



PUTUSAN

Nomor 81/PDT/2024/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Tuti Kuswanti, Tempat tgl. Lahir : Semarang/ 16 Mei 1967, Umur : 56

tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Kebangsaan : Indonesia,
Pekerjaan : Karyawan, Alamat : Jalan Pramuka 45, RT 051
RW 011, Kelurahan/Desa Prenggan, Kecamatan Kotagede,
Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Haposan Gilbert Manurung, S.H., M.Hum.
2. Bambang Wardani, S.H., M.Hum.
3. Bagus Wirasaputra, S.H.

Kesemuanya adalah Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "HGM & REKAN" yang beralamat di Jalan Sukoharjo No. 3, Sanggarahan, Kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, email: mygilbert@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juni 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 19 Juni 2024 di bawah nomor 485/HK/SK/PDT/VI/2024/PN.Smn, Selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat;

lawan

Eva Puji Asdianti, Tempat / tgl. Lahir: Pati/ 26 Mei 1982, Pekerjaan :

Mengurus rumah tangga, Agama : Islam, Alamat :
Perumahan Grand Surya Kalasan, Kavling No. 3 Rt/Rw
001/002, Perumahan Purwomartani, Kalasan, Sleman,
Daerah Istimewa Yogyakarta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Setyo Hadi Gunawan, S.H.

Hal 1 dari 8 Putusan Nomor 81/PDT/2024/PT YYK



2. Vido Priambodo, S.H.
3. Nasikin, S.H.
4. Wisnu Nugroho Wicaksono, S.H.

Kesemuanya adalah Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum "SHG & Partners" yang beralamat di Komplek Ruko Tandan Raya, Nomor B3, Jalan Ringroad Yogyakarta-Wonosari, Banguntapan, Bantul, D.I.Y, email: shgandpartners@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Juni 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 23 Juni 2024 di bawah nomor 502/HK/SK/PDT/VI/2024/PN.Smn, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;

Nikmatur Rohmah, S.H., M.Kn, Pekerjaan : Notaris dan PPAT di Kabupaten Sleman, Alamat : Jalan Solo - Jogja Km 11, Mangunan, Kalitirto, Berbah, Sleman, Yogyakarta;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suraji, S.H., M.H. Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum SURAJI, S.H., M.H. & ASSOCIATES yang beralamat di Jalan Swadaya Margoluyu, Tempel Medelan RT 03 RW 30, Umbulmartani, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, email: advsuraji@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 8 Juli 2024 di bawah nomor 556/HK/SK/PDT/VII/2024/PN.Smn, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 23 Juli 2024 Nomor 81/PDT/2024/PT YYK tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Setelah membaca Penetapan Hakim tanggal 23 Juli 2024 Nomor 81/PDT/2024/PT YYK tentang Penetapan Hari Sidang;

Hal 2 dari 8 Putusan Nomor 81/PDT/2024/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah membaca berkas perkara dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 256/Pdt.G/2023/PN Smn tanggal 5 Juni 2024 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 256/Pdt.G/2023/PN Smn, tanggal 5 Juni 2024 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat;

Dalam Konvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Dalam konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp254.700,00 (dua ratus lima puluh empat ribu tujuh ratus rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Sleman diucapkan pada tanggal 5 Juni 2024 dan diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Perkara Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 5 Juni 2024, atas putusan tersebut Pembanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2024 telah mengajukan Permohonan Banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 256/Pdt.G/2023/PN Smn tanggal 19 Juni 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, dan telah diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Perkara Pengadilan Negeri Sleman masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 21 Juni 2024;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut disertai memori banding dari Pembanding tertanggal 19 Juni 2024 yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Perkara Pengadilan Negeri Sleman dan

Hal 3 dari 8 Putusan Nomor 81/PDT/2024/PT YJK

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 diberitahukan masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 25 Juni 2024;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 2 Juli 2024 yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Perkara Pengadilan Negeri Sleman dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 3 Juli 2024;

Bahwa kepada Para Pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara secara elektronik masing-masing pada tanggal 11 Juli 2024 secara elektronik;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya menyatakan pada pokoknya keberatan dan tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara *a quo*, dan menuntut supaya Majelis Hakim Tingkat Banding memutuskan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan PERMOHONAN BANDING untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Keputusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor Register Perkara 256/Pdt.G/2023/PN.Smn tertanggal 05 Juni 2024;
3. Menyatakan sah menurut hukum Perikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 10 November 2021 antara Ny. Tuti Kuswanti PEMBANDING (PENGGUGAT Konvensi) dengan Ny. Eva Puji Asdianti (TEBANDING I) atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 14193/Purwomartani a.n Tuti Kuswanti PEMBANDING (PENGGUGAT Konvensi) dengan luas + 170 m2 (lebih kurang seratus tujuh puluh meter persegi) dan diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 01008/Purwomartani/2015 tertanggal 26 Hal 4 dari 8 Putusan Nomor 81/PDT/2024/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2015;

4. Menyatakan secara hukum TERBANDING I telah melakukan Cidera Janji atau Wanprestasi dan sangat merugikan PEMBANDING (PENGGUGAT Konvensi);
5. Menyatakan Perikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 10 November 2021 antara Ny. Tuti Kuswanti PEMBANDING (PENGGUGAT Konvensi) dengan Ny. Eva Puji Asdianti (TERBANDING I) atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 14193/Purwomartani a.n Tuti Kuswanti PEMBANDING (PENGGUGAT Konvensi) dengan luas + 170 m² (lebih kurang seratus tujuh puluh meter persegi) dan diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 01008/Purwomartani/2015 tertanggal 26 Februari 2015, DIBATALKAN dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan TERBANDING I tidak berhak bertempat tinggal, menguasai, mengolah, mendirikan bangunan, menikmati hasil di atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 14193/Purwomartani a.n Tuti Kuswanti PEMBANDING (PENGGUGAT Konvensi) dengan luas + 170 m² (lebih kurang seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 01008/Purwomartani/2015 tertanggal 26 Februari 2015;
7. Menghukum TERBANDING I untuk tunduk dan taat pada isi putusan;
8. Menghukum TERBANDING II untuk tunduk dan taat pada isi putusan;
9. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini Kepada Negara.

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat dalam Kontra Memori Bandingnya menyatakan pada pokoknya sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara *a quo*, dan menuntut supaya Majelis Hakim

Hal 5 dari 8 Putusan Nomor 81/PDT/2024/PT YJK

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

Tingkat Banding memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan permohonan banding pembanding tidak dapat diterima;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman nomor 256/Pdt.G/2023/PN Smn tanggal 5 Juni 2024.
3. Menghukum kepada pemohon banding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul pada pemeriksaan perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi Yogyakarta memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 256/Pdt.G/2023/PN Smn tertanggal 5 Juni 2024, memori banding dan kontra memori banding, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusannya, yang menerima eksepsi Tergugat mengenai kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak ditariknya Vera Wahyudianti Nugroho selaku developer dan yang menerima pembayaran uang dari Tergugat selaku pembeli tanah sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka menyebabkan gugatan Penggugat konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).;

Menimbang, bahwa dengan demikian cukup beralasan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutuskan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi Yogyakarta sependapat dengan semua pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 256/Pdt.G/2023/PN Smn tertanggal 5 Juni 2024 haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat banding, maka kepadanya di hukum membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua Tingkat Peradilan tersebut;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura *juncto* pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Hal 6 dari 8 Putusan Nomor 81/PDT/2024/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 256/Pdt.G/2023/PN Smn tertanggal 5 Juni 2024 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Absoro, S.H

Matheus Samiaji, S.H., M.H

Siti Jamzanah, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

Heru Prayitno, S.H.

Hal 7 dari 8 Putusan Nomor 81/PDT/2024/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara:

1. Materai : Rp10.000,00
2. Redaksi : Rp10.000,00
3. Pemberkasan : Rp130.000,00 +
Jumlah : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 8 dari 8 Putusan Nomor 81/PDT/2024/PT YYK

Disclaimer

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