



PUTUSAN

Nomor 80/PDT/2024/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara perdata tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

Tuti Kuswanti, beralamat tinggal di Jl. Pramuka 45, RT.051 RW.011 Kelurahan/Desa Prenggan, Kecamatan Kotagede, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Haposan Gilbert Manurung, S.H., M.Hum, Bambang Wardani, S.H., M.Hum, Bagus Wirasaputra, S.H. Advokat & Konsultan Hukum pada kantor hukum "HGM & rekan", beralamat di Jl. Sukoharjo No. 3 Sanggarahan, Kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Email : advokatham@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 Juni 2024, sebagai Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan

Novi Riyanti Raharsih, S.AN. beralamat tinggal di Komplek Lapan. RT.001 RW.002, Kelurahan/Desa Sumberker, Kecamatan Samofa, Kabupaten Biak Numfor, Provinsi Papua dan alamat domisili di Perumahan Grand Surya Kalasan Kavling No.6 RT.001/RW.002 Kelurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Setyo Hadi Gunawan, S.H., Vido Priambodo, S.H., Nasikin, S.H., Wisnu Nugroho Wicaksono, S.H., Advokat & Konsultan Hukum pada kantor hukum "SHG & Partners", yang beralamat di komplek Ruko Tandan Raya No. B3 Jalan Ringroad Jogja Wonosari, Banguntapan Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 Juni 2024, sebagai Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi

halaman 1 dari 9 halaman, Putusan Nomor 80/PDT/2024/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nikmatur Rohmah, S.H.MKn, beralamat tinggal di Solo Jogja KM 11, Mangunan Kalitirto, Berbah Sleman, Yogyakarta, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/ Turut Tergugat Rekonvensi;

.Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca berkas perkara tersebut:

1. Penetapan Ketua Nomor 80/PDT/2024/PT YYK tanggal 23 Juli 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 80/PDT/2024/PT YYK tanggal 23 Juli 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;
3. Berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 250/Pdt.G/2023/PN Smn tanggal 4 Juni 2024 dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 250/Pdt.G/2023/PN Smn tanggal 4 Juni 2024, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

- Dalam eksepsi;
 - Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi;
- Dalam pokok perkara
 - Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*)
- Dalam Rekonvensi
 - Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

Dalam konvensi dan rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 282.600,00 (dua ratus delapan puluh dua ribu enam ratus rupiah)

halaman 2 dari 9 halaman, Putusan Nomor 80/PDT/2024/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 250/Pdt.G/2023/PN Smn, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 4 Juni 2024, dan selanjutnya diberitahukan Para Pihak secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sleman pada hari dan tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pengugat melalui Kuasanya telah mengajukan banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sleman, sebagaimana Akta Permohonan Banding Nomor 250/Pdt.G/2023/PN Smn pada tanggal 19 Juni 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Tutut Tergugat Rekonvensi secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 21 dan 25 Juni 2024;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas permohonan bandingnya tersebut telah mengajukan memori banding tertanggal 18 Juni 2024 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sleman dan memori banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Terbanding dan Turut Terbanding pada tanggal 25 Juni 2024;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 2 Juli 2024 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sleman dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi pada tanggal 3 Juli 2024;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sesuai pemberitahuan mempelajari berkas tanggal 11 Juli 2024;

halaman 3 dari 9 halaman, Putusan Nomor 80/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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diajukan pada tanggal 19 Juni 2024, sedangkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 250/Pdt.G/2023/PN Smn pada tanggal 04 Juni 2024, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat 1 Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Keputusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor Register Perkara 250/Pdt.G/2023/PN.Smn tertanggal 04 Juni 2024;
3. Menyatakan sah menurut hukum Perikatan Jual Beli Nomor 39 tertanggal 23 Juli 2023 antara Ny. Tuti Kuswanti Pembanding (Penggugat Konvensi) dengan Ny. Novi Rianti Raharsih, S.AN (Terbanding I) atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 14191/Purwomartani a.n Tuti Kuswanti Pembanding (Penggugat Konvensi) dengan luas 138 m2 dan diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 01006/Purwomartani/2015 tertanggal 26 Februari 2015;
4. Menyatakan secara hukum Terbanding I telah melakukan Cidera Janji atau Wanprestasi dan sangat merugikan Pembanding (Penggugat Konvensi);
5. Menyatakan Perikatan Jual Beli Nomor 39 tertanggal 23 Juli 2023 antara Ny. Tuti Kuswanti Pembanding (Penggugat Konvensi) dengan Ny. Novi Rianti Raharsih, S.AN (Terbanding I) atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Provinsi

halaman 4 dari 9 halaman, Putusan Nomor 80/PDT/2024/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 14191/Purwomartani a.n Tuti Kuswanti Pembanding (Penggugat Konvensi) dengan luas 138 m2 dan diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 01006/Purwomartani/2015 tertanggal 26 Februari 2015, Dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

6. Menyatakan Terbanding I tidak berhak bertempat tinggal, menguasai, mengolah, mendirikan bangunan, menikmati hasil di atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 14191/Purwomartani a.n Tuti Kuswanti dengan luas 138 m2 yang terletak di Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 01006/Purwomartani/2015 tertanggal 26 Februari 2015;
7. Menghukum Terbanding I untuk tunduk dan taat pada isi putusan;
8. Menghukum Terbanding II untuk tunduk dan taat pada isi putusan;
9. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini Kepada Negara.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra memori Banding yang diajukan Pembanding semula Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menyatakan permohonan banding Pembanding tidak dapat diterima;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 250/Pdt.G/2023/PN.Smn tertanggal 04 Juni 2024.
3. Menghukum kepada pemohon Banding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul pada pemeriksaan perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 250/Pdt.G/2023/PN.Smn tertanggal 04 Juni 2023, memori banding dari Pembanding semula Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat

halaman 5 dari 9 halaman, Putusan Nomor 80/PDT/2024/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut satu dan lain hal karena pertimbangan dan putusan peradilan tingkat pertama sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa, Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik tanah SHM no 14191 yang selanjutnya dibeli oleh Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa, untuk melakukan penjualan tanah terperkara, Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memberikan Surat Kuasa Pengelolaan no: 02109.21/MNJ.VWN tertanggal 14 September 2021 (*vide* bukti surat T-2) kepada Vera Wahyudianti Nugroho yang diberikan kewenangan oleh Pemohon banding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk melakukan segala sesuatu yang dipandang perlu bagi kepentingan persiapan penjualan, bekerja sama dengan tim teknis, tim marketing, tim kontraktor dan Bank pemberi KPR maupun pihak lain yang didistribusikan, melakukan proses marketing dan melakukan penjualan salah satunya adalah SHM No 14191 yang menjadi objek jual beli tersebut diatas;
- Bahwa, sebagai pengelola dari beberapa tanah milik orang lain yang selanjutnya dikavling dan diberi nama Perum Grand Surya Kalasan, Sanggrahan RT/RW 001/001, Purwomartani, Kalasan, Sleman, DIY;
- Bahwa, Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah membeli Kavling No 6, sebagaimana pembeli kavling lain juga melakukan pembelian melalui developer yaitu sdr Vera Wahyudianti Nugroho;
- Bahwa, Vera Wahyudianti Nugroho selama ini berkantor di kavling milik Saksi Eva Puji Asdianti yang juga merupakan objek gugatan pada perkara yang lain dalam melakukan kegiatan pemasaran/marketing serta melakukan pertemuan dengan calon pembeli di kantor tersebut dan Pemohon banding bukan merupakan pihak yang membangun rumah, sehingga rumah yang dibangun diatas objek gugatan dibangun oleh pihak ke tiga dan pihak ketiga tersebut diketahui didalam fakta persidangan bernama Vera Wahyudianti Nugroho;

halaman 6 dari 9 halaman, Putusan Nomor 80/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut jelas peran dari Vera Wahyudianti Nugroho diatas dalam trasaksi kavling dan Pembangunan rumah di Perum Grand Surya kalasan, Kavling No 6, Sanggrahan RT/RW 001/001, Purwomartani, Kalasan, Sleman, DIY, maka sudah seharusnya apabila Vera Wahyudianti Nugroho menjadi pihak didalam gugatan *A quo* oleh karena tidak dilakukan oleh Pemohon banding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga sudah tepat didalam pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama menyatakan Gugatan Penggugat Cacat Formil (*error in persona*).

Menimbang, bahwa materi keberatan yang disampaikan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui Memori Banding secara keseluruhan hanya merupakan pengulangan dari pemeriksaan pada tingkat pertama yaitu pada Pengadilan Negeri Sleman dan bukan merupakan hal-hal yang baru, keberatan yang disampaikan telah dipertimbangkan seluruhnya didalam Putusan perkara *A quo* sehingga sudah sepatutnya jika Majelis Hakim tingkat Banding atas permohonan banding dari Pemohon banding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi beralasan menurut hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura jo Undang-Undang Nomor 2 Th 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan UU Nomor 49 Th 2009 serta, peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 04 Juni 2024 Nomor 250/Pdt.G/2023/PN.Smn yang dimohonkan banding;

halaman 7 dari 9 halaman, Putusan Nomor 80/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Selasa, tanggal 30 Juli 2024 yang terdiri dari Siti Jamzanah, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Matheus Samiaji, S.H., M.H. dan Absoro, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 6 Agustus 2024 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Subur Giyanto, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Sleman pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t t d

t t d

Matheus Samiaji, S.H., M.H.

Siti Jamzanah, S.H., M.H.

t t d

Absoro, S.H.

Panitera Pengganti,

t t d

Subur Giyanto, S.H.

halaman 8 dari 9 halaman, Putusan Nomor 80/PDT/2024/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 9 dari 9 halaman, Putusan Nomor 80/PDT/2024/PT YYK