2015, Surat

Halaman 4 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Menjual Nomor : 06/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07/2015 tanggal 28 Desember 2015 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang istimewa sehingga menjadi dasar hukum yang kuat bagi PENGUGAT untuk meminta perlindungan hukum melalui yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman oleh karena sampai gugatan ini diajukan, Penggugat betul betul kesulitan dan sangat terdzalimi oleh Tergugat I dan Tergugat II yang terus bertahan dan dengan sengaja TIDAK MENYERAHKAN OBJEK SENGKETA TANPA DASAR HUKUM YANG DAPAT DIBENARKAN;

11. Bahwaperbuatan hukum yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dihadapan Turut Tergugat samai terbit Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 05/2015 Tanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual Nomor : 06/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07/2015 tanggal 28 Desember 2015 sebagai perbuatan hukum yang nyata berupa JUAL BELI Objek Sengketa dengan proses yang terang, tunai, kontan dan seketika dengan memenuhi seluruh syarat-syarat yang ditentukan undang undang atas transaksi jual beli Tanah, maka sudah seharusnya mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara Aquo menyatakan **SAH SECARA HUKUM** Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 05/2015 Tanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual Nomor : 06/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07/2015 tanggal 28 Desember 2015 dengan segala akibat hukumnya;

12. Bahwa seluruh mekanisme dan prosedur dibuatnya Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 05/2015 Tanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual Nomor : 06/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07/2015 tanggal 28 Desember 2015 telah dilaksanakan dengan sempurna berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan serta ketentuan undang-undang jabatan Notaris yaitu:

- Akta dibuat dan ditandatangani oleh pihak pihak yang berkepentingan yaitu pembeli dan penjual dengan disetujui oleh isteri,
- Akta berisi perihal maksud dan tujuan dibuatnya akta yaitu perihal jualbeli tanah/rumah,
- Akta dibacakan sebelum ditandatangani,
- Akta ditandatangani dan diparaf oleh masing masing pihak,

Halaman 5 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



- Akta sebagai bukti lain (kwitansi) atas telah dibayarnya secara lunas pembelian objek jualbeli dimaksud,
- Akta dibuat dalam keadaan sadar, bebas, dan tanpa adanya paksaan berdasarkan maksud dan tujuan serta dilaksanakan oleh orang yang cakap dan sehat baik jasmani maupun rohani,
- Akta dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat Notaris-PPAT yang berwenang untuk itu.

13. Bahwa mekanisme transaksi Ikatan Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah mekanisme perbuatan hukum yang telah sesuai dengan pasal 1320 KUHPdata, dimana syarat syarat sahnya suatu Perjanjian telah terpenuhi yaitu :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak,
2. Kecakapan bertindak hukum,
3. Adanya Obyek dan
4. Adanya kausa yang halal.

Oleh karenanya maka PERJANJIAN JUAL BELI yang demikian haruslah dinyatakan Legal dan sah menurut hukum;

14. Bahwa berdasarkan asas perjanjian yang dilaksanakan dengan ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK yang tersebut diatas, maka dapatlah dinyatakan bahwa Penggugat haruslah dinyatakan sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK dengan demikian maka PENGUGAT haruslah mendapatkan perlindungan hukum agar mendapatkan hak atas objek sengketa yang dibelinya dengan telah melakukan perikatan hukum berupa transaksi IKATAN JUAL BELI yang dilakukannya dengan segala syarat administratif yang telah dilalui dan dipenuhi oleh Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II yang oleh karenanya **maka seluruh AKTA AKTA AUTENTIK yang dilahirkan atas perbuatan hukum dibuat dihadapan dan oleh pejabat yang berwenang untuk itu dengan berdasarkan seluruh isi daripada perjanjian yang termaktub didalamnya dan dengan asas kebebasan para pihak didalam melaksanakan kontrak haruslah dinyatakan sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi PARA PIHAK YANG MEMBUATNYA sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 KUHPdata;**

15. Bahwa oleh karena transaksi perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dengan melalui proses dan mekanisme hukum yang benar berdasarkan asas hukum yang tersebut dalam pasal 1320 KUHPdata dan pasal 1338



KUHPerdata serta tidak ada pengelabuhan hukum didalam dibuatnya kontrak perjanjian dalam akta akta tersebut,seluruhnya dibuat dihadapan dan oleh Notaris-PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk itu, maka diterbitkannya

15.1. Akta Ikatan Jual beli, No. 05, tertanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris –PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok Sleman Yogyakarta;

15.2. Akta Kuasa Menjual, No.06, tertanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris – PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok Sleman D.I. Yogyakarta;

15.3. Akta Sewa Menyewa, No.07, tertanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris – PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok Sleman D.I. Yogyakarta;

yang ditandatangani oleh PARA PIHAK dan berkekuatan hukum yang mengikat bagi yang membuatnya, maka seluruh akta tersebut haruslah dinyatakan sah secara hukum yang oleh karena AKTA AKTA tersebut diatas sah secara hukum maka oleh karena itu mohon dengan hormat kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara Aquo agar berkenan menyatakan transaksi jual beli OBJEK SENGKETA antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah menurut hukum;

16. Bahwa berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 05/2015 Tanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual Nomor : 06/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07/2015 tanggal 28 Desember 2015, dengan melalui proses dan mekanisme hukum yang benar serta tidak ada pengelabuhan hukum didalamnya, dan seluruhnya dilakukan dihadapan Notaris-PPAT dan diterbitkannya Akta-akta tersebut yang ditandatangani dan berkekuatan hukum sesuai dengan **pasal 16 (1.A) Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris** yang berbunyi “**Dalam menjalankan jabatannya seorang Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihakdan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum**”, maka seluruh akta tersebut harus dinyatakan sah secara hukum;

Halaman 7 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK



17. Bahwa oleh karena seluruh proses dan mekanisme transaksi jual beli objek sengketa yang tertuang didalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 05/2015 Tanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual Nomor : 06/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07/2015 tanggal 28 Desember 2015 dilaksanakan dengan berlandaskan aturan hukum dan perundang undangan dihadapan Pejabat Notaris-PPAT yang sah untuk itu, maka mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara Aquo Menyatakan SAH SECARA HUKUM PENGGUGAT adalah pemilik yang sah Objek Sengketa yang tersebut dalam Sertifikat Hak (1) Hak Milik No.03273/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0742/Tamanan/2002, seluas 247 m². (2) Sertifikat Hak Milik No: 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m² dengan batas – batas sebagai berikut:

(1) SHM No. 03273/Tamana Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0742/Tamanan/2002, seluas 247 m² :

- Sebelah Utara : Rumah Ibu Rofiah/TERGUGAT I
- Sebelah Timur : Rumah Bpk. Endo, Ibu Ninik, Bpk Erwin, Bpk Anto
- Sebelah Selatan: Jalan Kampung
- Sebelah Barat : Rumah Ibu Sisworaharjo

(2) SHM No. 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m² :

- Sebelah Utara : Rumah Bpk. Widodo, Ibu Siswoharjono
- Sebelah Timur : Rumah Bpk. Endo, Ibu Ninik, Bpk Erwin, Bpk Anto
- Sebelah Selatan: Rumah Ibu Rofiah
- Sebelah Barat : Rumah Ibu Sisworaharjo

18. Bahwa setelah dilaksanakannya pembuatan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 05/2015 Tanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual Nomor : 06/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07/2015 tanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris – PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok Sleman Yogyakarta hususnya PENGINGAKARAN terhadap Akta Nomor 07 tertanggal 28 Desember 2015 tentang SEWA MENYEWAWA dan SURAT PERNYATAAN tertanggal



02 Maret 2016 yang faktanyabahwa TERGUGAT I dan TERGUGATII masih tetap bertempat tinggal di objek sengketa, memanfaatkan objek sengketa dan mengambil manfaat dari objek sengketa yang patut disadari dan diketahuinya bahwa menempati Objek Sengketa yang nyata telah dialihkan hak kepemilikan dan pemegang haknya melalui proses TRANSAKSI JUAL BELI kepada PENGGUGAT telah nyata menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT baik kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil;

19. Bahwa mengingat jual beli ini dilakukan dengan penuh itikad baik dan penuh kepercayaan, namun demikian sampai dengan saat ini, Tergugat I dan Tergugat II tidak dengan sukarela mengosongkan rumah itu (Objek Sengketa), padahal Objek Sengketa tersebut telah dijual kepada PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT merasa resah, kecewa, merasa dipermainkan, bahkan merasa ditipu mengingat TERGUGAT I telah menerima pembayaran lunas dari PENGGUGAT dengan disaksikan langsung oleh Tergugat II. Dengan demikian PENGGUGAT telah nyata-nyata mengalami kerugian secara materiil maupun immateriil;

20. Bahwa selain daripada Undang-Undang No. 51 PRP Tahun 1960 tersebut, **Pasal 28 Peraturan Pemerintah RI No. 14 Tahun 2016** tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menerangkan bahwa Penghunian rumah dapat dilakukan dengan 3 cara, antara lain:

- a. hak milik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan,
- b. sewa menyewa, atau
- c. bukan sewa menyewa.

Dalam hal ini, hak milik atas objek sengketa yang sudah nyata beralih dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT ditandai dengan adanya Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 05/2015 Tanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual Nomor : 06/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07/2015 tanggal 28 Desember 2015 Sedangkan penghunian rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau izin dari pemilik rumah (dalam hal ini adalah PENGGUGAT) dan dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa. Namun, faktanya baik persetujuan, izin ataupun perjanjian tertulis sebagaimana yang dimaksud tidak pernah ada. Dengan demikian, Tergugat I dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dalam hal ini dapat dikatakan sebagai penghuni rumah yang tidak berhak untuk itu;

21. Bahwa mengingat proses transaksi serta lahirnya Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 05/2015 Tanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual Nomor : 06/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07/2015 tanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris – PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok Sleman YogyakartaSAH MENURUT HUKUM, maka mohon agar yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara Aquo menyatakan secara hukum peralihan hak beserta akta yang diterbitkan untuk itu menjadi sah secara hukum dipergunakan untuk memperoses lebih lanjut untuk proses balik nama surat hak milik kepemilikan PENGGUGAT atas objek sengketa. AKTA AKTA tersebut dapat dipergunakan sebagai syarat proses hukum lebih lanjut guna melakukan balik nama :

- (1). SHM No. 03273/Tamana Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0742/Tamanan/2002, seluas 247 m² menjadi atas nama Penggugat dan
- (2). SHM No. 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m² menjadi atas nama PENGGUGAT;

22. Bahwa oleh karena PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik dan pemilik yang sah atas Objek Sengketa tersebut, maka untuk menjamin agar tidak terjadi penyalahgunaan dan pemanfaatan secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq. Majelis hakim pemeriksa perkara Aquo agar meletakkan sita jaminan atas Objek Sengketa dalam perkara Aquo milik PENGGUGAT yang sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

23. Bahwa bilamana TERGUGAT tidak melaksanakan isi putusan ini, mohon agar yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar **Rp. 500.000,-** (lima ratus ribu rupiah) setiap hari dari kelalaian melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

24. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan secara yuridis, serta didasarkan satu

Halaman 10 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



kenyataan yang feitelijk dan tidak terbantahkan maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini, makamohon Yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq. Majelis hakim pemeriksa perkara Aquo untuk menetapkan putusan agar perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (Uitvoerbaarbijvooraad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;

25. Bahwa dalam rangka menjalankan putusan ini, mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq. Majelis hakim pemeriksa perkara Aquo memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Sleman bila perlu dengan meminta bantuan kepada aparat keamanan TNI-POLRI yang ditunjuk untuk itu agar melakukan eksekusi mutlak terhadap Objek Sengketa perkara Aquo ;

Berdasarkan hal-hal yang telah PENGGUGAT uraikandiatas, mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman agar berkenan menerima, memeriksa dan memutuskan perkara ini dan memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan SAH secara hukum PENGGUGAT adalah pemilik yang sah 2 (dua) bidang tanah/rumah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 03273/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002 No. 0742/Tamanan seluas 247 m² yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul dan Sertifikat Hak Milik 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002 No. 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m² terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, dengan batas – batas sebagai berikut:
 - (1) SHM No. 03273/Tamana Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0742/Tamanan/2002, seluas 247 m² :
 - Sebelah Utara : Rumah Ibu Rofiah/TERGUGAT I
 - Sebelah Timur : Rumah Bpk. Endo, Ibu Ninik, Bpk Erwin, Bpk Anto
 - Sebelah Selatan: Jalan Kampung
 - Sebelah Barat : Rumah Ibu Sisworaharjo



(2) SHM No. 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m² :

- Sebelah Utara : Rumah Bpk. Widodo, Ibu Siswoharjono
- Sebelah Timur : Rumah Bpk. Endo, Ibu Ninik, Bpk Erwin,
- Bpk Anto
- Sebelah Selatan: Rumah Ibu Rofiah
- Sebelah Barat : Rumah Ibu Sisworaharjo

1. Menyatakan sah secara hukum akta akta yang lahir atas perikatan hukum perjanjian jual beli tersebut yaitu :

1.1. Akta Ikatan Jual beli, No. 05, tertanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris –PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok Sleman Yogyakarta;

1.2. Akta Kuasa Menjual, No.06, tertanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris – PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok Sleman D.I. Yogyakarta;

1.3. Akta Sewa Menyewa, No.07, tertanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris – PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok Sleman D.I. Yogyakarta;

2. Menyatakan secara hukum akta akta tersebut dapat dipergunakan sebagai syarat proses hukum lebih lanjut guna melakukan balik nama pemegang hak atas sertifikat menjadi atas nama Penggugat pada sertifikat :

1. SHM No. 03273/Tamana Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0742/Tamanan/2002, seluas 247 m²

2. SHM No. 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m²

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek sengketa milik Penggugat yang sampai saat ini masih dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai atau menempati objek sengketa untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat;

Halaman 12 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK



5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari dari kelalaian melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan secara hukum bahwa putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (Uit voorbaar bijvooraad) meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi oleh TERGUGAT I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
7. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Sleman untuk melakukan eksekusi mutlak bila perlu dengan meminta bantuan aparat keamanan TNI-POLRI dan Pol.PP yang ditunjuk untuk itu agar melakukan eksekusi mutlak terhadap Objek Sengketa;
8. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adiknya
(Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban tanggal 8 Januari 2019 sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat Kabur (**obscuur libel**)

Bahwa gugatan dari **PENGGUGAT** dalam hal ini tidak disusun secara sistematis. Gugatan **PENGGUGAT** tidak jelas dalil-dalil yang ditujukan terhadap **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak berdasarkan hukum sesuai dengan 1320 KUHPerdata terkait dengan syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu salah satunya adalah adanya kausa yang halal. Oleh karena itu gugatan yang dilayangkan oleh **PENGGUGAT** adalah kabur (obscuur libel) dan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

II. Dalam pokok Perkara:

1. Bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** menolak dengan tegas atas apa yang telah disampaikan oleh **PENGGUGAT** dalam gugatannya;
2. Bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** membantah dengan keras terhadap dalil **PENGGUGAT** nomor 1 dan 2 halaman 2 dan 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam gugatan Bahwasannya kedua Sertifikat Hak Milik (SHM) milik

TERGUGAT I yaitu :

- a. Sertifikat SHM No. 03273/Tamanan Surat Ukur tanggal 02-02-2002 Nomor : 00742/Tamanan/2002, seluas 247 m²:

Sebelah Utara : Rumah Ibu Rofiah/**TERGUGAT I**
Sebelah Barat : Rumah Ibu Siswora Harjo
Sebelah Selatan : Jalan Kampung
Sebelah Timur : Rumah Bapak Endo, Ibu Ninik, Bapak Erwin,
Bapak Anto

- b. Sertifikat SHM No. 03274/ Tamanan Surat Ukur tanggal 02-02-2002 Nomor : 00741/Tamanan/2002, seluas 287 m² :

Sebelah Utara : Rumah Bapak Widodo, Ibu Siswora Harjo
Sebelah Barat : Rumah Ibu Siswora Harjo
Sebelah Selatan : Rumah Ibu Rofiah/**TERGUGAT I**
Sebelah Timur : Rumah Bapak Endo, Ibu Ninik, Bapak Erwin,
Bapak Anto

Merupakan jaminan yang digunakan oleh **TERGUGAT I** untuk melakukan peminjaman uang kepada **ENDANG WAHYUNI** yang merupakan anak kandung dari **PENGGUGAT**. Namun dalam prosesnya **ENDANG WAHYUNI** bersama **PENGGUGAT** mengarahkan proses pinjam meminjam menjadi jual beli dan sewa menyewa. Selama proses tersebut **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** kerap mengalami intimidasi dari pegawainya **ENDANG WAHYUNI**;

3. Bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** menolak keras dalil **PENGGUGAT** nomor 3 halaman 3 dalam gugatannya. Pada kenyataan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** hanya menerima kuitansi pembatalan jual beli yang pertama antara **ENDANG WAHYUNI** dengan **TERGUGAT I**, Yang mana telah terjadi perikatan terlebih dahulu antara **TERGUGAT I** dengan **ENDANG WAHYUNI**. Jadi **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** sama sekali tidak menerima uang sebagaimana yang dinyatakan oleh **PENGGUGAT**. Sehingga dalam hal ini patut diduga telah terjadi perikatan yang tidak halal yang dituangkan didalam **Akta Perjanjian Jual Beli No: 05/2015 tertanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual No : 06/2015 tertanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No : 07/2015 tertanggal 28 Desember 2015**. Karena dalam hal ini **PENGGUGAT** merupakan Ayah kandung dari **ENDANG WAHYUNI**;

4. Bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** menolak dalil **PENGGUGAT** nomor 6 halaman 3 dan nomor 7 halaman 4 dalam gugatannya. Pada kenyataannya **PENGGUGAT** melalui pegawai

Halaman 14 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK



ENDANG WAHYUNI mendatangi **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dengan cara-cara yang tidak manusiawi yaitu melakukan intimidasi dan kekerasan secara psikologi. Bahkan mereka mendatangi menantu **TERGUGAT I** yang bernama **ENRICKO ARMANDO** dalam hal ini adalah suami dari **TERGUGAT II** dengan meminta secara paksa untuk membuat surat pernyataan tertanggal 02-03-2016 yang isinya adalah disuruh untuk mengosongkan rumah tersebut paling lambat sampai dengan tanggal 04-03-2016;

5. Bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dalam hal ini menolak keras terhadap **Akta Perjanjian Jual Beli No: 05/2015 tertanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual No : 06/2015 tertanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No : 07/2015 tertanggal 28 Desember 2015**. Karena pada kenyataannya lahirnya ketiga Akta tersebut dipenuhi cara-cara yang tidak halal sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara terkait dengan kausa yang halal. Sebab dalam proses pembuatannya **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** sering mengalami perlakuan yang tidak manusiawi serta tekanan tekanan dari pegawai **ENDANG WAHYUNI** yang merupakan anak dari **PENGGUGAT** sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** uraikan diatas.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** memohon kepada Pengadilan agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menolak gugatan yang dilayangkan oleh **PENGGUGAT** seluruhnya.
2. Membatalkan gugatan yang dilayangkan oleh **PENGGUGAT** karena tidak memiliki dasar hukum yang benar.
3. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta, meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi.
4. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat maka Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tanggal 8 januari 2019 sebagai berikut :



1. Bahwa setelah membaca dan memahami maksud dari diajukannya Gugatan Aquo oleh Penggugat, kami Turut Tergugat TIDAK MEMBANTAH DAN TIDAK MENYANGKAL kebernaran dan keabsahan dalil-dalil gugatan penggugat dalam Gugatannya, oleh karena peristiwa hukum dimaksud betul terjadi dan dilaksanakan dengan mengikuti mekanisme umum pembuatan Akta Perikatan Jual Beli dihadapan Notaris berdasarkan kesepakatan kesepakatan yang telah disetujui dan disampaikan kepada Notaris pada saat Para Pihak (Penjual-Pembeli) bermaksud menuangkan kesepakatannya tersebut dalam bentuk Akta yang dibuat oleh Notaris, dalam perkara Aquo adalah Akta Ikatan Jual Beli nomor : 05/2015 tanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual Nomor : 06/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07/2015 tanggal 28 Desember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT ;

2. Bahwa benar TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebelumnya adalah pemilik SAH atas sebidang tanah/ rumah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 03273/Tamanan SU tanggal 02-02-2002, Nomor : 0742/Tamanan/2002, seluas 247 M² :

- Sebelah Utara : Rumah Ibu Rofiah / Tergugat I
- Sebelah Timur : Rumah Bpk. Endo, Ibu Ninik, Bpk. Erwin, Bpk. Anto
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung
- Sebelah Barat : Rumah Ibu Sisworaharjo

Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 03274/Tamanan, SU tertanggal 02-02-2002, Nomor : 0741/Tamanan/2002, seluas 287 M² :

- Sebelah Utara : Rumah Bpk. Widodo, Ibu Siswiharjono
- Sebelah Timur : Rumah Bpk. Endo, Ibu Ninik, Bpk. Erwin, Bpk. Anto
- Sebelah Selatan : Ibu Rofiah
- Sebelah Barat : Rumah Ibu Sisworaharjo

Dalam perkara ini menjadi **OBJEK SENGKETA** ;

3. Bahwa benar TURUT TERGUGAT adalah pihak yang dalam kasus ini sebagai Notaris dan PPAT yang membuat dan menerbitkan Akta – akta yang didalilkan oleh PENGUGAT melalui Gugatannya pada Petitem poin 15 – 15.3 yakni :

- Akta Ikatan Jual Beli, No. 05 tertanggal 28 Desember 2015
- Akta Kuasa Menjual, No. 06 tertanggal 28 Desember 2015

Halaman 16 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Sewa Menyewa, No. 07 tertanggal 28 Desember 2015

yang dibuat dan diterbitkan oleh Kantor NOTARIS dan PPAT ENDANG MURNIATI beralamat di Jl. Colombo, No. 26 RUKO TAMARA, Depok, Sleman, D.I.Yogyakarta.

4. Bahwa dalam hal tersebut Perbuatan Hukum Jual-Beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah benar dilakukan sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku sesuai dengan Pasal 1320 dan 1388 KUHPerdara, dimana syarat SAHnya suatu Perjanjian telah dipenuhi, sehingga Perjanjian Jual Beli yang dilakukan dihadapan TURUT TERGUGAT merupakan Perjanjian Jual Beli yang LEGAL dan SAH menurut hukum ;

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, kami memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara, untuk berkenan memeriksa sekaligus memutus perkara No.240/Pdt.G/2019/PN.Smn dengan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menyatakan SAH SECARA HUKUM :
 - AKTA IKATAN JUAL BELI No. 05/2015 tanggal 28 Desember 2015
 - SURAT KUASA MENJUAL No. 06/2015 tanggal 28 Desember 2015
 - AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA No. 07/2015 tanggal 28 Desember 2015

Yang dibuat dan diterbitkan oleh NOTARIS dan PPAT ENDANG MURNIATI tertanggal 28 Desember 2015.

2. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

SUBSIDAIR :

MOHON PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut Pengadilan Negeri Sleman menjatuhkan putusan tanggal 15 Juli 2020 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI .

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke Verklaard)

Halaman 17 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK



Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.334.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah)

Menimbang bahwa, atas putusan tersebut Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan banding pada tanggal 28 Juli 2020 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 240/Pdt.G/2019/ PN Smn tanggal 15 Juli 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama melalui bantuan/delegasi Pengadilan Negeri Bantul oleh Juru sita Pengadilan Negeri Bantul kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II masing - masing tertanggal 7 Agustus 2020 dan Kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang diberitahukan dan disampaikan oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman tertanggal 6 Agustus 2020;

Menimbang bahwa, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori banding yang diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Tinggi Yogyakarta tertanggal 1 September 2020 dan Memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut telah dikirimkan kembali kepada Pengadilan Negeri Sleman tertanggal 2 September 2020 untuk disampaikan kepada pihak lawan dari Pembanding semula Penggugat tersebut;

Menimbang bahwa, relas pemberitahuan untuk Memeriksa berkas perkara perdata (*Inzage*) Nomor 240/Pdt.G/2019/PN. Smn tanggal 15 Juli 2020 melalui bantuan/delegasi Pengadilan Negeri Bantul yang diberitahukan dan diserahkan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Bantul kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tertanggal 7 Agustus 2020 dan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II masing - masing tertanggal 7 Agustus 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang diberitahukan dan disampaikan oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman tertanggal 6 Agustus 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa, permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang - Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Halaman ke 25 dari 30 KELIRU SEJAK DARI AWAL MEMBUAT PERTIMBANGAN dimana Judex Factie membuat kesimpulan tentang *bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Gugatan Perbuatan melawan hukum.*

JUDEX FACTIE TELAH

Bahwa sangat jelas didalam TITEL GUGATAN PENGGUGAT bahwasanya gugatan Aquo diajukan oleh Penggugat melalui Ketua Pengadilan Negeri Sleman perihal "GUGATAN PENGESAHAN AKTA IKATAN JUAL BELI No. 05/2015, SURAT KUASA MENJUAL No. 06/2015 dan AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA No. 07/2015 masing masing tertanggal 28 Desember 2015" **BUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana yang disebutkan majelis hakim factie didalam pertimbangan tersebut;

Bahwa mengutip dari kontradiksi Majelis Hakim Judex Factie didalam membuat kesimpulan pokok maksud dan tujuan gugatan Aquo diajukan sudah nyata nyata menjadikan DASAR KERUGIAN atas diri Penggugat karena kontradiksi maksud dan tujuan gugatan sebagaimana yang tersebut didalam title gugatan telah disimpulkan berbeda dengan kesimpulan pemahaman dan penangkapan Majelis Hakim judex factie didalam mempertimbangkan dan memeriksa perkara Aquo;

Oleh karena kontradiksi pemahaman judex factie yang berbeda dengan title gugatan sebagai maksud dan tujuan diajukannya gugatan ini, kiranya mohon dengan sangat agar pertimbangan hukum judex factie didalam menilai, menimbang dan memutus perkara Aquo DIBATALKAN dengan MENGADILI SENDIRI karena jelas jelas menciderai keadilan yang semestinya diterima Penggugat/Pembanding, dimulai dari pemahaman dasar tentang maksud dan tujuan gugatan berdasarkan title gugatan yang diajukan Penggugat BUKAN DENGAN SESUKANYA menyimpulkan maksud dan tujuan gugatan yang kontradiktif sehingga akan berdampak pada perbedaan pertimbangan hukum dan penilaian judex factie didalam mengambil keputusan didalam amar putusan perkara yang diperiksanya;

2. Bahwa dalam pertimbangan selanjutnya Judex Factie mengacu kepada ketentuan pasal 163 HIR untuk Penggugat/Pembanding membuktikan dalil dalil gugatannya yaitu : *Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat telah dibantah oleh pihak lawannya maka berdasarkan pasal 163 HIR yang*

Halaman 19 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK



berbunyi “barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”. Maka penggugat yang mengemukakan dalil-dalil gugatan untuk menyatakan haknya harus membuktikan dalil-dalil gugatan dan pihak lawannya itu pihak tergugat dan turut tergugat yang membantah dalil-dalil gugatan lawannya harus membuktikan dalilnya tersebut.

Maka terhadap ketentuan pasal 163 HIR diatas, didalam persidangan dengan telah diajukan alat bukti surat berupa P-1 sampai dengan bukti P-20 dan alatbukti 1 (satu) orang saksi.

Oleh karena imbas dari pada pertimbangan hukum poin 1 diatas, mengakibatkan upadaya Penggugat mengajukan bukti surat terleges kantor pos sebagai pendapatan Negara bukan pajak (berupanilaimaterai) dan keterangan saksi yang diajukan menjadi TIDAK MEMBERI MANFAAT guna menemukan keadilan itu sendiri.

Untuk itu mohon dengan sangat yang Mulia Majelis Judex Factie pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta berkenan MENGADILI SENDIRI DENGAN MEMERIKSA POKOK PERKARA dengan memeriksa dan mempertimbangkan ALAT BUKTI SURAT P-1 S/d P-20 beserta keterangansaksi yang hadir pada saat dilaksanakannya Penandatanganan AKTA IKATAN JUAL BELI No. 05/2015, SURAT KUASA MENJUAL No. 06/2015 dan AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA No. 07/2015 masing masing tertanggal 28 Desember 2015;

3. Bahwa pada halamanke 28 dari 30, JUDEX FACTIE telah mengutip pertimbangan : *Menimbang, bahwa dari surat gugatan tersebut di atas majelis hakim tidak melihat atas dasar gugatan apakah penggugat mengajukan gugatan kepada para tergugat dan turut tergugat, apakah perbuatan melawan hukum atau wanprestasi sehingga penggugat memohon petitum sebagaimana yang disebutkan diatas dan seterusnya. Karena dasar hukum gugatanlah yang menampakkan adanya sengketa sehingga atas dasar hukum tersebut tampak adanya sengketa dan apabila posita posita yang didalilkan dapat dibuktikan maka atas dasar hukum gugatan tersebut penggugat mengajukan tuntutan sebagaimana dalam petitumnya sehingga apabila tanpa dasar hukum gugatan maka penggugat tidak bisa mengajukan tuntutan sebagaimana dalam petitum petitumnya.*



Bahwa pun demikian dalam pertimbangan materi ini, Judex Factie tetap tampak kebingungan MEMPERTENAYAKAN DASAR GUGATAN PENGGUGAT APAKAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAUKAH WANPRESTASI.? Maka menjawab pertanyaan yang menjadi pertimbangan hukum tersebut, Pembanding tetap berketetapan pada TITEL GUGATAN yaitu : "GUGATAN PENGESAHAN AKTA IKATAN JUAL BELI No. 05/2015, SURAT KUASA MENJUAL No. 06/2015 dan AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN No. 07/2015 masing masing tertanggal 28 Desember 2015" dengan kutipan POSITA dan PETITUM oleh Judex Factie pada hal. 26 dari 30 sebagai berikut :

Menimbang bahwa yang dimaksudkan objek sengketa dalam perkara ini oleh penggugat adalah sebagaimana disebutkan dalam posita kesatu yaitu bahwa pada tanggal 28 Desember 2015, antara Penggugat dengan Tergugat I melakukan transaksi jual beli berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang tersebut dalam (1) Sertifikat Hak Milik No. 03273/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0742/Tamanan 2002, seluas 247 m². (2) Sertifikat Hak Milik No. 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No. 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m² dituangkan didalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 05/2015 tanggal 28 Desember 2015, Surat Kuasa Menjual Nomor : 06/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewakan Nomor : 07/2015 tanggal 28 Desember 2015 dibuat dihadapan Notaris-PPAT Endang Murniati, SH/Turut Tergugat dengan harga sebesar Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah).

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat telah memohon didalam Petitumnya sebagai berikut:

Ke-2 : Menyatakan SAH secara hukum PENGGUGAT adalah pemilik yang sah 2 (dua) bidang tanah/ rumah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 03273/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002 No. 0742/Tamanan seluas 247 m² yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul dan Sertifikat Hak Milik 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002 No. 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m² terletak di Desa amanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, dengan batas – batas sebagai berikut:



- (1) SHM No. 03273/Tamanan Surat Ukurtanggal 02-02-2002, No: 0742/Tamanan/2002, seluas 247 m² :
- Sebelah Utara :RumahIbuRofiah/TERGUGAT I
 - Sebelah Timur :RumahBpk. Endo, IbuNinik, Bpk Erwin, BpkAnto
 - Sebelah Selatan :Jalan Kampung
 - Sebelah Barat :RumahIbuSisworaharjo
- (2) SHM No. 03274/Tamanan, Surat Ukurtanggal 02-02-2002, No: 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m² :
- Sebelah Utara :Rumah Bpk. Widodo, Ibu Siswoharjono
 - Sebelah Timur :Rumah Bpk. Endo, Ibu Ninik, Bpk Erwin, Bpk Anto
 - Sebelah Selatan :Rumah Ibu Rofiah
 - Sebelah Barat :Rumah Ibu Sisworaharjo

Ke-3 Menyatakan sah secara hukum akta akta yang lahir atas perikatan hukum perjanjian jual beli tersebut yaitu :

- a. Akta IkatanJualbeli, No. 05, tertanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris –PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok Sleman Yogyakarta;
- b. Akta Kuasa Menjual, No.06, tertanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris – PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok SlemanD.I. Yogyakarta;
- c. Akta Sewa Menyewa, No.07, tertanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris – PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok SlemanD.I. Yogyakarta;

Ke4 Menyatakan secara hukum akta akta tersebut dapat dipergunakan sebagai syarat proses hukum lebih lanjut guna melakukan balik nama pemegang hakatas sertifikat menjadi atas nama Penggugat pada sertifikat :

1. SHM No. 03273/Tamana Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0742/Tamanan/2002, seluas 247 m²
2. SHM No. 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m²

Halaman 22 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK



Bahwa Pembanding/Dh. Penggugat telah menselaraskan dasar title gugatan, posita gugatan dan petitum gugatan yang seluruh nya tertuang secara terang didalam dalil gugatan, TIDAK ADA YANG CACAT dan KONTRADIKTIF antara posita dengan petitumnya. Karenanya maka pertimbangan Judex Factie pada halaman 28 dari 30 yang menyatakan bahwa GUGATAN PENGGUGAT KABUR haruslah DIBATALKAN sebagaimana yang tersebut dibawahini:

Menimbang bahwa setelah mempelajari dengan cermat maka majelis menyatakan bahwa surat gugatan penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas sehingga menyebabkan surat gugatan menjadi kabur yang mengakibatkan surat gugatan menyebabkan cacat secara formil.

Bahwa dasar hukum permohonan DIBATALKANNYA pertimbangan hukum diatas karena faktanya bahwa sedari awal menyimpulkan maksud dan tujuan gugatan Penggugat, Judex Factie telah keliru dan keluar dari pakem dalil gugatan penggugat yang telah diselaraskan dengan posita gugatan beserta petitumnya;

Bahwa TIDAK ADA YANG KELIRU dengan Dalil POSITA Gugatan beserta PETITUM Gugatan yang didalilkan Penggugat selagi Judex Factie berpegang pada title Gugatan Penggugat, bukan dengan menyimpulkan sendiri menjadi Titel perbuatan Melawan Hukum maupun Wanprestasi mengingat setiap TITEL GUGATAN PMH DAN WANPRESTASI berimbas pada uraian dalil fakta hukum pada Posita dan Petitumnya;

Maka mohon kiranya yang terhormat Majelis Hakim Judex Factie pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta berkenan memeriksa dengan MEMBATALKAN Putusan No. 240/Pdt.G/2019/PN. Smn dengan MENGADILI SENDIRI menerima seluruh Dalil dalil Posita Gugatan beserta seluruh PETITUM yang tersebut didalam Gugatan Penggugat;

4. Bahwa Pembnding/Dh. Penggugat MENOLAK DENGAN TEGAS pertimbangan berikut ini :

Menimbang bahwa dengan demikian eksepsi tergugat II yang menyatakan gugatan penggugat kabur (Obscuur Libel) cukup beralasan hukum untuk diterima.

Bahwa jikalau kemudian yang menjadi alasan hukum Gugatan Penggugat dinyatakan kabur (obscure libel) sesuai dengan materi Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II/TERBANDING maka Dalam Eksepsi berikut Pembanding akan kutip kembali Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang hal itu,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dalam Hal. 2 angka romawi I, JawabanTergugat tanggal 8 Januari 2020 sebagai berikut :

1. DalamEksepsi

Gugatan Penggugat Kabur (Obscure Libel)

Bahwa gugatan dari Penggugat dalam hal ini tidak disusun secara sistematis. Gugatan Penggugat tidak jelas dalil dalil yang ditujukan terhadap Tergugat I dan Tergugat II tidak berdasarkan hukum sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara terkait dengan syarat syarat sahnya perjanjiannya itu salah satunya adalah dengan adanya kausa yang halal. Oleh karena itu gugatan yang dilayangkan oleh Penggugat adalah kabur (obscuur libel) dan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (nietonvanlijkeverklaard)

Bahwa majelis hakim sependapat dengan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, dalam hal persetujuan apa sehingga jawaban eksepsi Tergugat I dan Tergugat II diterima, bukankah jelas Tergugat I dan Tergugat II didalam materi eksepsinya menyinggung tentang transaksi jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I yang disetujui Tergugat II tidak sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara. Jika itu yang menjadi dasarnya, bukan kah sudah jelas dan terang didalam dalil gugatan Penggugat posita13 telah tersebutkan bahwa :

1. Transaksi jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dilaksanakan dengan mengacu pada ketentuan pasal 1320 KUHPerdara dan dilanjutkan dengan uraian dalil dalil yang mengikuti tentang absahnya transaksi jual beli sampai dibuatnya AKTA IKATAN JUAL BELI No. 05/2015, SURAT KUASA MENJUAL No. 06/2015 dan AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA No. 07/2015;
2. Materi pemeriksaan abash tidaknya perjanjian jual beli yang dituangkan didalam akta akta diatas bukannya sudah masuk pada POKOK PERKARA bukan pada materi Eksepsi.

Oleh karena itu maka tampaklah jelas KEKELIRUAN judex Factie didalam membuat pertimbangan hukum apa lagi dengan menjadi kan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sebagaidasar TIDAK DITERIMANYA gugatan Penggugat;

Oleh karena kekeliruan diatas yang dapat dikatagorikan sebagai KEHILAFAN HAKIM atau KEKELIRUAN NYATA dalam hal :

Halaman 24 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



1. Telah nyata kekeliruan judex factie didalam menerapkan pertimbangan hukumnya yang kontradiktif dengan title gugatan yang dikehendaki Penggugat;
2. Serta kekeliruan didalam merangkai fakta persidangan dengan bersetuju pada Eksepsi Tergugat padahal sangat jelas materi keberatan eksepsi Tergugat tentang transaksi jual beli yang tidak sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPdata telah terurai secara jelas dan terang didalam gugatan posita 13 dan seterusnya dan eksepsi yang demikian sudah masuk pada materi POKOK Perkara;
3. Kekeliruan didalam memeriksa dan menimbang posita dan petitum gugatan Penggugat yang faktanya telah sesuai antara POSITA DAN PETITUMNYA tidak ada yang bertentangan antara yang satu dan lainnya;

Dengan demikian maka KETIDAKADILAN oleh karena kekeliruan mempertimbangkan fakta hukum dan menyimpulkannya oleh Judec Factie sangatlah terasa dirasakan oleh Penggugat/Pembanding sehingga kepastian hukum atas transaksi jual beli objek sengketa yang dituangkan didalam AKTA IKATAN JUAL BELI No. 05/2015, SURAT KUASA MENJUAL No. 06/2015 dan AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA No. 07/2015 yang dibuat dihadapan dan oleh NOTARIS-PPAT menjadi tidak memberikan kepastian hukum dan keadilan atas diri Penggugat/Pembanding sebagai PEMBELI YANG BERTIKAD BAIK YANG SEHARUSNYA MENDAPATKAN PERLINUNGAN HUKUM;

Oleh karena alasan diatas, maka mohon dengan sangat agar yang mulia majelis hakim judex factie pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta berkenan MEMBATALKAN putusan perkara No. 240/Pdt.G/2019/PN Sleman yang selanjutnya MENGADILI SENDIRI dengan menerima permohonan banding Pembanding dengan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat/Pembanding;

E. PERMOHONAN

Majelis hakim yang terhormat,

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dalil dalil memori banding Pembanding/Dh.Penggugat tersebut diatas, maka mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Cq. Majelis Hakim Pemeriksa

Halaman 25 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK



perkara Aquo berkenan memeriksa dan memutus perkara Aquo dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding Pemohon Banding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Majelis Hakim Judex Factie pada Pengadilan Negeri Sleman telah keliru dan keluar dari maksud gugatan Penggugat dalam memeriksa, menimbang dan mengambil keputusan hukum;
3. Membatalkan putusan perkara perdata register perkara nomor : 240/Pdt.G/2019/PN. Smn tertanggal 15 Juli 2020;
4. MENGADILI SENDIRI dengan amar putusan :
 1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan SAH secara hukum PENGGUGAT adalah pemilik yang sah 2 (dua) bidang tanah/rumah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 03273/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002 No. 0742/Tamanan seluas 247 m² yang terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul dan Sertifikat Hak Milik 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002 No. 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m² terletak di Desa Tamanan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, dengan batas – batas sebagai berikut:
 - (1) SHM No. 03273/Tamanan Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0742/Tamanan/2002, seluas 247 m² :
 - Sebelah Utara : Rumah Ibu Rofiah/TERGUGAT I
 - Sebelah Timur : Rumah Bpk. Endo, Ibu Ninik, Bpk Erwin, Bpk Anto
 - Sebelah Selatan : Jalan Kampung
 - Sebelah Barat : Rumah Ibu Sisworaharjo
 - (2) SHM No. 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m² :
 - Sebelah Utara : Rumah Bpk. Widodo, Ibu Siswoharjono
 - Sebelah Timur : Rumah Bpk. Endo, Ibu Ninik, Bpk Erwin, Bpk Anto
 - Sebelah Selatan : Rumah Ibu Rofiah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Rumah Ibu Sisworaharjo

3. Menyatakan sah secara hukum akta akta yang lahir atas perikatan hukum perjanjian jual beli tersebut yaitu :

3.1. Akta Ikatan Jual beli, No. 05, tertanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris –PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok Sleman Yogyakarta;

3.2. Akta Kuasa Menjual, No.06, tertanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris – PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok SlemanD.I. Yogyakarta;

3.3. Akta Sewa Menyewa, No.07, tertanggal 28 Desember 2015, dibuat di hadapan Notaris – PPAT ENDANG MURNIATI, SH. beralamat di Jl. Colombo No.26 Ruko Tamara Depok SlemanD.I. Yogyakarta;

4. Menyatakan secara hukum akta akta tersebut dapat dipergunakan sebagai syarat proses hukum lebih lanjut guna melakukan balik nama pemegang hak atas sertifikat menjadi atas nama Penggugat pada sertifikat :

1. SHM No. 03273/Tamana Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0742/Tamanan/2002, seluas 247 m²

2. SHM No. 03274/Tamanan, Surat Ukur tanggal 02-02-2002, No: 0741/Tamanan/2002, seluas 287 m²

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek sengketa milik Penggugat yang sampai saat ini masih dalam penguasaanTergugat I/Terbanding dan Tergugat II/Terbanding;

6. Menghukum Tergugat I/Terbanding dan Tergugat II/Terbanding atau siapapun yang menguasai atau menempati objek sengketa untuk mengosongkan objeks engketa dan menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat;

7. Menghukum Tergugat I/Terbanding dan Tergugat II/Terbanding untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari dari kelalaian melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan secara hukum bahwa putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (Uit voorbaar bijvooraad) meskipun

Halaman 27 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK



ada upaya verzet, banding maupun kasasi oleh TERGUGAT I, Tergugat II dan Turut Tergugat/Para Terbanding;

9. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Sleman untuk melakukan eksekusi mutlak bila perlu dengan meminta bantuan aparat keamanan TNI-POLRI dan Pol.PP yang ditunjuk untuk itu agar melakukan eksekusi mutlak terhadap Objek Sengketa;

10. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan TurutTergugat/Para Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Bilamana yang mulia majelis hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya(***Ex Equo Et Bono***)

Menimbang, bahwa atas Memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat tersebut sampai perkara ini diperiksa oleh majelis Hakim Tingkat banding pihak Para Terbanding semula Para Tergugat tidak mengajukan Kontra memori banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim ditingkat banding setelah meneliti dan mempelajari secara cermat serta seksama Memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula penggugat berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 240/Pdt.G/2019/PN Smn tanggal 15 Juli 2020, ternyata pertimbangan Majelis Hakim ditingkat pertama sudah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim di tingkat pertama, oleh karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan benar sesuai dengan isi surat gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim di tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara ini, karena sudah sesuai dengan fakta yang diperoleh di persidangan, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 240/Pdt.G/2019/PN Smn tanggal 15 Juli 2020 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan - pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah benar, tepat menurut hukum maka diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 240/Pdt.G/2019/PN Smn tanggal 15 Juli 2020 dapat dipertahankan dan dikuatkan di tingkat banding;

Halaman 28 dari 30 Halaman Putusan Nomor 76/PDT/2020/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tingkat Banding, maka semua biaya yang timbul dalam dua tingkat Pengadilan akan dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan dan Undang – Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Ketentuan - Ketentuan dalam HIR (HERZIENE INDONESISCH REGLEMENT) serta Peraturan perundang – undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Mengadili

1. Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 240/Pdt.G/2019/PN Smn tanggal 15 Juli 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat Pengadilan, untuk tingkat banding di tetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari Selasa tanggal 22 September 2020 oleh Suroso,SH.MH sebagai Hakim Ketua dengan Sunardi,SH dan Ganjar Susilo,SH sebagai Hakim - Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 8 Oktober 2020, oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dengan dibantu Subroto Slamet Riyadi,SH.MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak - pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya ;

Hakim - hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd



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

Sunardi,SH

Suroso,SH.MH

ttd

Ganjar Susilo,SH

Panitera Pengganti

ttd

Subroto Slamet Riyadi,SH.MH

Perincian biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi.	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 134.000,- (+)
Jumlah	Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)