



PUTUSAN

Nomor 46/PDT/2016/PT YJK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NY. SRI WIDADI SULISTYANINGSIH, SE., Ibu Rumah Tangga,

Alamat : Jalan Timoho II Gg. Pusponyidro 400 Rt / Rw. 048/001 Muja-Muju, Umbulharjo, Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING semula PENGUGAT II ;**

Dalam tingkat banding Pembanding semula Penggugat II memberikan kuasa kepada :

1. TRIYADI MULKAN, SH.
2. TRI POMO M. YUSUF, SH.
3. RUDI WIJANARKO, SH.
4. HAFID YANUAR S.N, SH.
5. DANANG WIDARYANTO, SH.

Kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Lembaga Pembela Hukum (LPH) di Jalan Pakuningratan Nomor 14 Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 1 Desember 2015 ;

Melawan :

1. **MAYA MEXITALIA,** Pekerjaan : Wiraswasta. Alamat : Jalan Perum

MBS Nomor 76 Dero Rt. 19 Rw. 15 Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman ;

Dalam tingkat banding memberikan Kuasa Khusus kepada :

- ERLAN NOPRI, SH. M. Hum.
- SAHLAN ADIPUTRA ALBONEH, SH.
- DESLAELY PUTRANTI, SH., MH.
- WIRA BARRI TAMA, SH.

Kesemuanya Advokat – Konsultan Hukum – Mediator beralamat di Kantor Hukum “ERLAN NOPRI & PARTNERS “ Jalan Wonosari Km. 5 Banguntapan, Bantul,

Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Januari 2016 ;

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

2. PT. BANK PERMATA, Tbk. Alamat : Jalan Mangkubumi No. 26 - 28 Kota Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING II semula TERGUGAT II** ;

DAN :

3. Tn. Ir. AGUNG TRI HARTANTO, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil, Alamat : Jalan Timoho II Gg. Pusponyidro 400 Rt/Rw 048/001 Muja-Muju, Umbulharjo, Yogyakarta ;
Selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING semula PENGGUGAT I**.

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 28 Juni 2016, Nomor 46/Pen.Pdt/2016/PT YYK. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta untuk memeriksa dan memutus perkara ini ;
2. Berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Telah membaca surat gugatan Pembanding / Penggugat II dalam gugatannya yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 118/Pdt.G/2012/ PN.Slmm, tanggal 11 Juli 2012 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada awal bulan Mei 2010 Para Penggugat kenal dengan Tergugat I, karena Para Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat I yang akan mencarikan modal usaha sejumlah Rp.2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah).
2. Bahwa kemudian Para Penggugat membuat kesepakatan dengan Tergugat I yaitu Penggugat I harus memberikan jaminan sertipikat miliknya dan Tergugat I akan mencarikan dana dari bank dengan cara memproses balik nama atas jaminan tersebut menjadi atas nama Tergugat I, karena Tergugat I mempunyai nama baik di bank dan dana tersebut pasti akan cair.

Halaman 2 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



3. Bahwa untuk dapat mencairkan dana dari bank sebesar Rp.2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) Para Penggugat harus menjaminkan 2 (dua) bidang tanah yaitu SHM No. 02546 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto Surat Ukur No. 00269/Muja- muju/2001 tanggal 23-02-2001 seluas 276 m2 dan SHM No. 02547 Surat Ukur No. 00270/Muja- muju /2001 tanggal 23-02-2001 seluas 276 m2, atas nama Ir. Agung Tri Hartanto dengan memakai nama Tergugat I sebagai debiturnya.
4. Bahwa pada saat itu SHM No. 02546 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto dijaminkan di PT Bank BPR Danagung Abadi sebesar RP 264.493.600,- (dua ratus enam puluh empat juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu enam ratus rupiah) dan SHM No. 02547 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto di dijaminkan di Bank Mandiri sebesar Rp 298.398.068,24 (dua ratus sembilan puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh delapan ribu enam puluh delapan rupiah dua puluh empat sen) dan pada tanggal 9 Juni 2010 dilakukan pelunasan kredit atas 2 (dua) SHM tersebut menggunakan uang Tergugat I.
5. Bahwa setelah dilakukan pelunasan, Tergugat I mengatakan kepada Para Penggugat untuk dapat diperoleh dana tersebut harus dilakukan balik nama atas 2 (dua) bidang tanah yaitu SHM No. 02546 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto dan SHM No. 02547 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto menjadi atas nama Tergugat I, akan tetapi Para Penggugat menolak dengan adanya balik nama tersebut karena tidak sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh Penggugat yang pada saat itu akan diproses di hadapan Notaris PPAT BIMO SENO SANJAYA, SH ;
6. Bahwa namun Tergugat I selalu meyakinkan Para Penggugat bahwa proses balik nama tersebut hanya merupakan formalitas untuk dapat memperoleh pinjaman dana dari bank karena tanah tersebut harus atas nama debitur (dalam hal ini Tergugat I) dan tidak akan menipu, selanjutnya Para Penggugat akhirnya menuruti karena diyakinkan oleh Tergugat I.
7. Bahwa dengan adanya keyakinan dari Para Penggugat terhadap Tergugat I tidak akan menipu dan syarat yang dilakukan dihadapan notaris hanya formalitas, kemudian pada tanggal 28 Juni 2010 Para Penggugat bersama Tergugat I datang ke kantor Notaris Maria Fransisca Jenny Setiawati Yosgiarso, S.H., untuk melakukan jual beli atas SHM No. 02546 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto dengan akta jual beli no : 58/2010 dan SHM No. 02547 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto dengan akta jual beli no : 59/2010.



8. Bahwa Tergugat I telah memberikan 8 lembar cek senilai masing-masing Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sehingga jumlah totalnya sejumlah Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagai bukti pemberian dana awal, akan tetapi oleh Tergugat dalam cek tersebut tertulis pembayaran untuk uang muka pembayaran rumah dan secara spontan Penggugat I meminta penjelasan tentang hal tersebut, namun oleh Tergugat I dikatakan itu hanya formalitas dan Penggugat I tidak menanggapi hal tersebut.
9. Bahwa setelah dilakukan penandatanganan akta jual beli atas dua bidang tanah milik Para Penggugat, dana yang dijanjikan oleh Tergugat I tidak kunjung cair dan hanya mendapat tambahan dana sejumlah Rp 33.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
10. Bahwa Para Penggugat meminta kepada Tergugat I mengenai dana yang dijanjikan sejumlah Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), akan tetapi dana tersebut tidak dapat cair dengan dalih Tergugat I hanya bisa memberikan pinjaman sejumlah Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan kenyataannya Para Penggugat hanya menerima dana sejumlah Rp 233.000.000,- (dua ratus tiga puluh tiga juta rupiah) selebihnya dari pelunasan Bank Mandiri dan Bank Danagung Abadi. Dengan demikian antara Para Penggugat dan Tergugat I “belum ada kata sepakat” yang sebenarnya mengenai harga barang yang diperjual belikan, apa yang telah dituangkan dalam akta diatas sebagai “jual beli” adalah tidak sah dan batal demi hukum. (sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. tgl 20 Nopember 1975 Nomor 141 K/ Sip/1973).
11. Bahwa perjanjian jual beli tanggal 28 Juni 2010 antara Para Penggugat dengan Tergugat pada kantor Notaris PPAT Maria Fransisca Jenny Setiawati Yosgiarso, S.H., sebagaimana tersebut dalam akta jual beli No : 58/2010 atas SHM No. 02546 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto dan akta jual beli No : 59/2010 atas SHM No. 02547 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto adalah tidak memberikan keyakinan tentang kebenaran adanya persetujuan kehendak para pihak (Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. tgl 01 Agustus 1959 Nomor 170 K/Sip/1959). Pada tanggal 28 Juni 2010 nyata hak kepemilikan tanah masih hak Penggugat I karena belum terjadi pelunasan harga sebenarnya dan pada tanggal 01 Mei 2010 sampai 01 Nopember 2010 antara Penggugat I dengan Muhammad Syarif Hidayat (suami Tergugat I) seolah-olah terikat perjanjian sewa-menyewa atas tanah

Halaman 4 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



dan bangunan obyek sengketa padahal ternyata tidak ada perjanjian sewa – menyewa diantara para pihak.

12. Bahwa setelah dibuat AJB sebagaimana angka 11 diatas maka Tergugat I melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Penggugat tersebut dan kemudian Tergugat I menjaminkan dua buah Sertipikat Hak Milik tersebut pada Tergugat II (PT. Bank PERMATA Tbk) dan mendapatkan fasilitas kredit dan pencairan dana. Akan tetapi Tergugat I tidak memenuhi kesepakatan pada Penggugat yaitu memberikan pinjaman modal usaha senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Sehingga dari hal tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah cidera janji dan melakukan perbuatan melawan hukum.
13. Bahwa setelah adanya pencairan dana tersebut Tergugat I tidak segera memberikan tambahan pinjaman pada Penggugat, sehingga Penggugat merasa dikelabui oleh Tergugat dan dalam kenyataannya Tergugat I telah mendapatkan keuntungan dari hasil pencairan kredit dari Tergugat II tersebut.
14. Bahwa guna menjamin terpenuhinya Gugatan Penggugat atas pembatalan Akta Jual beli No : 58/2010 dan akta jual beli No : 59/2010 atas tanah dan bangunan SHM No. 02546 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto atas SHM No. 02547 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto yang telah dibalik nama menjadi Tergugat I maka perlu dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa tersebut.

Berdasarkan seluruh uraian gugatan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk berkenan memanggil para pihak untuk diperiksa, dan selanjutnya memutuskan perkara ini, yang amar putusannya adalah sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa apa yang telah dituangkan dalam akta sebagai ' jual beli' karena belum ada kata sepakat yang sebenarnya sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 58 / 2010 dan Akta Jual Beli No. 59 / 2010 adalah **batal demi hukum**.
3. Menyatakan pelaksanaan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan penyerahan 8 lembar cek senilai masing-masing Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sehingga jumlah totalnya sejumlah Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagai bukti pemberian dana awal,



akan tetapi oleh Tergugat I dalam cek tersebut tertulis pembayaran untuk uang muka pembayaran rumah **adalah tidak sah dan batal demi hukum.**

4. Menyatakan menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II telah cidera janji dan melakukan perbuatan melawan hukum
5. Menghukum Tergugat II dengan di bantu Tergugat I untuk mengembalikan agunan SHM No. 02546 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto dan SHM No. 02547 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto yang telah dibalik nama kepada Tergugat I diserahkan kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
6. Menyatakan menurut hukum bahwa :
 - Sertipikat Hak Milik No. 02546, Surat Ukur No. 00269/Muja- muju/2001 tanggal 23-02-2001 seluas 276 m2, atas nama **MAYA MEXITALIA** (Tergugat I) dan;
 - Sertipikat Hak Milik No. 02547, Surat Ukur No. 00270/Muja- muju/2001 tanggal 23-02-2001 seluas 276 m2, atas nama **MAYA MEXITALIA** (Tergugat I) adalah batal demi hukum dan selanjutnya merubah atas nama Sertipikat dan dialihkan kepada Penggugat I selaku yang berhak atas tanah tersebut.
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan tersebut dalam SHM No. 02546 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto serta SHM No. 02547 atas nama Ir. Agung Tri Hartanto yang telah dibalik nama menjadi Tergugat I
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDIAR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil.

Telah membaca eksepsi dan jawaban dari Tergugat I tertanggal 1 Nopember 2012 pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

➤ **DALAM EKSEPSI**

KOMPETENSI RELATIF

Bahwa Para Penggugat **telah salah didalam mengajukan gugatan** yang mana didalam perkara a quo gugatan pembatalan jual beli atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 02546 dan SHM No. 02547 yang terletak di Jalan Timoho II gg. Pusponyidro 400 RT/RW 048/011, Muja Muju, Umbulharjo, Yogyakarta diajukan pada Pengadilan Negeri Sleman. Berdasarkan Pasal 118 ayat 3 HIR kalimat terakhir berbunyi “ **atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah**



hukumnya terletak barang itu”. Selain ketentuan pasal tersebut sama dengan Pasal 142 ayat 5 RBG yang menjelaskan “**Didalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah letak barang tetap tersebut, jika barang tetap itu terletak didalam beberapa Pengadilan Negeri, gugatan diajukan kepada salah satu Ketua Pengadilan Negeri tersebut atas pilihan penggugat**” (YAHYA HARAHAHAP, Hukum Acara Perdata, halaman 198). Maka selanjutnya dengan dasar ketentuan tersebut maka sangat **JELAS** bahwa seharusnya gugatan diajukan di tempat dimana obyek sengketa berada (*Forum Rei Sitae*) yakni pada Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta bukan di Pengadilan Negeri Sleman mengingat obyek sengketa dalam perkara a quo berada di wilayah Kota Yogyakarta. Oleh karenanya **Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang mengadili perkara tersebut**

EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORSIUM

(Tergugat Tidak Lengkap)

Bahwa didalam gugatan Para Penggugat terdapat cacat/kekurangan subyek yang seharusnya dijadikan pihak Tergugat atau Turut Tergugat, antara lain Notaris MARIA FRANSISCA JENNY SETIAWATI YOSGIARSO, SH, yang mana didalam posita gugatannya Para Penggugat telah mengakui bahwa proses jual beli obyek sengketa dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat 1 dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris MARIA FRANSISCA JENNY SETIAWATI YOSGIARSO, SH yang beralamat di Jl. Supadi No. 1 Kotabaru, Yogyakarta, sehingga sudah selayaknya diikutsertakan sebagai pihak yang digugat mengingat akan tugas jabatannya yang membuatkan akta jua beli tersebut. Hal tersebut berdasarkan atas pendapat Mahkamah Agung dalam **Putusan No. 1642 K/Pdt/2005** adalah karena “**dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.**”

Selanjutnya adalah BADAN PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA yang dalam hal ini mempunyai kewenangan untuk melakukan proses baliknama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02546 dan SHM No. 02547 dari atas nama Ir. AGUNG TRI HARTANTO menjadi atas nama MAYA MEXITALIA (Tergugat I) melalui proses jual beli. “**Ketidakkengkapan dalam**

Halaman 7 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugat / Turut Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona / kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima / Niet Ontvenkelljk Verklaard.”

EXCEPTIE VAN CONNEXITEIT

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat secara substansional senyatanyalah kalau **Para Pihaknya, materinya maupun isinya sangatlah berkaitan dengan perkara sebagaimana terdaftar dalam register perkara pidana No. 571/Pid. Sus/2011/PN. YK Jo. No. 60/Pid. Sus/2012/PTY yang masing – masing amarnya sebagai berikut :**

Putusan Tingkat Pertama

1. Menyatakan terdakwa Ir. Agung Tri Hartanto bin alm. Kusumo Harjono terbukti secara sah dan menyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penghunian rumah oleh bukan pemiliknya tanpa izin dari pemiliknya.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa tersebut dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 2 bulan dan denda sebesar Rp. 5. 000. 000,- (lima Juta Rupiah) dengan ketentuan apabila denda tidak dibayar diganti dengan pidana kurungan selama 1 (Satu) bulan;

Putusan Tingkat Kedua / Banding

1. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 5 April 2012 No. 571/Pid. Sus/2011/PN. YK yang dimintakan banding;

Yang selanjutnya atas putusan banding tersebut saat ini sedang dimintakan upaya hukum kasasi oleh Terdakwa / Penggugat I;

Dalam perkara tersebut **Penggugat I berkedudukan sebagai TERDAKWA yang secara materil telah terbukti bahwa telah menempati rumah (Obyek Sengketa) secara melawan hukum yang bukan miliknya dan perkara tersebut masih dalam proses pemeriksaan di tingkat kasasi dan belum memperoleh keputusan / In Kracht dan saat ini pun Penggugat II juga telah ditetapkan statusnya sebagai TERSANGKA oleh penyidik POLDA DIY dalam Lp. No. LP/535/VII/2012.** Oleh

karenanya Tergugat I khawatirkan bila perkara ini diteruskan nantinya akan timbul dua putusan yang saling bertentangan dalam satu kasus (pihak dan obyek sama) dan apabila hal ini sampai terjadi akan menjadi preseden yang sangat buruk bagi dunia peradilan khususnya Pengadilan Negeri Sleman; Secara substansif, materi pokok perkara yang termuat dalam perkara perdata No. 118/Pdt.G/2012/PN. Slmn (*In Casu*) sama persis dengan perkara pidana No. 571/Pid. Sus/2011/PN. YK Jo. No. 60/Pid. Sus/2012/

Halaman 8 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



PTY yang sudah berjalan. Sehingga atas dasar hal tersebut, mohon Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) serta mohon Majelis Hakim menunda pemeriksaan perkara ini sampai adanya keputusan perkara pidana tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap / In Kracht;

➤ **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil yang termuat di dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dan berlaku juga dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I secara tegas **menyatakan menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 11 Juli 2012**, kecuali yang secara tegas-tegas Tergugat I diakui kebenarannya;
3. **Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada posita point 1, 2, 3 dan 4 tidaklah benar dan sangat mengada-ada** karena pada fakta sebenarnya adalah awal mula kedatangan Penggugat I kerumah Tergugat I pada sekitar bulan Mei 2010 bukan untuk meminjam dana usaha sejumlah Rp. 2. 000. 000.000,- (*Dua Milyar Rupiah*) melainkan pada waktu itu maksud kedatangannya adalah **untuk meminjam uang sebesar Rp. 200. 000. 000,- (*Dua Ratus Juta Rupiah*) dengan menjanjikan bahwa sebagai jaminannya adalah sertifikat rumah** milik Para Penggugat tetapi pada saat itu Penggugat I hanya membawa foto copy sertifikatnya, selanjutnya atas permintaan yang disampaikan oleh Penggugat I tersebut, Tergugat I tidak mau memberikan pinjaman uang, dikarenakan yang dijanjikan sebagai jaminannya hanya berupa foto copy, tetapi Penggugat I terus menerus membujuk Tergugat I maupun suami Tergugat I (M.Syarif Hidayat) agar memberikan pinjaman dikarenakan saat itu Penggugat I benar-benar membutuhkan uang guna diperuntukkan membayar tagihan usahannya yakni anak buahnya/karyawannya diditunggu pemangku adat NTB karena sudah menebang pohon serta menyampaikan "**Sudah beli saja rumah saya, uang yang Rp. 200. 000. 000,- (*Dua Ratus Juta Rupiah*) dianggap DP saja**". Pada akhirnya Suami Tergugat I menyetujui dan oleh Tergugat I dibayarkanlah uang tersebut melalui bentuk cek, yang selanjutnya sertifikat aslinya dijanjikan oleh Penggugat I akan segera disusulkan. Selang berapa lama dari waktu yang dijanjikan ternyata hal tersebut tidak direalisasikan dan sampai akhirnya suami Tergugat I mendapatkan informasi bahwa sertifikat aslinya telah digadaikan di bank oleh Penggugat I. Maka selanjutnya atas permintaan Penggugat I, Tergugat I

Halaman 9 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YJK.



diminta untuk menebus kedua Sertifikatnya yang telah dijaminkan di bank yaitu SHM No. 02546 di BANK BPR DANAGUNG ABADI sebesar Rp. 264. 493. 600,- (*Dua Ratus Enam Puluh Empat Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Tiga Ribu Enam Ratus Rupiah*) dan SHM No. 02547 di BANK MANDIRI sebesar Rp. 298. 398. 068,- (*Dua Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Delapan Ribu Enam Puluh Delapan Rupiah*). Kemudian perinciannya adalah sebagaimana berikut, harga jual dari rumah/obyek sengketa Rp. 825. 000. 000,- (*Delapan Ratus Dua Puluh lima Juta Rupiah*) + uang yang telah diberikan sebesar Rp. 200. 000. 000,-(*Dua Ratus Juta Rupiah*) + biaya pajak pembeli penjual dan baliknama yang menjadi tanggungan Tergugat I sebesar Rp. 165. 000. 000,- (*Seratus Enam Lima Juta Rupiah*) sehingga total uang dikeluarkan oleh Tergugat I Rp. 1. 190. 000. 000,- (*Satu Milyar Seratus Sembilan puluh juta rupiah*);

4. Bahwa **Para Penggugat sangat mengada-ada atau merekayasa peristiwa hukumnya** sebagaimana di dalilkan oleh Para Penggugat didalam posita no 5, karena faktannya setelah adanya kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat I mengenai jual beli tersebut selanjutnya dibuatkanlah akta jual beli (AJB) tanggal 28 juni 2010 dengan No. 58/2010 dan No. 59/2010 di Notaris MARIA FRANSISCA JENNY SETIAWATI YOSGIARSO, SH, **bukanlah** di Notaris/PPAT BIMO SENO SANJAYA, SH, Sehingga Posita no. 5 Para Penggugat tersebut tidaklah benar ;
5. Bahwa mengenai point pada posita 6 dan 7 senyatanya tidaklah benar, Tergugat I dengan segala daya dan upaya menyakinkan kepada Penggugat I agar mau untuk baliknama sebagai formalitas dibank, **karena faktanya antara Penggugat I dengan Tergugat I hubungan hukumnya adalah jual beli bukan pinjam meminjam**, selanjutnya mengenai kedatangan ke Kantor Notaris MARIA FRANSISCA JENNY SETIAWATI YOSGIARSO, SH adalah untuk penandatanganan AJB (akta Jual beli) yang mana pada saat itu para pihak yang hadir antara lain Para Penggugat, Tergugat I dan M. Syarif Hidayat (Suami Tergugat I) yang masing – masing pihak dengan sadar melakukan penandatanganan akta tersebut, hal ini pun telah terbukti dimuka persidangan pada Pengadilan Negeri Yogyakarta sebagaimana dalam putusan perkara pidana No. 571/Pid. Sus/2011/PN. YK yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi



Yogyakarta sebagaimana dalam perkara pidana No. 60/Pid.Sus/2012/PTY;

6. Bahwa mengenai Tergugat I memberikan 8 lembar cek masing – masing senilai Rp. 25. 000. 000.- (*Dua Puluh Lima Juta Rupiah*) dengan total Rp. 200. 000. 000,-(*Dua Ratus Juta Rupiah*) adalah sebagai pembayaran tahap awal (*Down Payment*) yang besar nominalnya adalah sebagaimana permintaan dari Penggugat I itu sendiri, oleh karenanya sangat wajar bilamana penulisan didalam tanda terima tertulis sebagai pembayaran, sehingga apa yang didalilkan Para Penggugat dalam posita no.8 tidaklah benar dan sangat-sangat tegas ditolak Tergugat I;
7. Bahwa tidaklah benar atas dalil Para Penggugat pada posita point 9 dan 10, mengenai Tergugat I menjanjikan akan memberikan pinjaman dana sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*) untuk modal usaha, karena faktanya hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat I terjadi kesepakatan jual beli rumah SHM No. 02546 dan SHM No. 02547 yang beralamat di Jl. Timoho II Gg. Pusponyidro 400, RT/RW 048/011, Muja Muju, Umbulharjo, Yogyakarta dengan perinciannya adalah sebagaimana berikut, harga jual dari rumah / obyek sengketa Rp. 825. 000. 000,- (*Delapan Ratus Dua Puluh lima Juta Rupiah*) + uang yang telah diberikan sebesar Rp. 200. 000. 000,-(*Dua Ratus Juta Rupiah*) + biaya pajak pembeli penjual serta bea baliknama yang menjadi tanggungan Tergugat I sebesar Rp. 165. 000. 000,- (*Seratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah*) sehingga total uang dikeluarkan oleh Tergugat I adalah Rp. 1. 190. 000. 000.,- (*Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Rupiah*);

Bahwa kamipun tidak sependapat bilamana Para Penggugat mendalilkan bahwa dalam jual beli tersebut belum ada kata sepakat (Jurisprudensi MA RI tanggal 20 November 1975 No. 141 K/SIP/1973) karena sebagaimana Pasal 1458 BW “ ***Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar***”. Oleh karenanya melihat kedudukan dasar hukumnya maka Undang-Undang lebih tinggi kedudukannya dari jurisprudensi serta unsur – unsur didalam pasal tersebut telah terpenuhi **sehingga jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I Sah Secara Hukum;**



8. Bahwa terhadap perjanjian sewa menyewa atas obyek sengketa yang dibuat oleh Pengugat I dengan M. Syarif Hidayat (Suami Tergugat I) tertanggal 1 November 2010, hal tersebut sebenarnya adalah niat dan keinginan dari Penggugat I itu sendiri yang hal itu dilakukan agar Tergugat I mau untuk membeli obyek sengketa dan memberikan pembayaran awal dulu meskipun saat itu sertifikat yang dibawa baru fotocopy, sehingga seolah-olah dengan adanya jaminan dibuatkan sewa-menyewa menunjukkan Penggugat I beritikad baik sebagaimana fakta tersebut terbukti di persidangan pidana di Pengadilan Negeri Yogyakarta pada perkara pidana No. 571/Pid. Sus/2011/PN. YK jo. No. 60/Pid. Sus/2012/PTY, sehingga apa yang didalilkan Para Penggugat dalam posita no. 11 tidaklah benar dan sangat-sangat tegas ditolak Tergugat I ;
9. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada posita point 12 dan 13, Tergugat I menolak dengan tegas karena pada faktanya hal tersebut merupakan hak absolute/ Kewenangan sepenuhnya dari Tergugat I sebagai pemilik yang SAH SECARA HUKUM atas sertifikat / obyek sengketa, sehingga dalam kapasitasnya bilamana Para Penggugat mempermasalahkan mengenai adanya kredit / pinjaman tersebut, mengingat Tergugat I adalah pemilik sah secara hukum yang memiliki kewenangan sepenuhnya untuk menjaminkan / mengalihkan / memindah tangankan asset / obyek sengketa yang itu atas namanya / miliknya sendiri;
10. Bahwa mengenai permohonan adanya Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas obyek sengketa sudah selayaknya untuk ditolak karena permohonan Para Penggugat tersebut tidak memiliki dasar hukum;

➤ **DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa Tergugat I konpensi/Penggugat Rekonvensi adalah sah sebagai pemilik atas tanah bangunan dengan SHM No. 02546 dan SHM No. 02547 yang terletak Jl. Timoho II Gg. Pusponyidro 400, RT/RW 048/011, Muja Muju, Umbulharjo, Yogyakarta, yang awalnya membeli obyek sengketa tersebut dengan didasari itikad baik untuk membantu Penggugat I yang saat itu sedang membutuhkan uang guna untuk pembayaran atas tagihan hutang kepada pihak ketiga, yang selanjutnya pun mengenai kesepakatan atas harga maupun cara pembayaran menyetujui terhadap aturan yang dibuat oleh Penggugat I / Tergugat Rekonvensi;

Halaman 12 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



2. Bahwa selanjutnya atas kesepakatan tersebut perinciannya adalah sebagaimana berikut, harga jual dari rumah / obyek sengketa Rp. 825.000.000,- (*Delapan Ratus dua Puluh lima Juta Rupiah*) + uang yang telah diberikan sebesar Rp. 200.000.000,- (*Dua Ratus Juta Rupiah*) + biaya pajak pembeli penjual dan baliknama yang menjadi tanggungan Tergugat I sebesar Rp. 165.000.000,- (*seratus enam lima juta rupiah*) sehingga total uang dikeluarkan oleh Tergugat I Rp. 1.190.000.000,- (*Satu Milyar Seratus Sembilan puluh juta rupiah*);
3. Bahwa sebagaimana kewajiban seorang pembeli, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I konpensi telah membayarkan uang sesuai dengan kesepakatan tersebut diatas dan saat itupun telah dilakukan proses administrasi peralihan hak baik penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) pada tanggal 28 Juni 2010 di Notaris MARIA FRANSISCA JENNY SETIAWATI YOSGIARSO, SH Jl. Supadi No. 1 Kotabaru, Yogyakarta dan telah diproses balik nama atas sertifikat SHM No. 02546 dan SHM No. 02547 menjadi atasnama Tergugat I di KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konpensi telah berupaya menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan namun tidak ada tanggapan baik dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konpensi, dan melalui Kuasa Hukumnya juga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konpensi telah mengirimkan surat somasi sebanyak 3 kali antara lain Surat Somasi I tertanggal 14 Juni 2012 dengan Nomor Surat: No. 8/Non. Lit/Adv-ENP/VI/2012, Surat Somasi II tertanggal 28 Juni 2012 dengan nomor surat: No. 9/Non. Lit/Adv-ENP/VI/2012 dan Surat Somasi III tertanggal 5 Juli 2012 dengan nomor surat : No. 13/Non. Lit/Adv-ENP/VII/2012;
5. Bahwa akan tetapi hingga saat ini ternyata Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat konpensi tidak melakukan kewajibannya untuk menyerahkan / mengosongkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat I konpensi, yang secara hukum kepemilikannya telah sah beralih melalui jual beli dan atas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat konpensi tersebut sudah dinyatakan terbukti **telah menempati rumah (Obyek Sengketa) secara melawan hukum yang bukan miliknya** sebagaimana Putusan pada perkara pidana No. 571/Pid. Sus/2011/PN. YK jo. No. 60/Pid. Sus/2012/PTY dan saat ini juga **Penggugat II/Tergugat II Rekonvensi juga telah**

Halaman 13 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YJK.



*ditetapkan statusnya sebagai TERSANGKA oleh penyidik POLDA
DIY dalam Lp. No. LP/535/VII/2012* dan saat ini Penggugat Rekonvensi/

Tergugat I konpensi selaku Pemilik yang SAH atas Obyek Sengketa bermaksud untuk menikmati sendiri obyek sengketa yang menjadi haknya dan sudah berulang kali meminta kepada Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat konpensi untuk segera meninggalkan dan mengosongkan obyek sengketa secara sukarela tanpa beban dan syarat apapun juga namun ternyata para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat konpensi TIDAK PERNAH MENGHIRAUKAN permintaan tersebut, maka sudah selayaknya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat konpensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I konpensi;

6. Bahwa atas itikad buruk dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konpensi dengan tetap menguasai / menempati obyek sengketa tersebut, Penggugat Rekonvensi / Tergugat I konpensi telah dirugikan baik secara materiil maupun imateriil yang mana atas kerugian tersebut perinciannya sebagaimana berikut ini :

Kerugian Materiil:

- a. perinciannya adalah sebagaimana berikut, harga beli dari rumah/obyek sengketa Rp. 825. 000. 000,- (*Sembilan Ratus tujuh Puluh lima Juta Rupiah*) + uang yang telah diberikan sebesar Rp. 200. 000. 000,-(*Dua Ratus Juta Rupiah*) + biaya pajak pembeli penjual dan baliknama yang menjadi tanggungan Tergugat I sebesar Rp. 165. 000. 000,- (*seratus enam lima juta rupiah*) sehingga total uang dikeluarkan oleh Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 1. 190. 000. 000.,- (*Satu Milyar Seratus Sembilan puluh juta rupiah*);
- b. Pembayaran Uang sewa yang seharusnya dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konpensi sebagaimana perjanjian sewa tertanggal 1 November 2010 dengan jangka waktu sewa 6 bulan dengan biaya sewa Rp. 15. 000. 000,- (*Lima Belas Juta rupiah*). Jangka waktu dari 1 November 2010 sampai dengan tahun 2012 yakni Rp. 15. 000.000,-(*Lima Belas Juta Rupiah*) X 4 periode = Rp. 60. 000. 000,- (*Enam Puluh Juta Rupiah*);
Sehingga Total Kerugian Materiil Rp. 1. 190. 000. 000.,- (*Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Rupiah*) + Rp. 60. 000. 000,- (*Enam*



Puluh Juta Rupiah) = Rp. 1. 250. 000. 000,- (Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

Kerugian Immateriil

Bahwa dengan tidak bisa ditempati rumah yang telah dibeli dan berlarut – larutnya permasalahan ini sampai dengan melalui proses hukum yang berkepanjangan yang mana disebabkan karena Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Kompensi yang tidak beritikad baik maka atas permasalahan tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Kompensi merasa dirugikan secara immaterial yang jika hal tersebut dikonversikan ke nilai uang maka sebesar Rp. 500. 000. 000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*);

7. Bahwa dikarenakan gugatan rekonvensi ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*Uit Voor baar Bijvoorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Kompensi;
8. Bahwa apabila Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Kompensi terlambat untuk melaksanakan isi putusan yang tertera dalam putusan ini, maka Tergugat wajib dibebani dwangsoom (denda) sebesar Rp. 300.000,- (Tiga Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan sejak putusan ini ditetapkan;

▪ **DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan secara hukum menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum gugatan Penggugat tertanggal 11 Juli 2012 tidak dapat diterima /*Niet Ontvenkel Ijkverklaard* ;
3. Menyatakan secara hukum PN Sleman tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
4. Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

▪ **DALAM POKOK PERKARA :**

PRIMER

1. Menyatakan secara hukum menolak gugatan penggugat tertanggal 11 Juli 2012 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum;

Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



3. Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

▪ **DALAM REKONVENSİ**

1. Menyatakan secara hukum menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi (sebelumnya Tergugat I Konpensasi) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonvensi (sebelumnya Tergugat I Penggugat konpensasi) adalah yang SAH atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 02546 dan SHM No. 02547 yang terletak Jl. Timoho II Gg. Pusponyidro 400, RT/RW 048/011, Muja Muju, Umbulharjo, Yogyakarta;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat Rekonvensi (sebelumnya Para Penggugat konpensasi) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan pihak Penggugat Rekonvensi (sebelumnya Tergugat I Penggugat konpensasi);
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konpensasi untuk mengosongkan tanah dan bangunan/obyek sengketa yang saat ini masih ditempatinya tanpa syarat dan beban apapun juga kepada Penggugat Rekonvensi (sebelumnya Tergugat I Penggugat konpensasi), selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah adanya putusan perkara ini, bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi (sebelumnya Para Penggugat Konpensasi) untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 1. 265. 000. 000,- (*Satu Milyar Dua Ratus Enam Puluh lima Juta Rupiah*) selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah adanya putusan perkara ini;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi (sebelumnya Para Penggugat Konpensasi) untuk membayar kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah adanya putusan perkara ini;
7. Menetapkan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uit Voor baar Bijvoorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konpensasi;
8. Menghukum kepada Pihak Tergugat untuk membayar uang dwangsoom kepada pihak penggugat sebesar Rp. 300.000,- (*Tiga Ratus Ribu Rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;



SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnyanya (Ex Aqua Et Bono)

Telah membaca eksepsi dan jawaban dari Tergugat II tertanggal 1 Nopember 2012 pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat II ;

DALAM EKSEPSI

Bahwa pada pokoknya TERGUGAT II menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh PENGGUGAT sebagaimana yang terdapat dalam Gugatan

Pembatalan Jual Beli PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II :

A. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa dalam PETITUM nomor 6 surat gugatannya, PENGGUGAT memohon "Sertifikat Hak Milik No. 02546, Surat Ukur No. 00269/Muja-muju/2001 tanggal 23-02-2001 seluas 276 m2, atas nama MAYA MEXITALIA (TERGUGAT I) dan Sertifikat Hak Milik No. 02547, Surat Ukur No. 00270/Muja-muju/2001 tanggal 23-02-2001 seluas 276 m2, atas nama MAYA MEXITALIA (TERGUGAT I) batal demi hukum dan selanjutnya merubah atas nama Sertifikat dan dialihkan kepada PENGGUGAT I selaku yang berhak atas tanah tersebut";
2. Bahwa dengan demikian dalam perkara a quo, sejatinya hal pokok yang disengketakan adalah tentang surat keputusan tata usaha negara. Hal ini dikarenakan Sertifikat Hak Milik adalah keputusan yang dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara, dan PENGGUGAT mohon untuk dibatahkannya sertifikat a quo;
3. Bahwa menurut Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung/ Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Tata Usaha Negara Nomor MA/Kumdi/213/VII/K/1991 tanggal 9 Juli 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam UU Nomor 5 Tahun 1986, maka tuntutan menyatakan batal keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara merupakan materi atau isi gugatan permohonan tata usaha negara;
4. Bahwa dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah salah alamat jika diajukan penyelesaiannya pada Peradilan Umum/Pengadilan Negeri Sleman, karena secara absolut sengketa yang diajukan merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara (Vide

Halaman 17 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



Yurisprudensi MARI Nomor 350 K/Sip/1968 jo Nomor 1198 K/Sip/1973)

5. Bahwa dengan demikian pula maka Majelis Hakim Pemeriksa perkara harus memberikan putusan sela-nya terkait dengan ketidakwenangannya dalam memeriksa dan memutus perkara a quo;

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG SUBYEK HUKUMNYA/ Eksepsi PLURIUM LITIS CONSORTIUM.

1. Bahwa dalam surat gugatannya, PENGGUGAT menyinggung secara prinsip tentang Jual Beli yang didalilkan adanya unsur wanprestasi dan melawan hukumnya, serta adanya permohonan pembatalan akta jual beli.
2. Bahwa dengan demikian gugatan PENGGUGAT nyata-nyata seharusnya melibatkan/ mengikutsertakan pihak PPAT sebagai pihak yang harus ikut digugat/sebagai Subjek Hukum/TERGUGAT untuk menjadikan terang dan jelasnya penyelesaian perkara sengketa a quo;
3. Bahwa dengan demikian gugatan PENGGUGAT mengandung cacat *PLURIUM LITIS CONSORTIUM* karena PPAT tidak ikut dijadikan sebagai PIHAK TERGUGAT (Videurisprudensi MARI Nomor 938 K/Sip/1971)

C. GUGATAN YANG TIDAK JELAS/KABUR KARENA POSITA WANPRESTASI dan PMH YANG TIDAK JELAS

1. Bahwa dalam posita surat gugatan PENGGUGAT nyata-nyata didalilkan bahwa TERGUGAT I melakukan cidera janji dan perbuatan melawan hukum/PMH (Vide posita poin 12);
2. Bahwa akan tetapi PENGGUGAT nyata-nyata tidak dapat menjelaskan perbuatan mana yang cidera janji dan perbuatan mana yang merupakan PMH yang dilakukan oleh TERGUGAT;
3. Bahwa dengan demikian gugatan PENGGUGAT nyata-nyata telah mengalami kekaburan/obscure libele;

D. GUGATAN SALAH ALAMAT

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak tepat mengajukan hanya pada kantor cabang, karena memberikan alamat TERGUGAT II di Jalan Mangkubumi Yogyakarta, padahal kantor pusat PT Bank Permata Tbk adalah ada di Jakarta Selatan;
2. Bahwa dengan demikian gugatan PENGGUGAT nyata-nyata telah salah alamat.

DALAM KONPENSI

Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT II menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh PENGGUGAT sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.
2. Bahwa semua alasan dan dalil-dalil yang Para Tergugat ajukan dalam eksepsi mohon menjadi alasan bantahan dalam kompetensi ini;
3. Bahwa TERGUGAT I telah dengan benar dan sesuai dengan prosedur yang dibenarkan oleh hukum dan karenanya sah secara hukum dalam mengajukan pinjaman uang dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik No. 02546, Surat Ukur No. 00269/Muja-muju/2001 tanggal 23-02-2001 seluas 276 m², atas nama MAYA MEXITALIA (TERGUGAT I) dan Sertifikat Hak Milik No. 02547, Surat Ukur No. 00270/Muja-muju/2001 tanggal 23-02-2001 seluas 276 m², atas nama MAYA MEXITALIA (TERGUGAT I) terhadap TERGUGAT II;
4. Bahwa sampai saat ini TERGUGAT I masih belum melunasi pinjaman a quo;
5. Bahwa terkait dengan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sehubungan dengan adanya kesepakatan-kesepakatan yang telah dilakukan antara mereka yang berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik No. 02546, Surat Ukur No. 00269/Muja-muju/2001 tanggal 23-02-2001 seluas 276 m², atas nama MAYA MEXITALIA (TERGUGAT I) dan Sertifikat Hak Milik No. 02547, Surat Ukur No. 00270/Muja-muju/2001 tanggal 23-02-2001 seluas 276 m², atas nama MAYA MEXITALIA (TERGUGAT I), maka hal tersebut jelas-jelas berhubungan dengan materi dan isi perjanjian yang telah mereka sepakati di hadapan NOTARIS/PPAT, oleh karenanya NOTARIS/PPAT tersebut seharusnya dijadikan sebagai PIHAK TERGUGAT dalam perkara a quo. Hal ini demi memperjelas hal-hal apa saja yang menjadi kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
6. Bahwa namun terlepas dari hal-hal tersebut sebagaimana yang telah TERGUGAT II dalilkan di atas, maka sebagaimana yang telah TERGUGAT II dalilkan di atas, maka hubungan hukum yang ada antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II terkait dengan pinjaman dengan Sertifikat Hak Milik a quo telah dengan benar dan sesuai dengan prosedur yang dibenarkan oleh hukum, oleh karenanya sah secara hukum;

Halaman 19 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



7. Bahwa terlebih pada saat mengajukan proses pinjaman a quo, nyata-nyata tidak ada pihak-pihak lain yang keberatan terhadap proses pinjaman a quo ;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa pada pokoknya PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT II menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugatan TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh PENGGUGAT REKONPENSI.
2. Bahwa semua alasan dan dalil-dalil yang PENGGUGAT REKONPENSI ajukan dalam eksepsi dan pokok perkara mohon menjadi alasan bantahan dalam rekonsensi ini;
3. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI telah dengan benar dan sesuai dengan prosedur yang dibenarkan oleh hukum dan karenanya sah secara hukum dalam mengajukan pinjaman uang dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik No. 02546, Surat Ukur No. 00269/Muja-muju/2001 tanggal 23-02-2001 seluas 276 m², atas nama MAYA MEXITALIA (TERGUGAT I KONPENSI) dan Sertifikat Hak Milik No. 02547, Surat Ukur No. 00270/Muja-muju/2001 tanggal 23-02-2001 seluas 276 m², atas nama MAYA MEXITALIA (TERGUGAT I KONPENSI) terhadap PENGGUGAT REKONPENSI;
4. Bahwa dikarenakan proses yang dilakukan dalam pinjaman dengan hak tanggungan antara PENGGUGAT REKONPENSI dengan TERGUGAT I KONPENSI telah dilakukan dengan benar dan sesuai hukum karenanya sah secara hukum, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan sah secara hukum hubungan hukum perjanjian kredit dengan hak tanggungan yang ada antara PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I dengan TERGUGAT II KONPENSI;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka TERGUGAT II mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, berkenan untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini sekaligus memberi putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaad*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM KOMPENSI

DALAM POKOK PERKARA

PRIMER:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

DALAM REKOMPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT Rekonpensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan hubungan hukum perjanjian kredit dengan hak tanggungan antara PENGGUGAT REKOMPENSI/TERGUGAT II dan TERGUGAT I adalah sah menurut hukum.
3. Menghukum TERGUGAT REKOMPENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

DALAM EKSEPSI dan KOMPENSI

SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim akan memberikan putusan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*EX AEQUO ET BONO*).

Telah membaca Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 118/Pdt.G/2012/ PN.Smn. tertanggal 23 Nopember 2015, yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI.

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 436.000,00 (Empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

II. DALAM REKOMPENSI.

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat I, II Rekonpensi / Tergugat I, II Kompensi membayar biaya perkara sebesar Nihil;

Halaman 21 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/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

Telah membaca akta permohonan banding Nomor 118/Pdt.G/2012/PN.Slmn., yang dibuat oleh Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa pada hari Kamis tanggal 3 Desember 2015 Kuasa Pemohon Banding TRI POMO M YUSUF, SH telah menghadap dan menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 118/Pdt.G/2012/PN.Slmn. tanggal 23 Nopember 2015 ;

Telah membaca relaas pemberitahuan permohonan pernyataan banding Nomor 118/Pdt.G/2012/PN.Slmn. yang menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 4 Januari 2016 memberitahukan kepada Turut Terbanding – Penggugat I, terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut diatas, pemberitahuan tersebut disampaikan melalui Kelurahan Mujamuju ;

Telah membaca relaas pemberitahuan permohonan pernyataan banding Nomor 118/Pdt.G/2012/PN.Slmn. yang menerangkan bahwa pada hari Selasa tanggal 5 Januari 2016 memberitahukan kepada Terbanding / Tergugat II terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut diatas oleh Staf Bank Permata Yogyakarta ;

Telah membaca relaas pemberitahuan permohonan pernyataan banding Nomor 118/Pdt.G/2012/PN.Slmn. yang menerangkan bahwa pada hari Rabu tanggal 6 Januari 2016 memberitahukan kepada Terbanding I / Tergugat I, terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut diatas, pemberitahuan tersebut disampaikan melalui Pemerintah Desa Condongcatur ;

Telah membaca memori banding dari Pembanding tertanggal 25 Januari 2016 dan surat Pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menerangkan bahwa pada hari Kamis tanggal 4 Pebruari 2016 memberitahukan dan menyerahkan memori banding kepada Turut Terbanding – Penggugat I ;

Telah membaca surat Pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menerangkan bahwa pada hari Jum'at tanggal 5 Pebruari 2016 memberitahukan dan menyerahkan memori banding kepada Terbanding – Tergugat II ;

Telah membaca surat Pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang dibuat Jurusita Pengadilan Negeri Bantul yang menerangkan bahwa pada hari Rabu tanggal 10 Pebruari 2016 memberitahukan dan menyerahkan memori banding Kuasa Terbanding I – Tergugat I ;

Telah membaca kontra memori banding dari Terbanding I tertanggal 24 Pebruari 2016 dan surat Pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta yang

Halaman 22 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



menerangkan bahwa pada hari Selasa tanggal 15 Maret 2016 memberitahukan dan menyerahkan kontra memori banding kepada Kuasa Pembanding – Penggugat II ;

Telah membaca surat Pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang dibuat Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 14 Maret 2016 memberitahukan dan menyerahkan memori banding kepada Terbanding – Tergugat II ;

Telah membaca surat Pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang dibuat Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menerangkan bahwa pada hari Selasa tanggal 22 Maret 2016 memberitahukan dan menyerahkan memori banding kepada Turut Terbanding – Penggugat I ;

Telah membaca Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*), Nomor 118/Pdt.G/2012/PN.Slmn. yang dibuat oleh Jusrita Pengadilan Negeri Bantul, memberi kesempatan kepada pihak Kuasa Terbanding I / Tergugat I dan Turut Terbanding – Penggugat I pada tanggal 11 April 2016 dan pada tanggal 15 April 2016 kepada Terbanding / Tergugat II sedang kepada Kuasa Pembanding – Penggugat II pada tanggal 18 April 2016 masing-masing untuk memeriksa berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Pembanding (Ny. SRI WIDADI SULISTYANINGSIH, SH) dahulu sebagai Penggugat II mengajukan permohonan banding dan menyerahkan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 25 Januari 2016, pada intinya Pembanding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 118/Pdt.G/2012/PN.Slmn. tanggal 23 Nopember 2015 yang menyatakan gugatan Para Penggugat / Pembanding dinyatakan "nebis in idem"; Selanjutnya Penggugat / Pembanding mohon Majelis Hakim di tingkat banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

Halaman 23 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengabulkan memori banding dari Pembanding untuk seluruhnya, dengan mengadili sendiri :

1. Menerima dan mengabulkan memori banding dari Pembanding / Penggugat II ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara perdata Nomor 118/Pdt.G/2012/PN.Slmn ;
3. Menghukum Terbanding / Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding, Kuasa Hukum Termohon banding telah mengajukan kontra memori banding, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 24 Pebruari 2016 yang pada intinya dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Termohon banding menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah sangat tepat dan benar apa yang menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara Nomor 118/Pdt.G/2012/PN.Slmn. dengan berdasarkan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan perkara ini dapat diberlakukan asas *Nebis in Idem* ;

Selanjutnya setelah menyampaikan berbagai argumentasi dalam kontra memori bandingnya, maka Termohon banding mohon kepada Pengadilan Tinggi Yogyakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan kontra memori banding dari Termohon banding I (dahulu Tergugat I) ;
2. Menolak dalil-dalil memori banding dari Pemohon banding dari Permohonan banding (dahulu Penggugat II) ; untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verrklard*) ;
3. menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman pada perkara Nomor 118/Pdt.G/2012/PN.Slmn., tanggal 23 Nopember 2015 ;
4. Menghukum Pemohon Banding (dahulu Penggugat II) untuk membayar biaya perkara ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa dari kenyataan yang terungkap dalam perkara ini dengan memperhatikan surat-surat bukti para pihak dan keterangan saksi dari Penggugat. Ternyata obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 02546, surat

Halaman 24 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukur Nomor 00269/Muja-Muju/2001 tanggal 23 Pebruari 2001 seluas 276 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 02547, surat ukur Nomor 00270/Muja-Muju/2001 tanggal 23 Pebruari 2001 luas 276 m² adalah sama dengan perkara Nomor 160/Pdt.G/2012/PN.Yk. jo. Nomor 06/PDT/2014/PTY sama dengan perkara Nomor 154/Pdt.G/2012/PN.Yk. jo Nomor 96/PDT/2013/PTY ;

Bahwa ternyata obyek sengketa yang menjadi persoalan pokoknya juga sama yaitu berkaitan dengan Akta Jual Beli Nomor 58/2010 dan Akta Jual Beli Nomor 59/2010 tanggal 28 Juni 2010 yang dibuat oleh Notaris MARIA FRANSISCA JENNY SETIAWATI YOSGIRSO, SH ;

Bahwa selanjutnya terdapat kenyataan ternyata keempat putusan tersebut diatas baik putusan tingkat pertama maupun putusan di tingkat banding sudah berkekuatan hukum tetap . Demikian pula terhadap obyek sengketa telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana termuat dalam putusan Nomor 154/Pdt.G/2012/PN.Yk. yang menyatakan Ny. Maya Mexitelia adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02546 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 02547 seluas 552 m² yang terletak di Jalan Timoho II 69 Pusponyidro 400 RT / RW 048 / 011 Muja Muju, Umbulharjo, Yogyakarta ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara ini beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 118/Pdt.G/2012/PN.Slmn. tanggal 23 Nopember 2015 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dari Pembanding dan kontra memori banding dari Termohon Banding. Maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum yang telah diuraikan oleh Majelis Hakim tingkat pertama sudah benar dan adil sesuai dengan kenyataan yang diperoleh dalam persidangan karena pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama sudah memuat dan menguraikan dengan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 118/Pdt.G/2012/PN.Slmn., tanggal 23 Nopember 2015 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding / Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua ongkos perkara yang timbul kedua tingkat pengadilan akan dibebankan kepada Pembanding / Para Penggugat sedangkan ongkos perkara ditingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



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

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 perubahan atas Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR (*HERZINE INDONESICH REGLEMENT*) serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding (Ny. SRI WIDADI SULISTYANINGSIH,) dahulu sebagai Penggugat II ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman, Nomor 118/Pdt.G/2012/PN.Slmm. tanggal 23 Nopember 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pemanding / Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan dan untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari **Kamis** tanggal **18 Agustus 2016** oleh kami **Djoko Sediono, SH., MH.** selaku Hakim Ketua Majelis dengan **Budi Setiyono, SH., MH.** dan **Susmanto, SH., MH.** sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Jum'at** tanggal **9 September 2016** oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu **Ngatimin, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **Budi Setiyono, SH., MH.**

Djoko Sediono, SH., MH

2. **Susmanto, SH., MH.**

Panitera Pengganti,

Ngatimin, SH

Halaman 26 dari 27 Putusan Nomor 46/PDT/2016/PT YYK.



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

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)