



PUTUSAN

Nomor 104/Pdt/2017/PT YYK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada Pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Nyonya Ch. Retno Wiharti , Bertempat tinggal di Jalan Tengiri VIII/51,RT/RW. 015/003, Kelurahan Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman ;

Dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada Fajar Setia Kusumah, SH., S.IP., H. Dhian Ambarsari, S.H., dan Givni Indra K Iskandar, S.H., kesemuanya Advokat/Pengacara – Konsultan Hukum beralamat di Law Office “Fajar S. Kusumah & Partners” Perum Graha Nirmala Blok B-2, Tirtonirmolo, Kasihan, Bantul, DIY, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Juni 2017 ;
Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING / PENGGUGAT** ;

MELAWAN

1. **Tuan HARTONO**, Bertempat tinggal di Jalan Tengiri VIII/51, RT / RW 015 / 003, Kelurahan Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I. Yogyakarta, sekarang tidak diketahui keberadaannya ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I / TERGUGAT I** ;

2. **Tuan SUGINO, SH** Dahulu beralamat di Jalan Seturan Nomor : 113, Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I. Yogyakarta, Sekarang tidak diketahui keberadaannya ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / TERGUGAT II** ;

3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN** beralamat di Jalan Dr. Radjimin, Dusun Sucen, Kelurahan Triharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Propinsi D.I. Yogyakarta ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Wilis Adhadiyah, SH, 2. Hasti Susanti, A.Ptnh, 3. Anita Widiastuti, S.Si.,M.Eng, 4. Iswanto, A.Ptnh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 142/200/IX/2016 tertanggal 07 September 2016 dan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perintah Nomor :1905/Sph-34.04-600/IX/2016 tertanggal 05 September 2016 ;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 15 Nopember 2017, Nomor 104/Pen.Pdt/2017/PT YYK. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut diatas dan surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta
2. Berkas perkara dan semua surat - surat yang berhubungan dengan berkas perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Telah membaca gugatan Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 15 Agustus 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 18 Agustus 2016 dengan Nomor 175/Pdt.G/2016/PN Smn. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa awal mulanya, **TERGUGAT 1** adalah pemilik dari tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1312/Minomartani, Gambar Situasi Nomor 3226 tanggal 28 Juli 1986, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**) yang terletak di Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta, setempat dikenal dengan Perumahan Minomartani Jalan Tengiri VIII/51, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan : Rumah Bapak Subarjo

Sebelah timur berbatasan dengan : Rumah Bapak Samsudi

Sebelah selatan berbatasan dengan : Jalan Tenggiri VIII

Sebelah barat berbatasan dengan : Rumah Bapak Heru

Yang selanjutnya mohon disebut sebagai **Obyek Sengketa** ;

2. Bahwa **TERGUGAT 1** membeli **Obyek Sengketa** dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Tabungan Negara kantor cabang Yogyakarta pada tanggal 17 Januari 1986 ;

Halaman 2 dari 20 Putusan Nomor 104/Pdt/2017/PT YYK



3. Bahwa dikarenakan sesuatu hal, selanjutnya **TERGUGAT 1** menjual **Obyek Sengketa** kepada **PENGGUGAT**. Penjualan **Obyek Sengketa** oleh **TERGUGAT 1** kepada **PENGGUGAT** disertai pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) **Obyek Sengketa** dari **TERGUGAT 1** berdasarkan Surat Penegasan Persetujuan Alih Debitur (SP2AD) Nomor 924/SP2AD/SKR/Yk/1987 tanggal 17 Juli 1987 yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara cabang Yogyakarta. Sejak saat itu, **Obyek Sengketa** dikuasai dan ditempati oleh **PENGGUGAT** hingga saat ini, dan **TERGUGAT 1** pindah rumah yang tidak ketahui alamatnya oleh **PENGGUGAT** ;
4. Bahwa **PENGGUGAT** telah membeli **Obyek Sengketa** dari **TERGUGAT 1** berdasarkan :
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 1 Agustus 1987 yang dibuat di hadapan Muchammad Agus Hanafi, SH., Notaris Pengganti dari Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH., Notaris di Yogyakarta ;
 - Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah oleh **PENGGUGAT** dari **TERGUGAT 1** berdasarkan Akta Penggantian Debitur Nomor 7 tanggal 1 Agustus 1987 yang dibuat di hadapan Muchammad Agus Hanafi, SH., Notaris Pengganti dari Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH., Notaris di Yogyakarta ;
 - Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank Tabungan Negara dan Ch. Retno Wiharti (**PENGGUGAT**) Nomor 1038/A/my/d/Yk/1987 tanggal 1 Agustus 1987 ;Sehingga beralasan secara hukum agar jual beli **Obyek Sengketa** antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT 1** dinyatakan sah secara hukum ;
5. Bahwa dikarenakan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas **Obyek Sengketa** belum dapat dibaliknama kepada **PENGGUGAT**, karena masih dalam Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara cabang Yogyakarta, maka dibuatlah Akta Surat Kuasa Nomor 62 tanggal 5 Oktober 1987 yang dibuat di hadapan Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH., Notaris di Yogyakarta yang nantinya sebagai dasar **PENGGUGAT** untuk membaliknama sertifikat **Obyek Sengketa** setelah **PENGGUGAT** melunasi Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara cabang Yogyakarta ;
6. Bahwa pada tanggal 22 Juni 1998, **PENGGUGAT** melunasi seluruh kewajiban hutangnya ke Bank Tabungan Negara cabang Yogyakarta sebagaimana dituangkan di dalam Surat Keterangan Nomor 857/Yk.I/SPSPK/1998 tanggal 15 Juli 1998. Setelah **PENGGUGAT** melunasi Kredit Pemilikan Rumah **Obyek Sengketa** di Bank Tabungan



Negara cabang Yogyakarta tersebut, selanjutnya Bank Tabungan Negara cabang Yogyakarta menyerahkan beberapa dokumen dan surat-surat kepada **PENGGUGAT**, sebagaimana dituangkan di dalam Berita Acara Serah Terima Nomor 857/Yk.I/SPSPK/1998 tanggal 15 Juli 1998, yang mana salah satu dokumen yang diserahkan kepada **PENGGUGAT** adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan atas **Obyek Sengketa** ;

7. Bahwa setelah selesai urusan kredit dengan Bank Tabungan Negara cabang Yogyakarta, **PENGGUGAT** belum segera memproses baliknama sertifikat dikarenakan belum memiliki waktu dan biaya untuk pengurusannya;
8. Bahwa pada sekitar pertengahan tahun 2008, **PENGGUGAT** baru menyadari bahwa sertifikat **Obyek Sengketa** akan habis masa berlakunya pada bulan September 2008. Oleh karenanya, maka **PENGGUGAT** pada tanggal 24 Agustus 2008 datang ke Kantor Muchammad Agus Hanafi, SH., Notaris dan PPAT Yogyakarta untuk mengurus baliknama **Obyek Sengketa** ;
9. Bahwa setelah **PENGGUGAT** datang ke kantor Muchammad Agus Hanafi, SH., Notaris dan PPAT di Yogyakarta, diterima langsung oleh **TERGUGAT 2** yang pada saat itu berstatus sebagai karyawan kantor Notaris Muchammad Agus Hanafi. Selanjutnya **PENGGUGAT** mengutarakan maksud dan tujuan datang ke kantor Muchammad Agus Hanafi, SH., Notaris dan PPAT di Yogyakarta kepada **TERGUGAT 2** untuk membaliknama sertifikat **Obyek Sengketa** ;
10. Bahwa setelah **TERGUGAT 2** mendengarkan apa yang telah diceritakan oleh **PENGGUGAT**, **TERGUGAT 2** mengatakan akan membantu dan mengurus baliknama sertifikat **Obyek Sengketa** milik **PENGGUGAT**. Dikarenakan **TERGUGAT 2** mengatakan sebagai karyawan kantor Notaris Muchammad Agus Hanafi, SH., maka **PENGGUGAT** percaya pada semua yang dikatakan oleh **TERGUGAT 2** dan menyerahkan semua dokumen dan pengurusan baliknama, termasuk menyerahkan sertifikat **Obyek Sengketa** kepada **TERGUGAT 2** ;
11. Bahwa setelah sekian lama kepengurusan baliknama sertifikat **Obyek Sengketa** yang dilakukan oleh **TERGUGAT 2** selaku karyawan dari kantor Notaris Muchammad Agus Hanafi, SH. tidak kunjung selesai dan **TERGUGAT 2** tidak ada progress, maka **PENGGUGAT** datang ke kantor Notaris Muchammad Agus Hanafi, SH. dan menanyakan tentang proses baliknama sertifikat **Obyek Sengketa** kepada Notaris Muchammad Agus



Hanafi, SH., tetapi Notaris Muchammad Agus Hanafi, SH. tidak mengetahui ada dokumen masuk tentang baliknama sertifikat **Obyek Sengketa** ;

12. Bahwa mengetahui hal tersebut **PENGGUGAT** kaget dan menanyakan tentang status **TERGUGAT 2** di kantor Notaris Muchammad Agus Hanafi, SH. Notaris Muchammad Agus Hanafi, SH. mengatakan bahwa **TERGUGAT 2** adalah benar pernah bekerja di Kantor Notarisnya, namun tidak pernah menyampaikan dokumen tentang baliknama sertifikat **Obyek Sengketa** milik **PENGGUGAT**, dan Notaris Muchammad Agus Hanafi mengatakan bahwa **TERGUGAT 2** sudah sering melakukan hal seperti itu, mengatasnamakan Kantor Notaris Muchammad Agus Hanafi, SH. tetapi kenyataannya **TERGUGAT 2**-lah yang mengurus sendiri semua tanpa memberitahu kepada Notaris Muchammad Agus Hanafi, SH. Saat itu, **TERGUGAT 2** sendiri sudah tidak bekerja di Kantor Notaris Muchammad Agus Hanafi, SH. ;
13. Bahwa mengetahui hal tersebut **PENGGUGAT** berusaha menghubungi **TERGUGAT 2** dan **TERGUGAT 2** selalu mengatakan akan segera memproses baliknama sertifikat **Obyek Sengketa** milik **PENGGUGAT**. Hingga pada akhirnya **TERGUGAT 2** tidak pernah ada di rumahnya tersebut dan telah menghilang tidak diketahui lagi keberadaannya ;
14. Bahwa setelah **PENGGUGAT** kesulitan untuk menghubungi dan menemui **TERGUGAT 2**, **PENGGUGAT** melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (**TURUT TERGUGAT**) untuk mengetahui status **Obyek Sengketa**. Hingga terbitlah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 143/2016 tanggal 17 Maret 2016. Yang membuat **PENGGUGAT** semakin kaget, ternyata sertifikat **Obyek Sengketa** telah ditingkatkan haknya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3836/Minomartani, Surat Ukur Nomor 00061/2011 tanggal 28 November 2011, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**) ;
15. Bahwa **PENGGUGAT** sangat heran kenapa sertifikat **Obyek Sengketa** bisa ditingkatkan haknya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3836/Minomartani, Surat Ukur Nomor 00061/2011 tanggal 28 November 2011, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**) ? Padahal jelas-jelas **TERGUGAT 1** bukan lagi pemilik atas **Obyek Sengketa** karena telah dijual kepada **PENGGUGAT**, dan sertifikat asli tanah tersebut sudah diserahkan kepada **PENGGUGAT** sebelumnya ;



16. Bahwa dari uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa peningkatan hak atas sertifikat **Objek Sengketa** dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik oleh **TERGUGAT 1** dan **TERGUGAT 2**, yang akhirnya diterbitkan oleh **TURUT TERGUGAT** mengandung cacat hukum, karena **Obyek Sengketa** tersebut telah dijual oleh **TERGUGAT 1** kepada **PENGGUGAT**. Sehingga pemilik dari **Obyek Sengketa** adalah **PENGGUGAT**, bukan **TERGUGAT 1**. Sehingga **TERGUGAT 1** tidak lagi memiliki hak hukum apapun atas **Obyek Sengketa** ;
17. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelaslah **PARA TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu mengajukan peningkatan hak atas **Obyek Sengketa** dan diatasnamakan kepada **TERGUGAT 1** yang jelas-jelas bukan lagi pemilik dari **Obyek Sengketa** ;
18. Bahwa dikarenakan **PENGGUGAT** sudah secara sah dan terang membeli **Obyek Sengketa** dari **TERGUGAT 1** sebagaimana telah dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 1 Agustus 1987 yang dibuat di hadapan Muchammad Agus Hanafi, SH. Notaris Pengganti dari Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH., Notaris di Yogyakarta, maka beralasan secara hukum agar **PENGGUGAT** dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas **Obyek Sengketa** ;
19. Bahwa dikarenakan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 3836/Minomartani, Surat Ukur Nomor 00061/2011 tanggal 28 November 2011, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**), yang terletak di Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta mengandung cacat hukum dan dilakukan atas dasar perbuatan melawan hukum, maka beralasan secara hukum agar Sertifikat Hak Milik Nomor 3836/Minomartani, Surat Ukur Nomor 00061/2011 tanggal 28 November 2011, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**), yang terletak di Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta **dinyatakan batal demi hukum** ;
20. Bahwa dikarenakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3836/Minomartani, Surat Ukur Nomor 00061/2011 tanggal 28 November 2011, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**), yang terletak di Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta batal demi hukum, sedangkan Hak Milik tersebut berasal dari Hak Guna Bangunan Nomor



1312/Minomartani, Gambar Situasi Nomor 3226 tanggal 28 Juli 1986, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**) yang terletak di Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta yang telah habis masa berlakunya pada bulan September 2008. Padahal secara yuridis dan materiil objek tanah sebagaimana kedua alas hak tersebut (Hak Milik Nomor 3836/Minomartani maupun Hak Guna Bangunan Nomor 1312/Minomartani) adalah milik dari **PENGGUGAT**, maka akan ditemukan kesulitan secara administratif untuk proses penerbitan sertifikat yang baru atas nama **PENGGUGAT**. Maka demi melindungi kepentingan hukum **PENGGUGAT** sebagai pembeli yang beritikad baik, maka beralasan secara hukum agar Majelis Hakim menghukum **TURUT TERGUGAT** sebagai instansi yang berwenang di bidang pertanahan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang baru atas nama **PENGGUGAT** berdasarkan putusan ini ;

21. Bahwa dikarenakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT 1** dan **TERGUGAT 2** telah nyata-nyata menimbulkan kerugian kepada **PENGGUGAT**, baik kerugian materiil maupun kerugian moril. Kerugian materiil timbul karena **PENGGUGAT** tidak dapat membaliknama sertifikat **Objek Sengketa** tersebut, padahal apabila sertifikat **Obyek Sengketa** tersebut sudah beralihnama ke **PENGGUGAT** maka **PENGGUGAT** bisa menjadikan jaminan ke bank senilai Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Sedangkan kerugian moril disebabkan **PENGGUGAT** merasa dipermainkan oleh **TERGUGAT 1** dan **TERGUGAT 2**, dan **PENGGUGAT** harus mengorbankan banyak waktu untuk mengurus perkara ini, yang apabila dinilai dengan uang kerugian moril **PENGGUGAT** mencapai Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Sehingga beralasan secara hukum agar **TERGUGAT 1** dan **TERGUGAT 2** dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada **PENGGUGAT**, yaitu :

Kerugian Materiil

Potensi keuntungan yang hilang akibat **PENGGUGAT** tidak bisa menjadikan

jaminan ke bank senilai ===== **Rp. 200.000.000,00**

(dua ratus juta rupiah) ;

Kerugian Moril

PENGGUGAT merasa dipermainkan oleh **TERGUGAT 1**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan **TERGUGAT 2** dan kehilangan banyak waktu untuk

mengurus perkara ini, sebesar ===== **Rp. 1.000.000.000,00**

(satu milyar rupiah) ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *A Quo* untuk berkenan menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI :

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan :
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 1 Agustus 1987 yang dibuat di hadapan Muchammad Agus Hanafi, SH. Notaris Pengganti dari Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH., Notaris di Yogyakarta ;
 - Akta Penggantian Debitur Nomor 7 tanggal 1 Agustus 1987 yang dibuat di hadapan Muchammad Agus Hanafi, SH. Notaris Pengganti dari Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH., Notaris di Yogyakarta ;
 - Akta Kuasa Nomor 62 tanggal 5 Oktober 1987 yang dibuat di hadapan Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH., Notaris di Yogyakarta ;
 - Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank Tabungan Negara dan Ch. Retno Wiharti (**PENGGUGAT**) Nomor 1038/A/my/d/Yk/1987 tanggal 1 Agustus 1987 ;Adalah sah dan mengikat secara hukum ;
3. Menyatakan jual beli **Obyek Sengketa** antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT 1** sah secara hukum ;
4. Menyatakan bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik yang sah atas **Obyek Sengketa** berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta, setempat dikenal dengan Perumahan Minomartani Jalan Tengiri VIII/51, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan : Rumah Bapak Subarjo

Sebelah timur berbatasan dengan : Rumah Bapak Samsudi

Sebelah selatan berbatasan dengan : Jalan Tengiri VIII

Sebelah barat berbatasan dengan : Rumah Bapak Heru

Halaman 8 dari 20 Putusan Nomor 104/Pdt/2017/PT YJK



Semula sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1312/Minomartani, Gambar Situasi Nomor 3226 tanggal 28 Juli 1986, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**), saat ini sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3836/Minomartani, Surat Ukur Nomor 00061/2011 tanggal 28 November 2011, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**) ;

5. Menyatakan **TERGUGAT 1** dan **TERGUGAT 2** telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan **PENGGUGAT** ;
6. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 3836/Minomartani, Surat Ukur Nomor 00061/2011 tanggal 28 November 2011, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**), yang terletak di Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta adalah cacat dan tidak sah secara hukum ;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3836/Minomartani, Surat Ukur Nomor 00061/2011 tanggal 28 November 2011, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**), yang terletak di Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I.Yogyakarta batal demi hukum ;
8. Menghukum **TURUT TERGUGAT** untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang baru atas nama Ch. Retno Wiharti (**PENGGUGAT**) dan menyerahkannya kepada **PENGGUGAT** paling lambat 1 (satu) bulan setelah perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap ;
9. Menghukum **TERGUGAT 1** dan **TERGUGAT 2** secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada **PENGGUGAT**, yaitu :

Kerugian Materil

Potensi keuntungan yang hilang akibat **PENGGUGAT** tidak bisa menjadikan jaminan ke bank senilai =====

Rp. 200.000.000,00

(dua ratus juta rupiah) ;

Kerugian Moril

PENGGUGAT merasa dipermainkan oleh **TERGUGAT 1** dan **TERGUGAT 2** dan kehilangan banyak waktu untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurus perkara ini, sebesar ===== **Rp. 1.000.000.000,00**
(satu milyar rupiah) ;

10. Menghukum **TERGUGAT 1** dan **TERGUGAT 2** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDER

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (ex a quo et bono).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah memberikan Jawabannya tertanggal 11 Januari 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. **Gugatan Penggugat kurang pihak (Prulium litis Consortium)**, sebab:
 - a. Dalil-dalil Penggugat dalam Posita 2, 3, 4, 5, 6, 7, dan Petitum 2 menyatakan Penggugat telah membeli obyek sengketa melalui fasilitas pengalihan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Yogyakarta yang telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank Tabungan Negara dengan Ch. Retno Wiharti (Penggugat) No. 1038/A/my/d/Yk/1987 tanggal 01 Agustus 1987 dan Penggugatpun telah menjadi Debitur PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Yogyakarta atas Pinjaman melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah tersebut. Penggugat dalam gugatannya menyebutkan pula bahwa Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Yogyakarta telah lunas pada tanggal 22 Juni 1998. Dengan demikian, proses Pengalihan kredit sampai dengan pelunasan kredit dengan agunan obyek sengketa hanya Penggugat dan PT. Bank Tabungan Negara yang mengetahuinya.
 - b. Penggugat mendalihkan pembelian obyek sengketa berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Agus Hanafi, SH Notaris Pengganti dari Raden mas Soerjanto Partaningrat, SH dan dalam posita ke 9 Penggugat mendalihkan datang kepada Notaris/PPAT Muchammad Agus Hanafi, SH untuk pengurusan balik nama sertipikat obyek sengketa yang saat itu bertemu dengan Tergugat 2 sebagai pegawai Notaris/PPAT Muchammad Agus Hanafi, SH.

Halaman 10 dari 20 Putusan Nomor 104/Pdt/2017/PT YJK



Oleh karena pihak-pihak tersebut di atas berkaitan langsung dengan timbulnya permasalahan dalam perkara *aquo*, maka semestinya pihak-pihak tersebut ditarik sebagai pihak agar perkara ini menjadi jelas dan terang, sehingga Majelis Hakim dapat memutus perkara ini dengan seadil-adilnya.

3. Bahwa Penggugat tidak berkwalitas untuk mengajukan gugatan (***Legitima Persona Standy in Judicio***), sebab dalam dalil-dalilnya Penggugat menyatakan bukti pengalihan hak dari Hartono (Tergugat I) kepada Penggugat berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 1 Agustus 1987 yang dibuat dihadapan Muchammad Agus Hanafi, SH Notaris Pengganti dari Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH dan sampai saat gugatan diajukan masih atas nama Hartono dan peralihannya belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kab. Sleman. Sesuai pasal 23 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peralihan hak **SAH apabila** peralihan tersebut didaftarkan menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, yaitu didaftarkan di Kantor Pertanahan Sleman, sehingga Penggugat tidak berkwalitas untuk mengajukan gugatan (***Legitima Persona Standy in Judicio***).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dengan menerima Eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini.
3. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dali Penggugat dalam posita 13 s.d. 19, Petitum 6 dan Petitum 7 untuk menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 3836/Minomartani, Surat Ukur Nomor 00061/2011 tanggal 28 November 2011 seluas 83 atas nama Hartono cacat dan tidak sah secara hukum sehingga batal demi hukum, sebab :
 - a. Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 3836/Minomartani atas nama Hartono telah sesuai dengan pasal 1 Kementerian Negara Agraria / Kepala BPN No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian hak Milik atas



tanah untuk rumah tinggal yang intinya permohonan atas Hak Guna Bangunan rumah tinggal dengan luas kurang dari 600 m², maka HGB nya dihapuskan dan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak. Demikian pula pendaftaran perubahan hak dari Hak Guna Bangunan ke Hak Milik telah sesuai dengan pasal 132 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- b. Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah obyek sengketa telah dimohon oleh Hartono dengan permohonan tertanggal 10-10-2011 yang pada saat itu sebagai Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1312/Minomartani adalah Hartono. Pemohon telah melampirkan fotocopy KTP No. 3404123011360001 yang telah dilegalisasi / dicocokkan sesuai aslinya oleh Notaris Retno Hastuti, SH pada tanggal 10-10-2011.
- c. Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kab. Sleman, Hak Guna Bangunan No. 1312/Minomartani tidak ada catatan bahwa sertipikat pernah dijadikan agunan kepada perorangan maupun badan hukum manapun, sehingga Turut Tergugat tidak mengetahui adanya Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Yogyakarta karena tidak dicatatkan di Kantor Pertanahan Kab. Sleman. Demikian pula dengan pengalihan kredit maupun pelunasannya tidak pernah dicatatkan di Kantor Pertanahan Kab. Sleman.

Oleh karena permohonan diajukan oleh pemegang hak (Hartono) dan yang bersangkutan telah melampirkan kelengkapan permohonan yang telah memenuhi ketentuan, maka Kantor Pertanahan Kab. Sleman memproses Perubahan Hak Guna Bangunan No. 1312/Minomartani menjadi Hak Milik No. 3836/Minomartani atas nama Hartono, sehingga Hak Milik No. 3836/Minomartani atas nama Hartono sah menurut hukum.

4. Turut Tergugat berkeberatan dengan dalil Penggugat pada posita ke 15 sebab Penggugat dalam dalil-dalilnya memperoleh tanah obyek sengketa berdasarkan jual beli yang dikuatkan dengan **Akta Perikatan Jual Beli no. 6 tanggal 1 Agustus 1987** yang dibuat dihadapan Muchammad Agus Hanafi, SH Notaris Pengganti dari Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH. Berdasarkan pasal 23 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa peralihan



hak **SAH** apabila peralihan tersebut didaftarkan menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, yaitu didaftarkan di Kantor Pertanahan Oleh karena itu, peralihan hak atas obyek sengketa **TIDAK SAH** karena tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan Kab. Sleman sehingga pemilik tanah obyek sengketa masih pemegang Hak Guna Bangunan No. 1312/Minomartani yaitu Hartono.

5. Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita ke 18 dan petitum 4 untuk menyatakan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa, sebab :
 - a. Sesuai pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan peralihan hak melalui Jual Beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I bukan Akta Jual Beli tetapi hanya sebagai perjanjian antara pihak. Perikatan Jual Beli merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli yang dibuat antar pihak dan memuat syarat-syarat yang telah disepakati kedua pihak. Dengan demikian, Akta Perikatan Jual Beli No. 6 tanggal 1 Agustus 1987 yang dibuat dihadapan Muchammad Agus Hanafi, SH Notaris Pengganti dari Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH belum dapat dipergunakan sebagai akta sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I belum sah.
 - c. Akta Perikatan Jual Beli No. 6 tanggal 1 Agustus 1987 tersebut apabila akan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kab. Sleman, terlebih dahulu dibuahkan Akta Jual Beli di Notaris/PPAT sesuai daerah kerja letak tanah serta telah memenuhi semua kewajiban yang belum dipenuhi pada saat perikatan jual beli dibuat termasuk pembayaran pajak penghasilan dan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan, sehingga Akta Perikatan Jual Beli tidak dapat serta merta dianggap sebagai Akta Jual Beli untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kab. Sleman.
6. Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita ke 20 dan petitum 8 untuk menghukum Turut Tergugat agar menerbitkan sertifikat Hak Milik yang baru atas nama Penggugat berdasarkan putusan pengadilan, sebab :



- a. Dalam dalil-dalilnya, Penggugat menyatakan bahwa perbuatan hukum (jual beli) antara Penggugat dan Tergugat I terjadi pada tanggal 1 Agustus 1987 dengan bukti Akta Perikatan Jual Beli No. 6 tanggal 1 Agustus 1987 dengan obyek berupa tanah sertifikat HGB No. 1312/Minomartani, sedangkan Hak Milik No. 3836/Minomartani diterbitkan pada tanggal 21 Desember 2011 berdasarkan permohonan perubahan hak yang diajukan oleh Hartono tanggal 10 Oktober 2011.
- b. Berdasarkan ketentuan pasal Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan **dilakukan setelah Kantor Pertanahan menerima salinan resmi putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.**
- c. Turut Tergugat dapat memproses peralihan hak berdasarkan putusan Pengadilan, apabila didaftarkan di loket pelayanan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan melampirkan persyaratan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 serta membayar biaya sesuai Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat agar memutus perkara ini sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Membaca salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 175/Pdt.G/2016/PN Smn, tanggal 24 Mei 2017, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :



- Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan :
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 1 Agustus 1987 yang dibuat di hadapan Muchammad Agus Hanafi, SH. Notaris Pengganti dari Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH., Notaris di Yogyakarta ;
 - Akta Penggantian Debitur Nomor 7 tanggal 1 Agustus 1987 yang dibuat di hadapan Muchammad Agus Hanafi, SH. Notaris Pengganti dari Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH., Notaris di Yogyakarta ;
 - Akta Kuasa Nomor 62 tanggal 5 Oktober 1987 yang dibuat di hadapan Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH., Notaris di Yogyakarta ;
 - Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank Tabungan Negara dan Ch. Retno Wiharti (**PENGGUGAT**) Nomor 1038/A/my/d/Yk/1987 tanggal 1 Agustus 1987;
Sah dan mengikat secara hukum ;
3. Menyatakan jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat 1 sah secara hukum ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari obyek sengketa yang terdiri dari tanah dan bangunan yang terletak di Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Propinsi DIY, yang dikenal dengan Perumahan Minomartani Jalan Tengiri VIII/51, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan : Rumah Bapak Subarjo
 - Sebelah timur berbatasan dengan : Rumah Bapak Samsudi
 - Sebelah selatan berbatasan dengan : Jalan Tenggiri VIII
 - Sebelah barat berbatasan dengan : Rumah Bapak Heruyang semula sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1312/Minomartani, Gambar Situasi Nomor 3226 tanggal 28 Juli 1986, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**), saat ini sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3836/Minomartani, Surat Ukur Nomor 00061/2011 tanggal 28 November 2011, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**) ;
5. Menyatakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat ;



6. Menyatakan penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 3836/Minomartani, Surat Ukur Ukur Nomor 00061/2011 tanggal 28 November 2011, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**) yang terletak di Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman Propinsi DIY dinyatakan cacat dan tidak sah secara hukum ;
7. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.327.000,00 (tiga juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu rupiah) ;

Membaca, relas pemberitahuan isi putusan perkara Nomor 175/Pdt.G/2016/PN Smn, kepada Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 5 Juni 2017 ;

Membaca, akta permohonan banding Nomor 175/Pdt.G/2016/PN Smn, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman menerangkan bahwa Pemanding / Penggugat pada tanggal 7 Juni 2017 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 175/Pdt.G/2016/PN Smn, tanggal 24 Mei 2017 tersebut diatas ;

Membaca, relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman yang menerangkan bahwa pada tanggal 12 Juni 2017 telah memberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding I / Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II, Turut Terbanding / Turut Tergugat ;

Membaca, surat memori banding yang diajukan oleh Pemanding / Penggugat tertanggal 21 Juni 2017, dan pada tanggal 7 Juli 2017 telah diberitahukan / diserahkan kepada Terbanding I / Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II dan Turut Terbanding / Turut Tergugat ;

Membaca, Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*), Nomor 175/Pdt.G/2016/PN Smn, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman yang menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 3 Agustus 2017 kepada Kuasa Pemanding / Kuasa Penggugat, pada tanggal 28 Juli 2017 kepada Terbanding I / Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II dan kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat, untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 hari sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pemberitahuan tersebut oleh Jurusita telah dilaksanakan sesuai ketentuan Undang - Undang ;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam Memori Banding tanggal 21 Juni 2017 Pembanding pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat pertama halaman 22 s/d hal 31 tetapi tidak sependapat dengan pertimbangan pada halaman 32 s/d hal 36 dengan alasan sebagai berikut :

- a) Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama berpendapat bahwa pembatalan Sertifikat Hak Milik kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara. Dalam perkara a quo sengketa kepemilikan yakni siapakah pemilik bidang tanah obyek gugatan bukan soal cacatnya penerbitan Sertifikat; a quo peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Terbanding I / Tergugat I; Hartono bukan kesalahan BPN Sleman tetapi karena perbuatan melawan hukum Terbanding I
- b) Bahwa pembatalan Sertifikat tersebut bukan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara karena harus disetujui dahulu oleh peradilan umum; Oleh karena Majelis Hakim tingkat pertama sependapat dengan Pembanding bahwa bidang tanah obyek gugatan adalah milik Pembanding / Penggugat maka seharusnya Majelis Hakim tingkat pertama membatalkan Sertifikat dan memerintahkan kepada BPN Sleman / Turut Terbanding untuk menerbitkan Sertifikat bidang tanah obyek gugatan atas nama Pembanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut mohon Pengadilan Tinggi Yogyakarta mengabulkan gugatan Pembanding / Penggugat sebagaimana terurai dalam petitum;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan menelaah pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar; sebagaimana praktek peradilan selama ini dalam perkara a quo kewenangan peradilan umum sebatas mendeclair bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik atas obyek gugatan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena untuk penerbitan sertifikat baru selain mendasarkan putusan a quo masih diperlukan syarat yang berlaku dan harus dipenuhi oleh pemohon.

Menimbang, bahwa mendasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara a quo sekedar memperbaiki amar nomor tujuh dan untuk selebihnya menguatkan;

Menimbang bahwa oleh karena permohonan banding dikuatkan dengan perbaikan sekedar amar putusannya maka biaya perkara dalam dua tingkat peradilan dibebankan kepada Terbanding / Tergugat;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan untuk Jawa Madura jo. HIR (Herzine Indonesisch Reglement) jo Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
- Menguatkan dengan perbaikan sekedar amar putusan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 175/Pdt.G/2016/PN Smn, tanggal 24 Mei 2017, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan :
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 1 Agustus 1987 yang dibuat di hadapan Muchammad Agus Hanafi, SH. Notaris Pengganti dari Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH., Notaris di Yogyakarta ;
 - Akta Penggantian Debitur Nomor 7 tanggal 1 Agustus 1987 yang dibuat di hadapan Muchammad Agus Hanafi, SH. Notaris Pengganti dari Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH., Notaris di Yogyakarta ;
 - Akta Kuasa Nomor 62 tanggal 5 Oktober 1987 yang dibuat di hadapan Raden Mas Soerjanto Partaningrat, SH., Notaris di Yogyakarta ;
 - Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank Tabungan Negara dan Ch. Retno Wiharti (**PENGGUGAT**) Nomor 1038/A/my/d/YK/1987 tanggal 1 Agustus 1987;Sah dan mengikat secara hukum ;

Halaman 18 dari 20 Putusan Nomor 104/Pdt/2017/PT YJK



3. Menyatakan jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat 1 sah secara hukum ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari obyek sengketa yang terdiri dari tanah dan bangunan yang terletak di Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Propinsi DIY, yang dikenal dengan Perumahan Minomartani Jalan Tengiri VIII/51, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan : Rumah Bapak Subarjo
 - Sebelah timur berbatasan dengan : Rumah Bapak Samsudi
 - Sebelah selatan berbatasan dengan : Jalan Tengiri VIII
 - Sebelah barat berbatasan dengan : Rumah Bapak Heruyang semula sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1312/Minomartani, Gambar Situasi Nomor 3226 tanggal 28 Juli 1986, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**), saat ini sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3836/Minomartani, Surat Ukur Nomor 00061/2011 tanggal 28 November 2011, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**) ;
5. Menyatakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat ;
6. Menyatakan penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 3836/Minomartani, Surat Ukur Nomor 00061/2011 tanggal 28 November 2011, seluas 83 m² (delapan puluh tiga meter persegi), atas nama pemegang hak HARTONO (**TERGUGAT 1**) yang terletak di Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman Propinsi DIY dinyatakan cacat dan tidak memiliki kekuatan hukum;
7. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.327.000,00 (tiga juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu rupiah) dan tingkat banding Rp 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Senin tanggal 27 Nopember 2017 oleh kami Sutarto KS, SH., MH. selaku Hakim Ketua Majelis dengan Sucipto, SH., dan Maryana, SH., MH. sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 6 Desember 2017 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, dan dibantu Hj. Sri Nawang Susetiwati Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan kuasa hukumnya ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Sucipto, SH.

Sutarto KS, SH., MH.

2. Maryana, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Hj. Sri Nawang Susetiwati

Perincian biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi.	Rp 5.000,00
3. Pemberkasan	Rp139.000,00

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