



PUTUSAN

Nomor 50/PDT/2020/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAHAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

NANIK WAHYUNI, bertempat tinggal di Alamat KTP : Turgo Gede RT 004 RW 022 Harjobinangun Pakem Sleman bertempat tinggal : Karang Kajen MG III/884 YK RT/RW 043/011 Brotokusuman, Mergangsan, Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada A. MUSLIM MURJIYANTO, S.H.,M.Hum., WIDODO PRIYANTA, S.H., RIFZIKA AFIFUDDIN, S.H., WAHYU BUDI PRASETYA, S.H. Keempat Advokat - Konsultan Hukum berkantor di KANTOR ADVOKAD H. MUSLIM, SH.M.Hum & ASSOCIATES beralamat di Green Kuatan Residence Blok I No.17, Jl. Wates Km. 9 – Sedayu Bantul – Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Mei 2020, sebagai **Pembanding semula Tergugat;**

Melawan

1. **EMMA SURYANINGTYAS**, bertempat tinggal di Taman Bougenville No.1 Turen RT/RW : 003/001, Sardonoarjo, Ngaglik, Sleman, DI Yogyakarta, sebagai **Terbanding I semula Penggugat I;**
2. **REZA ADISTA PUTRI**, bertempat tinggal di Taman Bougenville No.1 Turen RT/RW : 003/001 Sardonoarjo, Ngaglik, Sleman, DI Yogyakarta, sebagai **Terbanding II semula Penggugat II;**
3. **ELSHA AVIANA PUTRI**, bertempat tinggal di Taman Bougenville No. 1 Turen Rt/RW : 003/001 Sardonoarjo, Ngaglik, Sleman, DI Yogyakarta, sebagai **Terbanding III semula Penggugat III;**
4. **SHELINA YURIDHITA PUTRI**, bertempat tinggal di Taman Bougeville No 1 Turen, Rt/Rw. 003/001 Sardonoarjo, Ngaglik, Sleman, DI Yogyakarta, sebagai **Terbanding IV semula Penggugat IV;** Keempat Terbanding tersebut diatas memberikan kuasa kepada HILLARIUS NG MERRO, S.H. dan ANNA ASTUTI, S.H.,M.H., Keduanya adalah Advokad /Konsultan Hukum pada KANTOR HUKUM HILLARIUS dan REKAN, yang beralamat di Ruko Lt.2 Jl. Dr. Sutomo No.62 Yogyakarta,



berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 20120,
selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding;

5. **PT BPR Syariah Cahaya Hidup**, berkedudukan di Jl. Godean KM 4,5 Kajor, Nogotirto, Gamping, Sleman, DIY, email liliserviyati@gmail.com, yang diwakili Lilis Erwiyati, SE., selaku Direktur Utama PT BPR Cahaya Hidup, sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

6. **NOTARIS & PPAT RADEN HERI SARTANA**, bertempat tinggal di Jl. Magelang Km. 9 , Deggung, Kel. Tridadi, Kab. Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. HERI SUKRISNO, SH.,MH., HEDY CHRISTIYONO NUGROHO,SH.,MH., dan ZAENAL ARIFIN RISTONO, SH.,MH., adalah Advokat / Pengacara - Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "3H Advocates & Consultans", beralamat kantor di JalanTunjung Baru No. B – 8, Baciro, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta, email rhsadvokat@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Juni 2020, sebagai **Turut Tergugat II semula Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 09 Juni 2020 Nomor 50/PDT/2020/PT YYK tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 268/Pdt.G/2019/PN Smn beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah digugat oleh Para Terbanding semula Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 25 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 25 Oktober 2019 dengan Nomor Register 268/Pdt.G/2019/PN Smn, yang lengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Penetapan No. 330/Pdt.P/2018/PN.Smn Para Penggugat adalah pihak yang berwenang untuk melakukan segala perbuatan hukum atas Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 347 Desa/Kelurahan Harjobinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Istimewa Yogyakarta atas nama Emma Suryaningtyas Luas 2630m² (Dua ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 599/1993 dengan tanda-tanda batas tugu-tugu I sampai dengan IV berdiri pada batas dan telah memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 pasal 2 ayat c;

2. Bahwa terhadap objek gugatan tersebut digunakan sebagai jaminan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II kepada Turut Tergugat I untuk modal usaha milik Penggugat I berdasarkan AKAD MURABAHAH No. 517/MRBH/X-2018/BCH tertanggal 30 Oktober 2018 dan AKAD MURABAHAH No. 577/MRBH/V-2019/BCH tertanggal 2 Mei 2019;
3. Bahwa kemudian usaha yang dirintis oleh Penggugat I tidak mengalami kemajuan sehingga Penggugat I mempunyai kekhawatiran dikemudian hari tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Turut Tergugat I namun terhadap kondisi tersebut Penggugat I tetap beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, kemudian atas kesepakatan Para Penggugat dan Turut Tergugat I dalam rangka mencari solusi untuk penyelesaian pengembalian pembiayaan dilakukan dengan cara menjual objek gugatan tersebut kepada pihak lain;
4. Bahwa niatan untuk menjual objek gugatan tersebut kemudian diketahui juga oleh Tergugat, yang kemudian Tergugat menyatakan niatannya untuk membeli tanah tersebut dimana pada tanggal 3 April 2019 Tergugat menyatakan akan membeli objek gugatan dengan harga Rp. 1.050.000,- (Satu juta lima puluh ribu rupiah) per meter sehingga apabila dikalikan dengan luas bidang tanah Luas : 2630m² (Dua ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) total pembayaran harga tanah objek gugatan yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 2.761.500.000,- (dua milyar tujuh ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);
5. Bahwa selanjutnya untuk meyakinkan Penggugat I atas niatan Tergugat membeli objek gugatan maka pada tanggal 6 April 2019 Tergugat memberikan uang tanda jadi (DP) sebesar Rp. 20.000.000,00,- (dua puluh juta rupiah) serta mengusulkan cara pembayaran untuk pembelian objek gugatan yang kemudian dituangkan secara tertulis dan ditandatangani Tergugat dan Penggugat I sebagai tanda kesepakatan dimana pada tanggal 30 April 2019 kesepakatan tersebut dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Penggugat I (sebagai Calon Penjual atau Pihak Pertama) dan Tergugat (sebagai Calon Pembeli atau Pihak Kedua), yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, untuk selanjutnya disebut dengan Perjanjian Jual Beli;

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)



6. Bahwa sejak penandatanganan Perjanjian Jual Beli pada tanggal 30 April 2019 tersebut hingga saat gugatan ini diajukan, Tergugat telah wanprestasi atau tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya yang diantaranya dapat dijabarkan sebagai berikut :
Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Pasal 2 (dua) telah disepakati pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan ratus limapuluh juta rupiah) berupa :
 - a. Uang Tunai sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
 - b. Take over bank sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - c. 1 (satu) unit mobil Toyota Vellfire dengan nomor polisi B 2006 STL, yang dihargai sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
 - d. 1 (satu) unit rumah yang terletak di Desa / Kel. Muntilan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2258 atas nama Nanik Wahyuni (Tergugat) yang dihargai sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa berdasarkan kepada Perjanjian Jual beli yang dimaksud seperti yang termuat dalam dalil posita nomor 6 gugatan ini, seharusnya dibayarkan dan/atau diserahkan Tergugat kepada Penggugat I pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Jual – Beli terkecuali untuk take over bank mengikuti kebijakan dari bank yang bersangkutan, akan tetapi pada faktanya terkait dengan Kewajiban Tergugat seperti yang termuat dalam dalil posita nomor 6 butir a pun Tergugat hanya menambah tanda jadi (DP) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan hanya menyampaikan janji - janji akan segera memenuhi seluruh total pembayaran tersebut namun hingga saat ini belum ada penambahan pembayaran sama sekali sebagaimana yang dijanjikan;
8. Bahwa terkait dengan apa yang termuat dalam posita gugatan ini nomor 6 butir b, Tergugat selalu beralasan seperti harus balik nama, harus pindah alamat pada Kartu Tanda Penduduk, tidak hadir pada pertemuan yang sudah dijanjikan, sedangkan Turut Tergugat I juga menyampaikan alasannya sendiri mengapa take over ini belum dapat terealisasi dimana keadaan ini sungguh sangat merugikan Penggugat I yang mana pada saat Perjanjian Jual Beli disepakati nilai kewajiban Penggugat I kepada Turut Tergugat I yang awalnya Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) saat ini menjadi Rp. 715.700.000,- (tujuh ratus lima belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
9. Bahwa terkait dengan apa yang termuat dalam posita gugatan ini nomor 6 butir c, atas inisiatif dari Tergugat kemudian menyerahkan sendiri Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) tersebut kepada Turut Tergugat II untuk



disimpan, akan tetapi Tergugat tidak pernah menyerahkan unit mobil tersebut kepada Penggugat I, yang mana diketahui oleh Penggugat I dan diakui kebenarannya oleh Tergugat unit mobil tersebut sempat diiklankan oleh Tergugat meskipun Perjanjian Jual Beli ini masih belum jelas penyelesaiannya. Sehingga atas hal tersebut Penggugat I menyimpulkan adanya itikad tidak baik dari Tergugat;

10. Bahwa kemudian dalam posita gugatan ini nomor 6 butir d , Para Penggugat sama sekali tidak pernah menerima, menikmati dan menggunakan unit rumah tersebut, terlebih saat ini sertifikat unit rumah yang dimaksud atas inisiatif dari Tergugat saat ini berada pada Turut Tergugat II dalam status yang tidak jelas peruntukannya sebab Tergugat justru pernah meminta agar Turut Tergugat II menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 2258 atas nama Nanik Wahyuni (Tergugat) tersebut kepada Tergugat;
11. Bahwa Para Penggugat berkeinginan untuk segera menyelesaikan permasalahan ini agar tidak menimbulkan kerugian - kerugian yang lebih banyak lagi dengan cara melalui Penggugat I telah selalu berusaha berkomunikasi baik via telephone maupun berupaya melakukan pertemuan-pertemuan dengan Tergugat yang dapat dijabarkan sebagai berikut :
 - Pada bulan Mei 2019, Tergugat menyampaikan kepada Penggugat I bahwa realisasi kekuarangan pembayaran seperti yang termuat dalam posita gugatan ini nomor 7 (tujuh) akan dilaksanakan pada tanggal 20 Juni 2019, akan tetapi sampai gugatan ini diajukan, hal tersebut tidak terlaksana sama sekali;
 - Pada bulan Juni 2019, Penggugat I berupaya untuk melakukan pertemuan dengan Tergugat, yaitu Penggugat I dan Tergugat telah sepakat untuk bertemu tanggal 24 Juni 2019 namun janji pertemuan tersebut dibatalkan oleh Tergugat, kemudian Tergugat mengajak Penggugat I bertemu pada tanggal 26 Juni 2019 namun pada waktu dan tempat yang telah disepakati justru Tergugat sendiri yang tidak datang;
 - Pada tanggal 5 Juli 2019, Penggugat I dan Tergugat telah bertemu dengan hasil Tergugat meminta untuk penurunan harga objek gugatan yang mana apabila disetujui oleh Penggugat I maka Tergugat akan melakukan pembayaran maksimal hari Rabu tanggal 10 Juli 2019, demi pertimbangan untuk mempercepat proses penyelesaian jual beli ini maka Penggugat I menyatakan sepakat, akan tetapi sampai gugatan ini diajukan, pembayaran atas hal tersebut tidak terlaksana sama sekali;
 - Bahwa pada tanggal 13 Juli 2019, Penggugat I dan Tergugat bertemu kembali dengan tujuan Penggugat I ingin memastikan kapan realisasi pembayaran



dilaksanakan, kemudian Tergugat menyatakan pembayaran akan dilakukan pada tanggal 17 Juli 2019 dengan pembuatan Perjanjian Jual Beli dengan kesepakatan baru yaitu harga objek gugatan per meter menjadi sebesar Rp. 950.000,- (Sembilan ratus ribu rupiah) dan Tergugat berjanji apabila pada tanggal tersebut tidak dapat melakukan pembayaran maka Perjanjian Jual Beli dianggap batal. Pada faktanya pertemuan Penggugat I dan Tergugat di kantor Turut Tergugat I tidak membawa hasil apapun dan Tergugat tetap tidak mau membatalkan Perjanjian Jual Beli yang dimaksud;

- Pada tanggal 23 Juli 2019, Penggugat I bertemu kembali dengan Tergugat, namun masih tetap tanpa ada solusi apapun, dimana Tergugat hanya memberikan janji-janji untuk pembayaran, dan tidak mau untuk melakukan pembatalan Jual – Beli objek gugatan;
12. Bahwa puncaknya pada tanggal 2 September 2019 dimana Penggugat I mendatangi rumah Tergugat untuk meminta pembatalan Perjanjian Jual Beli karena hal ini sudah sangat merugikan Para Penggugat, akan tetapi Tergugat justru meminta penurunan harga lagi dan jika Penggugat I / Para Penggugat tidak sepakat dengan harga yang diharapkan Tergugat maka Tergugat bersedia agar dilaksanakan pembatalan dengan syarat Penggugat mengembalikan 2 (dua) kali lipat dari nilai yang sudah diberikan dari Tergugat kepada Penggugat I yaitu sebesar Rp. 70.000.000,- x 2 = Rp 140.000.000,- (Seratus empat puluh juta rupiah), berdasarkan hal tersebut maka sangatlah wajar dan beralasan jika Para Penggugat menilai Tergugat tidak memiliki itikad baik dimana justru dalam hal ini sebenarnya Para penggugatlah yang telah dirugikan dan total kerugian yang dialami oleh Para Penggugat adalah jauh lebih besar dan Penggugat tidak berkewajiban untuk mengembalikan Pembayaran tanda jadi tersebut, hal ini sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 2661K/perdata/2004 tanggal 28 Februari 2006 dengan pertimbangan hukum “ Karena ternyata Penggugat atau Terbanding wanprestasi telah tidak membayar kekurangan sisa pembayaran sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah sampai tanggal yang disepakati Maka menurut hukum kebiasaan dalam dunia bisnis/ perdagangan pihak Tergugat/ Pembanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan uang muka tersebut kepada Penggugat atau Terbanding”
- Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang No. 5/Pdt.G/2015/Pn Tjk. (telah berkekuatan hukum tetap) tanggal 31 Agustus 2015 menyatakan “ Bahwa oleh karena tidak dapat dibatalkan secara sepihak maka apabila pembatalan tersebut karena penjual wanprestasi maka ia harus mengembalikan uang



panjang beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada Pembeli sedang apabila pembatalan tersebut karena perbuatan wanprestasi dari pembeli maka penjual tidak wajib mengembalikan uang panjang “;

13. Bahwa dengan sikap Tergugat yang tidak segera menyelesaikan pembayaran, tidak mau membatalkan perjanjian, dan justru malah meminta pengembalian uang tanda jadi sebesar dua kali lipat adalah dapat disimpulkan bahwa sikap Penggugat tersebut telah termasuk sebagai perbuatan ingkar janji yang sangat merugikan Para Penggugat sebagaimana yang dikemukakan oleh Ahli Hukum PROF. R. SUBEKTI, SH yang mengemukakan bahwa “Wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Begitu pula seperti yang telah dijelaskan M.Yahya Harahap bahwa “Wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya;

14. Bahwa akibat Wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, menimbulkan kerugian materiil dan imateriil bagi PENGUGAT, maka sudah sewajarnya TERGUGAT dibebani untuk membayar pengembalian Hutang Pokok dan Bunga 6%per tahun sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1250 KUH Perdata” Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undang-undang khusus. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu wajib dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum.”

kemudian merujuk Pasal 1251 KUH Perdata “Bunga uang pokok yang dapat ditagih dapat pula menghasilkan bunga, baik karena suatu permohonan di muka Pengadilan, maupun karena suatu persetujuan yang khusus, asal saja permintaan atau persetujuan tersebut adalah mengenai bunga yang harus dibayar untuk satu tahun”.



Kemudian Sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata :
"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Lalai, tetap Lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".

Penggantian kerugian yang dapat dituntut menurut Undang-Undang berupa "kosten, schaden en interessen" (Pasal 1243 KUH Perdata) yang dimaksud kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (kosten), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (schaden), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (interessen), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (winstderving);

15. Bahwa kerugian Para Penggugat yang diakibatkan karena Tergugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya yaitu Naiknya nilai kewajiban pembayaran Penggugat I dan Pengugat II kepada Turut Tergugat I sebesar Rp. 715.700.000,00 - Rp. 500.000.000,00 = Rp. 215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah). yang setiap bulan bertambah kenaikan kewajiban terhadap pembayaran pokok, bunga dan denda;
16. Bahwa oleh karena Penggugat adalah seorang pengusaha maka dengan adanya permasalahan ini apabila dari hasil penjualan tanah tersebut dijadikan modal untuk usaha lainya pasti akan lebih menguntungkan dan jelas hasilnya minimal akan menghasilkan $5\% \times \text{Rp. } 2.761.500.000,-$ (dua milyar tujuh ratus enam puluh satu lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya, oleh karena itu sudah sepantasnyalah apabila kerugian tersebut juga dibebankan kepada Tergugat. Yang apabila dihitung perbulan sebesar Rp. 138.075.000,- (seratus tiga puluh delapan juta tujuh puluh ribu rupiah) per bulan sejak gugatan ini diajukan sampai Tergugat melaksanakan isi putusan;
17. Bahwa akibat adanya perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat, mengakibatkan Penggugat amat sangat dirugikan dikarenakan Penggugat harus mengeluarkan biaya-biaya atau perongkosan untuk menyelesaikan permasalahan ini di pengadilan sampai dengan perkara selesai, oleh karena itu sudah sewajarnya Para Penggugat mohon ganti kerugian atas biaya akibat adanya permasalahan ini sejumlah : Rp. 100.000.000,00,- (Seratus Juta Rupiah rupiah), maka sudah sepantasnyalah apabila Tergugat untuk dihukum mengembalikan uang ganti



kerugian tersebut kepada PENGGUGAT dengan segala akibat hukum yang menyertainya;

18. Bahwa dikarenakan gugatan ini menyangkut wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan Tergugat dengan cara tidak mau memenuhi prestasinya kepada Para Penggugat maka Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan kelak terhitung adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini;
19. Bahwa apabila dihitung secara keseluruhan biaya yang harus di bayar oleh TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya – biaya tersebut atas perbuatan wanprestasi atau ingkar janji Tergugat, yang apabila ditotal yang oleh PENGGUGAT yaitu sejumlah :
 1. Kerugian Penggugat kepada Turut Tergugat I = Rp.215.000.000,-;
 2. Kerugian Penggugat apabila uang penjualan tanah tersebut digunakan untuk usaha lainnya 5 bulan \times 5% \times Rp.2.761.500.000,- = Rp. 690.375.000,-;
 3. Membayar Biaya-Biaya Atau Perongkosan : Rp. 100.000.000,-;Total Keseluruhan sebesar : Rp. 1.005.375.000,-(satu milyar lima juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
20. Bahwa dengan kondisi tidak selesainya pembayaran terhadap Jual- beli atas objek gugatan sesuai dengan Akta Perjanjian Jual – Beli serta tidak ada niatan dari Tergugat untuk menyelesaikan kewajiban yang semestinya dilakukan sehingga semakin jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan TERGUGAT merupakan perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap Lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;
21. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia (illusoir) maka sudah sewajarnya apabila mohon diletakan sita jaminan terhadap barang milik Tergugat berupa :
 - a. 1 (satu) unit mobil Toyota Vellfire dengan nomor polisi B 2006 STL, yang dihargai sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
 - b. 1 (satu) unit rumah yang terletak di Desa / Kel. Muntilan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2258 atas nama Nanik Wahyuni (Tergugat) yang dihargai sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);



22. Bahwa dikarenakan gugatan ini didasarkan atas surat otentik atau tulisan dibawah tangan yang menurut undang undang mempunyai kekuatan bukti maka sangatlah beralasan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaaar Bij Voorraad) sebagaimana diatur dalam 180 (1) HIR / Pasal 191 ayat (1) Rbg. Meskipun ada upaya banding maupun kasasi;
23. Bahwa berdasarkan hal yang kami jelaskan diatas maka Penggugat patut menduga bahwa tidak adanya itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini sehingga sangatlah wajar dan beralasan bagi Penggugat untuk memohon Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Tuntutan ganti kerugian atas perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji Tergugat melalui Putusan Pengadilan;

Berdasarkan fakta-fakta serta alasan-alasan tersebut diatas maka kami mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman melalui Yang Terhormat Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Penggugat I (EMMA SURYANINGTYAS sebagai Calon Penjual atau Pihak Pertama) dan Tergugat (NANIK WAHYUNI sebagai Calon Pembeli atau Pihak Kedua) yang dibuat pada tanggal 30 April 2019 dihadapan TURUT TERGUGAT II (NOTARIS & PPAT RADEN HERI SARTANA) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Penggugat I (EMMA SURYANINGTYAS sebagai Calon Penjual atau Pihak Pertama) dan Tergugat (NANIK WAHYUNI sebagai Calon Pembeli atau Pihak Kedua) yang dibuat pada tanggal 30 April 2019 dihadapan TURUT TERGUGAT II (NOTARIS & PPAT RADEN HERI SARTANA) adalah BATAL DEMI HUKUM;
4. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi atau Ingkar Janji;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian dan membayar seluruh biaya – biaya perongkosan atas perbuatan wanprestasi atau ingkar janji Tergugat,yang apabila ditotal yang oleh Penggugat yaitu sejumlah :
 1. Kerugian Penggugat kepada Turut Tergugat I = Rp.215.000.000,-;
 2. Kerugian Penggugat apabila uang penjualan tanah tersebut digunakan untuk usaha lainnya 5 bulan \times 5% \times Rp.2.761.500.000,- = Rp. 690.375.000.-
 3. Membayar Biaya-Biaya Atau Perongkosan : Rp. 100.000.000,-;Total Keseluruhan sebesar -Rp. 1.005.375.000,-(satu milyar lima ribu tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari lalai dalam melaksanakan putusan meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik Tergugat berupa :
 - a. 1 (satu) unit mobil Toyota Vellfire dengan nomor polisi B 2006 STL, yang dihargai sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
 - b. 1 (satu) unit rumah yang terletak di Desa / Kel. Muntilan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2258 atas nama Nanik Wahyuni (Tergugat) yang dihargai sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
8. Menyatakan uang yang telah diserahkan kepada Penggugat sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) merupakan hak Penggugat tanpa perlu dikembalikan kepada Tergugat;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaaar Bij Voorraad) sebagaimana diatur dalam 180 (1) HIR / Pasal 191 ayat (1) Rbg. Meskipun ada upaya banding maupun kasasi;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat dan para Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut;

Jawaban Tergugat

I. DALAM KONPENSI

A. Dalam Eksepsi :

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (Obscu liber);
 - Bahwa dalam Gugatannya Para Penggugat menyatakan gugatan atas dasar pelanggaran dalam perjanjian yang di lakukan oleh Tergugat, padahal berdasarkan fakta dan keadaan yang sebenarnya Para Penggugat telah melakukan pelanggaran atas perjanjian baik dengan Tergugat maupun dengan turut Tergugat I sendiri yakni dengan adanya pengurukan serta merubah bentuk lahan perkara a quo tersebut untuk kapling dan telah menjual kepada pihak lain tanpa sepengetahuan TERGUGAT dan Turut Tergugat I;
 - Bahwa Gugatnnya Penggugat menyatakan dalam perjanjian tentang adanya take over bank yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, Namun dalam tuntutan (primair) tidak tidak ada kesesuaian antara posita dan tuntutan;
 - Bahwa berdasarkan pernyataan diatas semakin tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan gugatan kabur (obscure liber);



2. GUGATAN PENGGUGAT EROR IN PERSONA;

- Bahwa dalam Gugatannya Para Penggugat menyatakan gugatan atas dasar pelanggaran dalam perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan perjanjian tertanggal 30 April 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat I dengan Tergugat di depan Turut Tergugat II;

Bahwa dalam perjanjian yang selanjutnya disebut sebagai penjual adalah Penggugat I dan yang disebut sebagai pembeli adalah Tergugat, seharusnya dalam pokok perkara ini yang menjadi Penggugat adalah orang yang mengikatkan diri dalam perjanjian saja tidak untuk orang lain yakni hanya PENGGUGAT I saja;

- Bahwa jelas, gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan gugatan EROR IN PERSONA;

B. Dalam Pokok Perkara :

Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalil Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

1. Bahwa apa yang di dalilkan Para Penggugat pada posita nomor 4 sampai dengan posita nomor 10 merupakan sebuah perikatan perjanjian jual beli yang sudah terjadi dan masing masing telah beriktikad baik untuk menyatakan dalam perjanjian jual beli pada tanggal 30 April 2019 di depan Turut Tergugat II;
2. Bahwa apa yang telah di sepakati oleh pihak Para Penggugat dan Tergugat sebagaimana dijelaskan dalam Posita nomor 6 tersebut sudah disanggupi oleh Tergugat dan Tergugat sudah menyerahkan kepada Penggugat BPKB Vellfire dengan nomor polisi B 2006 STL yang di harga 400.000.000 dan saat ini ada pada Turut Tergugat II, begitu juga 1 unit rumah dengan SHM nomor 2258 atas nama Tergugat yang di harga 650.000.000 sudah Tergugat serahkan kepada Penggugat melalui Turut Tergugat II;
3. Bahwa terhadap take over Bank sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sudah disanggupi oleh penggugat dan oleh Turut Tergugat I dalam hal ini sebagai pihak bank menyampaikan bahwa TERGUGAT harus warga sleman untuk proses balik nama jaminan tersebut kepada Tergugat dan selanjutnya dilakukan take over;
4. Bahwa oleh karena menunggu proses KTP untuk take over dan balik nama sertipikat atau jaminan atas nama PENGGUGAT I kepada TERGUGAT maka TERGUGAT menyampaikan kepada PENGGUGAT I untuk menunggu sampai take over dan balik nama sertipikat sudah terlaksana barulah TERGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar penuh uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) yang sebelumnya TERGUGAT hanya menyerahkan Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah), hal itu TERGUGAT lakukan dikarenakan TERGUGAT menginginkan adanya kejelasan dari take over dan balik nama tersebut kepada TERGUGAT dan untuk penegasan kepada PARA PENGGUGAT agar membantu TERGUGAT menyampaikan kepada TURUT TERGUGAT I agar balik nama sertifikat atas nama PENGGUGAT I kepada TERGUGAT dan take over segera dilakukan;

5. Bahwa terhadap posita nomor 11 sebagaimana dituangkan dalam gugatan PARA PENGGUGAT, TERGUGAT sama sekali beriktikad baik untuk tetap menjalankan perjanjian jual beli sebagaimana yang telah dinyatakan dalam perjanjian salah satunya adalah adanya pengeringan terlebih dahulu atas objek perkara a quo, selain itu TERGUGAT juga menunggu proses yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I yakni take over karena merupakan bagian dari perjanjian tersebut, sehingga seringkali PENGGUGAT I mendatangi TERGUGAT bermaksud mengakhiri perjanjian (membatalkan perjanjian) namun TERGUGAT tetap pada perjanjian dikarenakan TERGUGAT telah menjalankan perjanjian tersebut;
6. Bahwa apa yang di dalilkan PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan pelanggaran dalam perjanjian merupakan kekeliruan dan telah mengada-ada;
7. Bahwa PENGGUGAT tetap pada perjanjian yakni menunggu proses yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I yakni take over dan balik nama jaminan dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT;
8. Bahwa PARA PENGGUGATLAH yang melakukan perbuatan pelanggaran terhadap perjanjian sebagaimana berdasarkan fakta dan kondisi objek perkara a quo tersebut dari bulan Agustus 2019 telah di lakukan pengurukan bahkan telah merubah sebagian bentuk obejek tersebut (kapling pondasi);
9. Bahwa selain itu berdasarkan data dan pengakuan dari seseorang yang kami temui di lapangan yang namanya SARJONO sekitar bulan september 2019 bahwa tanah perkara a quo tersebut telah dijual oleh PENGGUGAT I kepada SARJONO;
10. Bahwa oleh karenanya terhadap apa yang di dalilkan PARA PENGGUGAT dalam posita nomor 12 sampai posita nomor 23, TERGUGAT menolak dengan tegas dalil- dalil tersebut;

II. DALAM REKONPENSI

Halaman 13 dari 32 Putusan Nomor 50/PDT/2020/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)



PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi dan pokok perkara tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan Dalam Rekonvensi, dan PENGGUGAT dalam Rekonvensi/ TERGUGAT dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil- dalil PARA PENGGUGAT dalam Konvensi/PARA TERGUGAT dalam Rekonvensi, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II DALAM KONVENSI/TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II DALAM REKONVENSI kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi;

1. Bahwa pada tanggal 30 April 2019 terjadi perikatan jual beli antara PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi dengan PARA PENGGUGAT dalam Konvensi/PARA TERGUGAT dalam Rekonvensi dihadapan TURUT TERGUGAT II DALAM KONVENSI/REKONVENSI;
2. Bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi membeli satu bidang tanah bukan pekarangan dengan luas 263 m² atas nama TERGUGAT I Rekonvensi/PENGGUGAT I Konvensi dengan nilai pembayaran adalah sebesar Rp. 2.761.500.000 (dua milyar tujuh ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);
3. Bahwa kedua Pihak bersepakat dan dituangkan dalam perjanjian jual beli tertanggal 30 April 2019 di hadapan Turut Tergugat II Konvensi/Rekonvensi bahwa PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi akan melunasi pembayaran apa bila sudah ada pengeringan dari status tanah sawah ke pekarangan yang nantinya di urus oleh Para PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi;
4. Bahwa objek perkara satu bidang tanah bukan pekarangan dengan luas 263 m² tersebut masih dalam penguasaan TURUT TERGUGAT I Konvensi/rekonvensi sehingga dalam jual beli tersebut dibutuhkan take over dan balik nama atas nama PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi;
5. Bahwa antara PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi dengan PARA PENGGUGAT dalam Konvensi/PARA TERGUGAT dalam Rekonvensi telah bersepakat dan dituangkan dalam perjanjian jual beli tertanggal 30 April 2019 yang pembayarannya adalah take over sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), 1 (satu) unit mobil Vellfire dengan nomor polisi B 2006 STL yang di hargai 400.000.000, 1 (satu) unit rumah yang terletak di muntian dengan SHM Nomor 2258 atas nama PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi yang dihargai sebesar Rp.



650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) serta uang tunai sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);

6. Bahwa apa yang telah di sepakati oleh PENGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi dengan PARA PENGUGAT dalam Konvensi/PARA TERGUGAT dalam Rekonvensi dihadapan TURUT TERGUGAT II DALAM KONVENSI/REKONVENSI tersebut sudah disanggupi oleh PENGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi dan telah menyerahkan kepada PARA PENGUGAT dalam Konvensi/PARA TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT II Konvensi/rekonvensi BPKB Vellfire dengan nomor polisi B 2006 STL yang di harga 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) begitu juga 1 unit rumah dengan SHM nomor 2258 atas nama PENGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi yang di harga 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa terhadap take over Bank sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sudah disanggupi oleh penggugat dan oleh TURUT TERGUGAT I Konvensi/Rekonvensi dalam hal ini sebagai pihak bank menyampaikan bahwa PENGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi harus warga sleman dan berKTP Sleman untuk proses balik nama jaminan tersebut kepada PENGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi dan selanjutnya dilakukan take over;
8. Bahwa oleh karena menunggu proses KTP untuk take over dan balik nama sertifikat atau jaminan perkara a quo kepada PENGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi maka PENGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi menyampaikan kepada PENGUGAT I Konvensi/TERGUGAT I Rekonvensi untuk menunggu sampai take over dan balik nama sertifikat sudah terlaksana barulah PENGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi membayar penuh uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) yang sebelumnya hanya menyerahkan Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah), hal itu di lakukan dikarenakan PENGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi menginginkan adanya kejelasan dari take over dan balik nama tersebut kepada TURUT TERGUGAT I Konvensi/rekonvensi dan untuk penegasan kepada PARA PENGUGAT Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi agar membantu menyampaikan kepada TURUT TERGUGAT I Konvensi/rekonvensi agar balik nama sertifikat atas nama PENGUGAT I kepada TERGUGAT dan take over segera dilakukan, selain itupula dari perjanjian jual beli yang telah dilakukan



tersebut PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi belum dapat apa-apa (balik nama jaminan perkara a quo tersebut);

9. Bahwa PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi beriktikad baik untuk tetap menjalankan perjanjian jual beli sebagaimana yang telah dinyatakan dalam perjanjian salah satunya adalah adanya pengeringan terlebih dahulu atas objek perkara a quo, selain itu juga menunggu proses yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I Konvensi/Rekonvensi yakni take over dan balik nama jaminan perkara a quo;
10. Bahwa oleh karena menunggu proses balik nama atas jaminan perakara a quo dari PENGGUGAT I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi kepada PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi maka pembayaran uang sebesar Rp. 300.000.000 yang sebelumnya PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi telah menyerahkan sebesar Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) menjadi tertunda juga;
11. Bahwa oleh karena menunggu tersebut sehingga Para PENGGUGAT Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang melakukan perbuatan pelanggaran terhadap perjanjian sebagaimana berdasarkan fakta dan kondisi objek perkara a quo tersebut dari bulan Agustus 2019 telah di lakukan pengurukan bahkan telah merubah sebagian bentuk obojek tersebut (kapling pondasi),
12. Bahwa selain itu berdasarkan data dan pengakuan dari seseorang yang kami temui di lapangan yang namanya SARJONO sekitar bulan september 2019 bahwa tanah perkara a quo tersebut telah dijual oleh Para PENGGUGAT Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi kepada SARJONO;
13. Bahwa jelas ada maksud dibalik PENGGUGAT I Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi mendatangi PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi untuk mengakhiri Perjanjian Jual beli di karenakan Para PENGGUGAT Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah mengalihkan lahan perkara a quo tersebut kepada Pihak lain tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Rekonvensi;
14. Bahwa perbuatan Para PENGGUGAT Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi jelas telah melanggar perjanjian (wanprestasi) sebagaimana di atur dalam pasal 1238 KUHPdata tentan Pelanggaran dalam Perjanjian (wanperestasi) dan merugikan PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi, atas dasar kerugian tersebut PENGGUGAT dalam



Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi sebagaimana tertuang dalam pasal 1243 KUHPdata tentang ganti kerugian;

15. Bahwa atas dasar kerugian tersebut dapat di rincikan sebagai berikut : Bahwa akibat dari hal tersebut, PENGUGAT REKONPENSİ telah menderita kerugian materiil, maupun immateriil, dengan perincian :

Kerugian materiil yaitu :

- biaya-biaya yang harus dikeluarkan dalam rangka mengurus perkara ini, yaitu sebesar Rp. 20. 000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- biaya kerugian dikarenakan rumah dan bangunan yang telah di serahkan sertifikatnya tidak bisa dijual kepada orang lain dan atau di kontrakan kepada orang lain dengan harga Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya yang dikelurkan selama pengurusan perjanjian dan take over Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah);

Kerugian In material sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah)

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dalam Konvensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaar);
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan pelanggaran dalam perjanjian (wanprestasi);



3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang ganti kerugian sebesar Rp 330.000.000 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Jawaban Turut Tergugat I

1. Bahwa benar Penggugat I dan Penggugat II mengajukan pinjaman kepada Turut Tergugat II untuk modal usaha milik Penggugat I berdasarkan AKAD MURABAHAH No. 517/MRBH/X-2018/BCH tertanggal 30 Oktober 2018 dan AKAD MURABAHAH No. 577/MRBH/V-2019/BCH tertanggal 2 Mei 2019 dengan jaminan Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 347 Desa/Kelurahan Harjobinangun, Kecamatan Pakem;
2. Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama Emma Suryaningtyas Luas 2630m2 (Dua ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 599/1993 dengan tanda-tanda batas tugu-tugu I sampai dengan IV berdiri pada batas dan telah memenuhi peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961 pasal 2;
3. Bahwa benar berdasarkan komunikasi yang terjalin dalam masa pembiayaan modal usaha yang dimaksud, usaha yang dirintis oleh Penggugat I tidak mengalami kemajuan sehingga Penggugat I mempunyai kekhawatiran dikemudian hari tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Turut Tergugat I namun terhadap kondisi tersebut Penggugat I tetap beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, kemudian atas kesepakatan Para Penggugat dan Turut Tergugat I dalam rangka mencari solusi untuk penyelesaian pengembalian pembiayaan maka disepakati agar penyelesaiannya dilakukan dengan cara menjual objek gugatan tersebut kepada pihak lain;
4. Bahwa benar Turut Tergugat I mengetahui bahwa telah ada peminat untuk membeli objek tersebut, yaitu Tergugat (NANIK WAHYUNI) yang mana cara pembayaran untuk pembelian objek gugatan salah satunya adalah Tergugat melakukan take over objek gugatan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana dituangkan secara tertulis dan ditandatangani Tergugat dan Penggugat I sebagai tanda kesepakatan dimana pada tanggal 30 April 2019 dihadapan Turut Tergugat II;



5. Bahwa untuk memfasilitasi take over tersebut Turut Tergugat I telah melakukan prosedur dan tata cara yang berlaku sesuai ketentuan bank hingga pada tanggal 30 April 2019 Turut Tergugat I telah siap dengan seluruh berkas administrasi untuk keperluan take over yang dimaksud akan tetapi Tergugat tidak hadir dalam agenda pertemuan guna penyelesaian take over yang telah disepakati bersama yaitu pada tanggal 30 April 2019 pukul 09.00 di Kantor Turut Tergugat II;
6. Bahwa benar pada saat gugatan diajukan oleh Para Penggugat, nilai kewajiban Penggugat I kepada Turut Tergugat I yang awalnya Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) saat ini menjadi Rp. 715.700.000,- (tujuh ratus lima belas juta tujuh ratus ribu rupiah), berdasarkan konfirmasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat I alasan ketidakmampuan Penggugat I tidak dapat segera memenuhi kewajibannya adalah dikarenakan jual beli yang telah disepakati dengan Tergugat tidak segera terealisasi dan belum ada tambahan pembayaran dari Pihak Tergugat. Berdasarkan kondisi tersebut maka Turut Tergugat I juga sangat dirugikan;
7. Bahwa berdasarkan dalil posita TURUT TERGUGAT I nomor 2 (dua) tersebut diatas maka dapat kami simpulkan bahwa kondisi keuangan Penggugat I sedang dalam keadaan yang tidak baik sehingga Penggugat I tidak dapat menyelesaikan kewajibannya hingga pada akhirnya dengan itikad baik TURUT TERGUGAT I memberikan Surat Peringatan I tertanggal 30 September 2019, Surat Peringatan II tertanggal 30;
8. Oktober 2019, Surat Peringatan III tertanggal 27 November 2019 dan Surat Peringatan terakhir tertanggal 9 Desember 2019 kepada Penggugat I untuk dapat segera menyelesaikan kewajibannya, disisi lain kami melihat itikad baik dari Penggugat I selaku nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya dengan mengirimkan surat ijin urug terhadap agunan / objek gugatan ini yang mana dapat menaikkan nilai jual dan apabila dianggap perlu dilaksanakan lelang diharapkan dapat menarik peminat lelang meningkat nilai penawaran harga lelang;
9. Bahwa Turut Tergugat I sependapat dengan gugatan Para Penggugat dalam posita nomor 22 (dua puluh dua), dimana untuk menjamin kepastian hukum maka permohonan Penggugat mengenai putusan dapat dilaksanakan secara serta merta (Uitvoerder Bij Vooraad) meskipun ada upaya hukum lain banding maupun kasasi dari Tergugat tersebut dapat diterima;



Berdasarkan alasan dan dasar hukum tersebut diatas Turut Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Penggugat I (EMMA SURYANINGTYAS sebagai Calon Penjual atau Pihak Pertama) dan Tergugat (NANIK WAHYUNI sebagai Calon Pembeli atau Pihak Kedua) yang dibuat pada tanggal 30 April 2019 dihadapan TURUT TERGUGAT II (NOTARIS & PPAT RADEN HERI SARTANA) adalah sah menurut hukum;
2. Menyatakan Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Penggugat I (EMMA SURYANINGTYAS sebagai Calon Penjual atau Pihak Pertama) dan Tergugat (NANIK WAHYUNI sebagai Calon Pembeli atau Pihak Kedua) yang dibuat pada tanggal 30 April 2019 dihadapan TURUT TERGUGAT II (NOTARIS & PPAT RADEN HERI SARTANA) adalah BATAL DEMI HUKU;
3. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya banding maupun kasasi;

SUBSIDER :

Mohon putusan seadil-adilnya;

Jawaban Turut Tergugat II

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang nyata dan dengan tegas telah diakui kebenarannya;
2. Bahwa perlu kami tegaskan bahwa Turut Tergugat II dalam kapasitasnya sebagai Notaris berwenang membuat Akta Otentik / Legalisasi / Gewearmerk Akta dibawah tangan yang dibuat dan atau dikehendaki para pihak, mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh perundang-undangan dan / atau yang dikehendaki oleh para pihak yang menghadap / berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta tersebut, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris;
3. Bahwa benar pada tanggal 30 April 2019, Para Penggugat (Ny. Emma Suryaningtyas dkk) dan Tergugat (Ny. Nanik Wahyuni) telah datang di kantor Klien kami yang kepentingannya adalah membuat Perjanjian Jual Beli berkaitan dengan tanah yang bersertifikat hak milik / SHM No. 347/Harjobinangun, luas tanah 2.630 m2, Surat Ukur No. 599/1993, yang terletak diwilayah Kelurahan / Desa Harjobinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Sleman No. 330/Pdt.P/2018/PN. Smn yang



berwenang untuk melakukan segala perbuatan hukum atas sebidang tanah tersebut adalah Para Penggugat, dimana dalam Perjanjian Jual Beli tersebut Para Penggugat selaku calon Penjual, sedangkan Tergugat selaku calon Pembeli;

4. Bahwa Para Penggugat (Ny. Emma Suryaningtyas dkk) dan Tergugat (Ny. Nanik Wahyuni) telah datang menghadap pada Klien kami, hal mana Para Pihak (Para Penggugat dan Tergugat) tersebut telah bersepakat membuat dan menandatangani Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah SHM No. 347/Harjobinangun, luas tanah 2.630 m², dengan harga yang disepakati Para Pihak (Para Penggugat dan Tergugat) per meter Rp. 1.050.000,- (satu juta lima puluh ribu rupiah), yang kalau dikalikan dengan luas tanah : 2.630 m² x Rp. 1.050.000,- = Rp. 2. 761.500.000,- (dua milyar tujuh ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), dimana dengan harga tersebut, Tergugat pada tanggal 6 April 2019 baru memberikan DP Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
5. Bahwa benar, untuk pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 pada Perjanjian Jual Beli yaitu :
 - Pembayaran uang tunai sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
 - Take over bank sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - 1 (satu) unit mobil Toyota Vellfire dengan No. Pol : B 2006 STL, yang dihargai sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
 - 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah, dengan SHM No. 2258, tercatat atas nama Ny. Nanik Wahyuni (Tergugat), yang terletak di wilayah Kelurahan / Desa Muntilan, Magelang, Provinsi Jawa Tengah.Dimana hal tersebut merupakan kewajiban Tergugat selaku calon Pembeli, akan tetapi pada waktu pembayaran Tahap Kedua, Tergugat hanya menambah DP sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
6. Bahwa dengan adanya hal tersebut Klien kami / Turut Tergugat II mencoba menengahi, supaya Para Pihak (Para Penggugat dengan Tergugat) dalam permasalahan hukumnya dapat menyelesaikannya secara musyawarah kekeluargaan;
7. Bahwa benar terhadap BPKB mobil Toyota Vellfire dengan No. Pol : B 2006 STL dan Sertifikat Hak Milik atas tanah dengan Nomor : 2258/Muntilan, telah dititipkan oleh Tergugat (Ny. Nanik Wahyuni) di Kantor Klien kami / Turut Tergugat II, namun sesuai dengan Perjanjian Jual Beli, Tergugat belum menyerahkan mobilnya, sedangkan terkait dengan sertifikat tanah yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di wilayah Muntitan, Tergugat sampai saat ini juga belum menindaklanjuti dengan perbuatan hukum selanjutnya;

8. Bahwa dengan adanya permasalahan hukum tersebut, Turut Tergugat II sudah mencoba membantu Para Pihak (Para Penggugat dan Tergugat) untuk mempertemukan, memberikan masukan dan sebagainya, yang pada dasarnya Turut Tergugat II sudah mencoba melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai Notaris, namun permasalahan hukum tersebut tetap saja belum dapat diselesaikan, sampai akhirnya muncul adanya Gugatan Wan-Prestasi dan Tuntutan Ganti Kerugian ini, berdasarkan hal tersebut, untuk selanjutnya Turut Tergugat II mengikuti apa yang menjadi Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan, bahwa Pengadilan tidak berwenang membatalkan Akta Notaris, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia / MARI No. 702 K/Sip/1973, mengingat Notaris tugasnya hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh Penghadap, dengan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil apa yang dikemukakan kepadanya, dalam hal ini yang harus dibatalkan adalah Perbuatan Hukum antara Para Penggugat dan Tergugat;

Berdasarkan penjelasan serta uraian tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, agar berkenan memberikan putusan yang adalah sebagai berikut :

DALAM KONPENSASI :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Turut Tergugat II, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Perjanjian Jual Beli tertanggal 30 April 2019, yang dibuat oleh Penggugat I (Ny. Emma Suryaningtyas) dengan Tergugat (Ny. Nanik Wahyuni), yang selanjutnya ditandatangani dihadapan Turut Tergugat II (Notaris / PPAT R. Heri Sartana, SH, MKn), adalah sah secara hukumnya;
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali apa yang dinyatakan oleh Turut Tergugat II akan kebenarannya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya Gugatan ini;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Hukum, Kebenaran dan Keadilan(Ex Aequo Et Bono);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 268/Pdt.G/2019/PN Smn yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum yang dikirim melalui sistem informasi pengadilan tanggal 22 April 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat konvensi sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Penggugat I (EMMA SURYANINGTYAS sebagai Calon Penjual atau Pihak Pertama) dan Tergugat (NANIK WAHYUNI sebagai Calon Pembeli atau Pihak Kedua) yang dibuat pada tanggal 30 April 2019 dihadapan TURUT TERGUGAT II (NOTARIS & PPAT RADEN HERI SARTANA) adalah sah menurut hukum;
3. Membatalkan Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Penggugat I (EMMA SURYANINGTYAS sebagai Calon Penjual atau Pihak Pertama) dan Tergugat (NANIK WAHYUNI sebagai Calon Pembeli atau Pihak Kedua) yang dibuat pada tanggal 30 April 2019 dihadapan TURUT TERGUGAT II (NOTARIS & PPAT RADEN HERI SARTANA);
4. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi atau Ingkar Janji;
5. Menolak gugatan para Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.151.000,00 (dua juta seratus lima puluh satu ribu rupiah);

Telah membaca berturut-turut ;

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat Nomor 268/Pdt.G/2019/PN Smn tanggal 05 Mei 2020, yang diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat dan juga Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II juga Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 13 Mei 2020;



2. Tanda Terima Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 3 Juni 2020, yang diberitahukan dan diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat dan juga pada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 8 Juni 2020;
3. Tanda Terima Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 25 Juni 2020;
4. Tanda Terima Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Turut Terbanding II dahulu Turut Tergugat II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 26 Juni 2020;
5. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 26 Juni 2020 Nomor W13.U/1389/HK.02/VI/2020 dan tanggal 29 Juni 2020 Nomor : W13.U/1395/HK.02/VI/2020 perihal permintaan pemberitahuan kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding dan Kuasa Turut Terbanding II kepada Kuasa Pembanding;
6. Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas Perkara (Inzage) perkara Nomor 268/Pdt.G/2019/PN Smn kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 18 Mei 2020, dan kepada Para Terbanding semula Para Pengugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, masing-masing pada tanggal 13 Mei 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan memori banding tertanggal 3 Juni 2020 yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini di tingkat banding agar berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dalam Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Neit Ontvankelijke Verklaad*);
3. Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM KONVENSI:

1. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi /Para Penggugat Konvensi telah wanprestasi terhadap Perjanjian Jual Beli tanggal 30 April 2019;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi secara tanggung renteng membayar ganti rugi sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

S U B S I D A I R :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim mempunyai pendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya. (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 Juni 2020, yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini di tingkat banding agar berkenan menerima, memeriksa dan mengadili dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

- Menolak Permohonan Banding Pemanding / Tergugat untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman yang dimohonkan Banding ini;
- Menghukum Kepada Pemanding untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Juni 2020, yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini di tingkat banding agar berkenan menerima, memeriksa dan mengadili dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding, yang Turut Terbanding II (dahulu Turut Tergugat II) ajukan, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Perjanjian Jual Beli tertanggal 30 April 2019, yang dibuat oleh Terbanding I / dahulu Penggugat I (Ny. Emma Suryaningtyas) dengan Pembanding / dahulu Tergugat (Ny. Nanik Wahyuni), yang selanjutnya ditandatangani dihadapan Turut Terbanding II / dahulu Turut Tergugat II (Notaris / PPAT R. Heri Sartana, SH, MKn), adalah sah secara hukumnya;
3. Menolak Memori Banding untuk seluruhnya, kecuali apa yang dinyatakan oleh Turut Terbanding II (dahulu Turut Tergugat II) akan kebenarannya;
4. Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil – adilnya berdasarkan Hukum, Kebenaran dan Keadilan (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 268/Pdt.G/2019/PN Smn tanggal 22 April 2020, Berita Acara Sidang serta surat-surat lain yang bersangkutan , memori banding, kontra memori banding baik dari Terbanding I/semula Para Penggugat, dan kontra memori banding dari Terbanding II/semula Turut Tergugat II, akhirnya Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa alas hak dalam gugatan Aquo adalah cedera janji (wanprestasi) dalam hal ini didalilkan oleh Para Penggugat kalau pihak Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian jual beli sebidang tanah yang dikenal dengan SHM Nomor : 347/Ds. Harjobinangun-Kec. Pakem,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sleman, luas : 2.630 M2 dengan harga Rp. 2.761.500.000,00 (Dua milyar tujuh ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);

- Bahwa Penggugat dalam perjanjian ini sebagai pemilik tanah/penjual, dan tergugat sebagai pihak pembeli;
- Bahwa pihak penjual dan pihak pembeli telah sepakat dihadapan dan oleh Notaris/PPAT R. HERI SARTANA, SH.,M.Kn. untuk tunduk dan mengikatkan diri dalam suatu perjanjian jual beli tertanggal 30 April 2019;
- Bahwa SHM Nomor : 347/Ds. Harjobinangun, Kec. Pakem, Kab. Sleman tersebut dalam perjanjian ini menjadi agunan pada BPR. Cahaya Hidup (Turut Tergugat I);
- Bahwa cara pembayaran dilakukan secara bertahap :

Tahap I : Rp. 20.000.000,00

Tahap II : Rp.1.850.000.000,00 berupa :

- Uang tunai : Rp.300.000.000,00
- Take Over bank : Rp.500.000.000,00
- 1(satu) unit mobil Toyota Vellfire dengan nomor polisi B-2006-STL yang dihargai Rp.400.000.000,00
- 1(satu) unit rumah yang terletak di Muntilan SHM Nomor : 2258 atas nama NANIKA WAHYUNI yang dihargai sebesar Rp.650.000.000,00 kesemuanya diserahkan/dibayarkan pada saat penanda tangan akta ini, kecuali Take Over Bank mengikuti kebijakan dari bank yang bersangkutan;

Tahap III : Sisa sebesar Rp.911.500.000,00 dibayarkan setelah proses pengeringan disetujui dan tercatat dalam sertifikat;

Menimbang, bahwa dalam proses pelaksanaan perjanjian tersebut pihak /Pembeli baru melakukan pembayaran uang muka sebelum perjanjian ditandatangani sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan hanya melakukan pembayaran tambahan sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 17 Juli 2019; Selain itu Pembeli menyerahkan jaminan pembayaran yang dititipkan ke Notaris berupa 1. BPKB Vellfire Nomor Pol B 2006 STL; dan 2. Sertifikat Hak Milik 2258/ Muntilan yang di atasnya ada satu unit rumah yang terletak di Muntilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadi perselisihan antara pembeli dengan penjual dan sudah dimediasi oleh Notaris tetapi gagal sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual mengajukan gugatan konpensi dan Pembeli mengajukan gugatan rekonpensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagaimana teruai berikut;

Gugatan Konpensi.

Tentang Eksepsi.

Menimbang, bahwa menyangkut pertimbangan tentang eksepsi, Majelis Hakim Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga eksepsi dinyatakan ditolak;

Tentang Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa di persidangan pihak Penggugat/Terbanding I untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti alat bukti dengan tulisan, bertanda P-1 sampai dengan P-10; dan alat bukti dengan kesaksian, yaitu :Saksi ADI ARYA SAPUTRA, Saksi WIWIN KURNIAWATI;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Pembanding/ Pembeli baru melakukan pembayaran dan diterima oleh Terbanding/ penjual berupa uang tunai sebesar Rp 70.000.000; (Tujuh puluh juta rupiah), dan Pembanding/ pembeli menyerahkan jaminan pembayaran berupa BPKB Vellvire Nomor Polisi B 2006 STL; dan Sertifikat Hak Milik 2258/ Muntilan yang di atasnya ada satu unit rumah yang terletak di Muntilan, yang disimpan dan diterima oleh Notaris;

Menimbang, bahwa mendasarkan fakta hukum dipersidangan, sebagaimana dipertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah terbukti terjadi wanprestasi, dengan tidak terpenuhi syarat obyektif perjanjian yakni Pembanding/ pembeli tidak melaksanakan kewajiban secara keseluruhan sebagaimana terperinci dalam Pasal 2 perjanjian;

Menimbang, bahwa namun Pembanding/ pembeli mengajukan alasan bahwa tidak terlaksananya prestasi secara keseluruhan karena Terbanding/ penjual melakukan pengurukan, pengkaplingan, dan menjual sebagian kepada pihak ke tiga; tanpa sepengetahuan Pembanding/ pembeli; Masalah ini selanjutnya akan dipertimbangkan dalam gugatan rekonpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan konpensi telah terbukti Pembanding/ Pembeli melakukan wanprestasi maka gugatan



Penggugat konpensi dapat dikabulkan sebagian; sebagaimana tersurat dalam amar putusan;

Gugatan Rekonpensi.

Menimbang, bahwa Peggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa tidak terrealisasinya perjanjian dalam perkara a quo karena Tergugat Rekonvensi/ Terbanding/ Penjual melakukan pengurangan dan pengkaplingan serta menjual lagi kepada pihak ketiga sedang tanah tersebut sudah Peggugat Rekonvensi beli;

Menimbang, bahwa di persidangan pihak Pemanding/Tergugat mengajukan alat bukti tulisan bertanda T-1 sampai dengan T-8 ; Dan alat bukti kesaksian yaitu :Saksi HARIYADI, Saksi SOLEH RIYANTO;

Menimbang, bahwa dari gugatan, jawaban, replik duplik, serta dalil para turut Tergugat diperoleh fakta hukum yang tidak menjadi perselisihan/ diakui kebenaran bahwa telah terjadi pengurangan dan pengkaplingan tanah obyek jual beli atas persetujuan dan sepengetahuan Turut Tergugat I/ PT BPR Syariah Cahaya Hidup;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I/ PT BPR Syariah Cahaya Hidup telah mencari Pembeli dan mempertemukan antara penjual dan pembeli, memfasilitasi tercapainya kesepakatan penjual dan pembeli maka semestinya memberikan dukungan terealisasinya perjanjian, antara lain tidak menyetujui ada pengurangan dan pengkaplingan sebelum ada pembatalan perjanjian; tidak asal permasalahan pinjaman Penjual di lembaganya cepat terselesaikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan benar telah terbukti ada perubahan obyek jual beli berupa pengurangan dan pengkaplingan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Terbanding/ penjual dan atas sepengetahuan dan seijin Turut Tergugat I/ PT BPR Syariah Cahaya Hidup;

Menimbang, bahwa Peggugat Rekonvensi menyatakan selain perbuatan tersebut Tergugat Rekonvensi menjual sebagian obyek jual beli kepada pihak ke tiga, namun dalil tersebut tidak bisa dibuktikan di persidangan;

Menimbang, bahwa meskipun sebagian dalil Peggugat Rekonvensi tidak dapat dibuktikan, Majelis Hakim Banding dengan berdasarkan fakta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum bahwa penjual/ Tergugat Rekonvensi telah melakukan perubahan berupa pengurukan dan pengkaplingan terhadap obyek jual beli sedangkan status perjanjian masih sah menurut hukum/ perjanjian belum dibatalkan maka itupun sebuah perbuatan wanprestasi; dengan demikian dalil Penggugat Rekonvensipun telah terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dan petitum subsidair Majelis Hakim Banding dapat mengabulkan gugatan rekonvensi sebagian yakni sebagaimana tersurat dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti tulisan berupa Bukti TT-1.1 sampai dengan TT-1.9, sedangkan pihak Turut Tergugat II (TT-II) tidak mengajukan bukti tulisan maupun kesaksian;

Menimbang, bahwa alat bukti dari turut Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi karena pada dasarnya sudah dipertimbangkan dalam pertimbangan tentang alat bukti para pihak yang berselisih;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, pembanding/semula Tergugat dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat pertama dan Terbanding/ Penggugat dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat banding; yang jumlahnya akan disebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, pasal 1238, 1243, 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan.

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat;
- Mengubah putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 268/Pdt.G/2019/PN Smn tanggal 22 April 2020 sepanjang mengenai amar putusan khususnya nomor 2(dua) dan 3(tiga), sehingga selengkapya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam gugatan Konvensi.

1. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi;

Halaman 30 dari 32 Putusan Nomor 50/PDT/2020/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)



2. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Konvensi telah cidera janji atau wanprestasi;
3. Menyatakan batal perjanjian jual beli yang dibuat antara Penggugat I (EMMA SURYANINGTYAS sebagai Calon Penjual atau Pihak Pertama) dan Tergugat (NANIK WAHYUNI sebagai Calon Pembeli atau Pihak Kedua) yang dibuat pada tanggal 30 April 2019 dihadapan Turut Tergugat II (Notaris & PPAT RADEN HERI SARTANA);
4. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

II. Dalam gugatan Rekonvensi.

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi sebagian;
2. Menghukum Terbanding / Tergugat Rekonvensi / Penjual mengembalikan pembayaran uang muka sebesar Rp 70.000.000,00 (Tujuh Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/ Pembanding/ Pembeli;
3. Memerintahkan Turut Tergugat II mengembalikan BPKB Velfire Nomor Pol B 2006 STL; dan Sertifikat Hak Milik 2258/ Muntilan yang di atasnya ada satu unit rumah yang terletak di Muntilan, kepada Pembanding/ Pembeli;

III. Dalam gugatan Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara peradilan tingkat pertama dan mengukum Tergugat Rekonvensi/ Terbanding/ Penggugat membayar biaya perkara dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari Selasa tanggal 4 Agustus 2020 oleh kami Purwanto, SH.M.Hum., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis, Marchellus Muhartono ,SH. dan Maryana, SH., MH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 13 Agustus 2020 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Kasnoto, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara

ini maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Marchellus Muhartono ,SH .

Purwanto, SH.M.Hum.,

Maryana, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Kasnoto, SH.

Perincian Biaya Perkara :

Meterai Rp. 6.000,-

Redaksi Rp. 10.000,-

Biaya Pemberkasan Rp.134.000,- +

Jumlah Rp 150.000,- (Seratus lima puluh ribu
===== rupiah).