



**P U T U S A N**  
**Nomor 18/PDT/2024/PT YYK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan dalam perkara antara:

**PITOYO HADI SANTOSO bin DOMOPAWIRO PONIMAN alias Ir.**

**PITOYO HADI SANTOSO**, bertempat tinggal di Jalan Jogoyudan Nomor 15 RT 001 RW 005, Mutihan, Wates, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gilang Pramana Seta, S.H., dan kawan-kawan, kesemuanya adalah Advokat pada Kantor "Gilang Seta & Partners" yang beralamat di Jalan Tentara Pelajar Nomor 2, Sebokarang, Wates, Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta, domisili elektronik e-mail: [gilangseta.42@gmail.com](mailto:gilangseta.42@gmail.com), telepon 081225254545 - 0852265 63028, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2024 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates dengan Nomor 45/Sk.K/II/2024/PN Wat tanggal 2 Februari 2024, sebagai Pembanding semula Tergugat;

**L a w a n :**

**AGUS PRIHANTORO**, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 26, RT 028 RW 007, Kelurahan Pandean, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Emy Wahyuningtyas, S.H., M.Kn., C.Me, CTL dan kawan-kawan, para Advokat dan Advokat Magang berkantor di "Emy Wahyuningtyas, S.H., M.Kn. & Rekan" yang beralamat di Jalan Gejayan, Cepit Baru Nomor 260 RT 08 RW 38, Kalurahan Condongcatur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55283, HP: 081392128285, domisili elektronik e-mail: [emywahyuningtyas@gmail.com](mailto:emywahyuningtyas@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates tanggal 5 Februari 2024 dengan Nomor 46/Sk.K/II/2024/PN Wat, sebagai Terbanding semula Penggugat;

*Halaman 1 dari 7 halaman, Perkara Nomor 18/PDT/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



### **Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 4 Maret 2024 Nomor 18/PDT/2024/PT YYK tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Penetapan Hakim Anggota Majelis tanggal 4 Maret 2024 Nomor 18/PDT/2024/ PT YYK tentang Hari Sidang;
3. Berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Wat tanggal 18 Januari 2024 dan surat-surat lainnya;

### **TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Wat tanggal 18 Januari 2024 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah dan bangunan berupa rumah toko (ruko) dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik atas nama Agus Prihantoro tanggal lahir 14 September 1978 Nomor 412 Desa Bragolan di Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Purwodadi, Kelurahan Bragolan, Luas 647 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/2021 tanggal 29/04/2021 yang dibuat oleh Adib Al Ichsan, S.H, M.Kn. selaku PPAT adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai tanah dan bangunan berupa rumah toko/ruko milik orang lain adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);
4. Menghukum Tergugat menyerahkan obyek sengketa perkara *a quo* kepada Penggugat pada saat putusan perkara *a quo inkracht*;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.715.500,00 (satu juta tujuh ratus lima belas ribu lima ratus rupiah);

*Halaman 2 dari 7 halaman, Perkara Nomor 18/PDT/2024/PT YYK*



6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Wates diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Wates pada tanggal 18 Januari 2024, terhadap putusan tersebut Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2024 telah mengajukan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Wat tanggal 1 Februari 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wates, permohonan banding mana telah diberitahukan secara elektronik kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 2 Februari 2024, dan permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding tanggal 7 Februari 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Wates tanggal 13 Februari 2024, dan terhadap memori banding tersebut oleh Terbanding semula Penggugat telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Pembanding semula Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Wates tanggal 19 Februari 2024;

Bahwa pada tanggal 20 Februari 2024, secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Wates, kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara (*inzage*);

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan dalam memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat, pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tingkat Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan dan memori banding Tergugat/ Pemohon Banding untuk seluruhnya;

*Halaman 3 dari 7 halaman, Perkara Nomor 18/PDT/2024/PT YYK*



2. Menyatakan gugatan Penggugat/Termohon Banding *eror in persona (exceptio plurium litis consortium)*;
  3. Menyatakan Rumah Toko (Ruko) dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 412 Desa Bragolan, Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Purwodadi, Kelurahan Bragolan, Luas 647 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/2021 tanggal 29/04/2021 tidak sah secara hukum milik Penggugat/Termohon Banding;
  4. Membebaskan biaya perkara ini menurut hukum;
- Apabila Majelis Hakim Tingkat Tinggi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding yang dahulu Tergugat;
2. Mengadili sendiri: Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Wates dalam perkara Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Wat;
3. Membebaskan kepada Pemanding dahulu Tergugat untuk membayar biaya perkara tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding membaca dan mempelajari berkas perkara beserta bukti-bukti dan surat-surat lainnya yang terlampir, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Wat tanggal 18 Januari 2024, memori banding dari Pemanding semula Tergugat, dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan *a quo* sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam jawaban atas gugatan Terbanding semula Penggugat, pihak Pemanding semula Tergugat telah mengajukan eksepsi seperti diuraikan secara rinci dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama Nomor

Halaman 4 dari 7 halaman, Perkara Nomor 18/PDT/2024/PT YYK



12/Pdt.G/2023/PN Wat tanggal 18 Januari 2024 halaman 18 - 19 dan terhadap eksepsi tersebut Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkannya sebagaimana diuraikan secara jelas pada putusan halaman 18 - 21 dan terhadap pertimbangan tersebut Pengadilan Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujuinya karena pertimbangan *a quo* telah didasarkan pada dasar hukum yang tepat dan sesuai dengan permasalahan yang dibahas menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan pula dengan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua pihak dalam perkara ini, baik bukti surat maupun saksi-saksi, oleh karena itu pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat tersebut patut dipertahankan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pokok perkara Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan gugatan Terbanding semula Penggugat seperti diuraikan dalam putusan halaman 21 – 28, dan setelah Pengadilan Tingkat Banding pelajari secara saksama pertimbangan tersebut maka Pengadilan Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dimaksud karena telah didasarkan pada fakta-fakta hukum yang diperoleh dalam persidangan dikaitkan dengan aturan dan ketentuan-ketentuan hukum yang tepat dan sesuai dengan permasalahan yang dibahas, dari petitum kesatu hingga petitum kedelapan, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa penyangkalan utama pihak Pembanding semula Tergugat terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat yang menyatakan Pembanding semula Tergugat tidak pernah merasa tanda tangan Akta Jual Beli Nomor 01/2021 tanggal 29 April 2021 yang dibuat oleh Notaris Adib Ichsan, S.H., M.Kn. selaku PPAT di Kabupaten Kulonprogo dan dalil bahwa Akta Jual Beli Nomor 01/2021 tersebut dibuat tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku tidak pernah bisa dibuktikan kebenarannya oleh Pembanding semula Tergugat, sementara di pihak Terbanding semula Penggugat diajukan bukti surat dan ada saksi yang merupakan pelaku langsung dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 01/2021 *a quo*, yaitu saksi Adib Al Ichsan, S.H., M.Kn. dan Icuk Sugiarto, S.H., yang menerangkan sebaliknya;

Halaman 5 dari 7 halaman, Perkara Nomor 18/PDT/2024/PT YYK



2. Bahwa tentang keberatan Pembanding semula Tergugat yang mempermasalahkan tidak dijadikannya Direktur PT Irsan Cahaya Pratama sebagai pihak dalam perkara ini, juga telah terjawab dengan dihadapkannya saksi Fajar Kresno Muhartono dalam persidangan perkara ini, di mana saksi adalah direktur dari PT Irsan Cahaya Pratama tersebut yang dalam kesaksiannya mengetahui dan turut hadir pada saat penandatanganan Akta Kuasa Untuk Menjual di kantor Notaris Adib Ichsan, S.H., M.Kn. yang dihadiri oleh Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat;;

Menimbang, bahwa dengan demikian sangkalan dan keberatan Pembanding semula Tergugat sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya tersebut tidak beralasan hukum dan layak dikesampingkan, sementara pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sejalan dengan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Wat tanggal 18 Januari 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat tetap berada pada pihak yang kalah, oleh karena itu kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura *juncto* Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

#### **MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Wat tanggal 18 Januari 2024 yang dimohonkan banding;

*Halaman 6 dari 7 halaman, Perkara Nomor 18/PDT/2024/PT YYK*



- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2024 oleh Hj. Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Wiwik Dwi Wisnuningdyah, S.H., M.H. dan Sugiyanto, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada **hari Selasa, tanggal 26 Maret 2024** oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota, dibantu oleh Heri Ismoyo, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Wiwik Dwi Wisnuningdyah, S.H., M.H.    Hj. Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum.**

**Sugiyanto, S.H., M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**Heri Ismoyo, S.H.**

Perincian biaya perkara:

Redaksi .....Rp 10.000,00

Meterai.....Rp 10.000,00

Pemberkasan..... Rp130.000,00+

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

Halaman 7 dari 7 halaman, Perkara Nomor 18/PDT/2024/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)