



P U T U S A N

NOMOR 89 /PDT/2021/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SRI SUHARTI, Umur : 63 tahun / 31 Desember 1957, Pekerjaan :
Pedagang,Rw. 007 Desa Jogotirto, Kec. Berbah,
Kabupaten Sleman, semula sebagai **PENGGUGAT**,
sekarang sebagai **PEMBANDING**;

berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15
Nopember 2021, Pembanding memberikan kuasa
kepada :

1. **MUHAMMAD IKBAL, SH.**
2. **SRI SUPADIYANTI,SH.,**
3. **ALVARIO PUTRA PRATAMA, SH,**
4. **DRS.SYACHRUDDIN, SE., SH,**

Kesemuanya adalah Advokat – Pengacara
pada Kantor Advokat “ M Ikbal, SH & REKAN
“ di Gg. Flamboyan No. 4 Wiyoro Kidul,
Baturetno, Banguntapan, Bantul. Selanjutnya
disebut sebagai.....**PENGGUGAT**.

MELAWAN :

BASUKI, Pekerjaan : Pensiunan PNS / Makelar Motor, Alamat : Dusun
Candibang Rt. 02 Rw. 07 Desa Jogotirto, Kec. Berbah,
Kabupaten Sleman, semula **TERGUGAT**, sekarang sebagai
TERBANDING

Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Desember
2021, memberikan kuasa kepada :

Halaman 1 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YYK



1. E'ET SUSITA,S.H, MSc,
2. SUPARLAN,Amd,S.H,
3. LUPITO,S.H. dan
4. Ir.MUHAMMADABDULLAH,S.,H.

Advokat/Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan
Magelang Km 13 Murangan Sleman D.I Yogyakarta

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat sekarang Pemanding tertanggal 22 Juli 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal yang sama, di bawah register perkara perdata Nomor 164/Pdt.G/2021/PN Smn, yang selengkapnya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat sejak tahun 1979 sampai Tahun 1982 berjualan Ayam di Pasar Piyungan yang dalam usahanya mengalami kebangkrutan, kemudian beralih berjualan beras sampai tahun 1984.
2. Bahwa Penggugat dalam status keluarganya, merupakan anak dari Alm. SOMOHARJO (Bapak) dan Alm. KASIRAH / Ny. SOMOHARJO (Ibu), Perkawinan antara SOMOHARJO dengan KASIRAH, mempunyai 5 (lima) orang anak, yakni :
 - NGADINEM
 - JUMIRAN alias PUJO HARJONO
 - SAGIMIN
 - SRI SUHARTI (PENGGUGAT)
 - SUMIJATI
 - RENI MURDIYATI
3. Bahwa KEDUA ORANG TUA PENGGUGAT telah meninggal dunia semua. Ayah Penggugat yang bernama SOMOHARJO telah meninggal pada Tanggal 17 Desember 1988 dan Ibu Penggugat yang bernama KASIRAH alias NY. SOMOHARJO telah meninggal dunia pada tanggal 27 Mei 2006. Demikian pula saudara-saudara Penggugat telah meninggal dunia, yakni :

Halaman 2 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YYK



NGADINEM telah meninggal dunia pada Tanggal 8 Oktober 2002, SAGIMIN telah meninggal dunia di Jakarta, SUMIJATI telah meninggal dunia pada Tanggal 12 Juli 2016 dan RENI MURDIYATI telah meninggal dunia pada Tanggal 7 Mei 2014.

Bahwa TERGUGAT adalah Suami dari Alm. RENI MURDIYATI.

4. Bahwa sekitar Tahun 1984, Penggugat meminjam uang kepada sesama Pedagang Ayam dan beras untuk menambah permodalannya, namun Penggugat tidak bisa membayar pengembalian hutang tersebut, yang akhirnya pada saat itu, Penggugat meminta bantuan dan menyampaikan kepada Orang Tua Penggugat/ Bapak Penggugat yang bernama SOMOHARJO yang masih hidup pada saat itu, kemudian Bapak Penggugat/ SOMOHARJO memberi solusi agar bagian Harta Warisan yang berupa Sawah dan Pekarangan bagian Penggugat dijamin agar mendapatkan pinjaman dari TERGUGAT , **yang akhirnya TERGUGAT sanggup meminjamkan sejumlah Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah)** dengan ketentuan pinjaman tidak ada batas waktunya karena masih keluarga yang sewaktu-waktu Penggugat punya uang bisa segera dikembalikan dan jaminan Tanah Warisan bisa kembali utuh kepada Penggugat;
5. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan pinjaman uang dari Tergugat pada saat itu , lalu Penggugat membayarkan hutangnya kepada pihak yang meminjamkan uang, dan Tanah Sawah dan Tanah Pekarangan bagian Warisan dari Orang Tua Penggugat akhirnya digarap oleh Tergugat, dengan ketentuan jika sewaktu-waktu Penggugat punya uang akan mengembalikan kepada Tergugat dan Tanah Sawah dan Tanah Pekarangan bagian Penggugat akan dikembalikan kepada Penggugat tanpa syarat apapun.-
6. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat untuk mendapatkan pinjaman uang sejumlah Rp. 1.000.000.- (satu juta Rupiah) tersebut adalah HUBUNGAN HUKUM PINJAM MEMINJAM DENGAN JAMINAN TANAH SAWAH DAN PEKARANGAN BAGIAN WARISAN MILIK PENGGUGAT dari Orang Tuanya yang bernama SOMOHARJO yang terletak di Jombor Rt 02 Srimulyo Piyungan Bantul, dan BUKAN HUBUNGAN HUKUM JUAL BELI.-
7. Bahwa selama dalam proses pinjaman uang tersebut, senyatanya Tergugat telah menggarap dan atau mendapatkan hasil dari panen Tanah Sawah Warisan bagian dari Penggugat tersebut.-

Halaman 3 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YK



8. Bahwa kemudian pada Tahun 2017 ,Penggugat setelah punya uang untuk mengembalikan pinjamannya mendatangi TERGUGAT untuk menyelesaikan dan atau membayar pinjamannya tersebut, namun Penggugat terkejut karena Tergugat mengatakan bahwa Tanah Sawah Warisan bagian Penggugat tersebut sudah milik Tergugat berdasarkan SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH PEKARANGAN DAN RUMAH tertanggal Yogyakarta 10 Desember 1984 (Obyek Perkara), padahal Penggugat tidak pernah menanda-tangani dan atau membuat SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH PEKARANGAN DAN RUMAH dimaksud, dan pada waktu itu, Tergugat tidak mau menerima uang pengembalian pinjaman tersebut, karena dinyatakan bahwa Tanah sawah dan Pekarangan milik bagian Penggugat telah dijual kepada Tergugat.
9. Bahwa kemudian, berhubung Tergugat merasa sudah membeli Tanah Sawah dan Pekarangan bagian waris Penggugat, maka sejak Tahun 1984, Tergugat berusaha terus untuk memiliki dan menguasai Tanah Sawah dan Pekarangan milik Penggugat tersebut dengan dasar SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH PEKARANGAN DAN RUMAH tertanggal Yogyakarta 10 Desember 1984 (Obyek Sengketa), padahal BUKAN JUAL BELI , akan tetapi PINJAM MEMINJAM UANG dengan JAMINAN TANAH SAWAH DAN PEKARANGAN BAGIAN WARIS PENGGUGAT dari Orang Tuanya.-
10. Bahwa kemudian, Tergugat dengan berbagai cara untuk menghilangkan jejak dan melawan hukum, Tanah Sawah dan Pekarangan milik Penggugat tersebut, lalu dibagi dan diturun waris kepada anak-anak Tergugat, yang semua cara dan kepemilikan anak-anak Tergugat tersebut tidak benar, tidak sah dan melawan hukum karena didasari pada Bukti Jual beli yang tidak benar pula, SEHINGGA PERALIHAN HAK DAN ATAU KEPEMILIKAN TERSEBUT BATAL DEMI HUKUM.-
11. Bahwa sekitar Bulan Nopember 2020 dilakukan Musyawarah secara kekeluargaan di Balai Desa Srimulyo, yang dilakukan beberapa kali antara Penggugat dengan Tergugat serta keluarga besarnya yang didampingi ahli waris lain SOMOHARJO (Alm), kemudian disepakati agar Penggugat membuat konsep Perdamaian untuk mengembalikan uang pinjaman tersebut kepada Tergugat, lalu Penggugat mengajukan nilai berdasarkan kurs emas dan Bursa saham saat Tahun 1984, yang didapatkan kesimpulan bahwa, Penggugat mau mengembalikan pinjaman dengan nilai emas sebesar 57,14 gram dengan senilai Rp. 53.825.880, sedangkan Tergugat jika akan membeli

Halaman 4 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YK



Tanah Sawah dan Pekarangan waris Penggugat dengan nilai uang Rp. 196.840.000.-, sehingga Tergugat harus dibebani pengembalian uang sebesar Rp. 196.840.000 – Rp. 53.825.880 = Rp. 143.014.120.- (seratus empat puluh tiga juta empat ribu seratus dua rupiah) yang perhitungan ini belum termasuk perhitungan sawah yang selama ini yang menggarap Tergugat, namun pada saat musyawarah tersebut, ternyata Tergugat hanya mau membayar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah), sehingga musyawarah secara kekeluargaan tersebut GAGAL dan atau tidak bisa diselesaikan secara PERDAMAIAN.

Bahwa setelah Perdamaian GAGAL, maka Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, meminta kepada Kuasa Hukum Tergugat, untuk melihat SURAT PERJANJIAN Jual Beli dimaksud, karena dalam Pertemuan tersebut Tergugat berulang kali ,mengatakan bahwa penguasaan Tanah Sawah dan Pekarangan bagian Warisan Penggugat didasarkan adanya PERJANJIAN JUAL BELI, yang akhirnya sekitar Bulan Desember 2020, Penggugat mendapatkan SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tertulis dibawah tangan yang aslinya ada pada Tergugat dan Foto Copynya diberikan kepada Penggugat melalui Kuasa Hukumnya yang selama ini Penggugat tidak mengetahui adanya SURAT PERJANJIAN TERTULIS JUAL BELI tersebut, yang sampai saat ini menjadi OBYEK SENGKETA dalam Perkara ini.-

12. Bahwa berhubung Tergugat tetap bertahan dan tetap menyatakan bahwa penguasaan Tanah dan Sawah milik bagian Warisan Penggugat tersebut, didasari pada SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH DAN PEKARANGAN DAN RUMAH, yang tertanggal Yogyakarta 10 Nopember 1984 (Obyek Sengketa), padahal diketahui bahwa Obyek Sengketa diatas TIDAK BENAR dan dapat dinyatakan TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM.-
13. Bahwa Penggugat akan membahas aspek formal dan normatif serta aspek obyektif dan subyektif dari Obyek Sengketa tersebut yang berupa SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH PEKARANGAN DAN RUMAH yang tertulis Yogyakarta tanggal 10 Nopember 1984 yang terdiri dari 4 (empat) Pasal.-
14. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian , yakni :
 1. Adanya kata SEPAKAT bagi mereka yang mengikatkan diri.
 2. KECAKAPAN Para Pihak untuk membuat suatu perikatan.

Halaman 5 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YK



3. SUATU HAL TERTENTU.
4. Suatu sebab (causa) YANG HALAL.
15. Bahwa Penggugat menilai bentuk formal PERJANJIAN JUAL BELI tersebut, Penggugat TIDAK PERNAH MENGETAHUI adanya SURAT PERJANJIAN JUAL BELI (Obyek Sengketa) tersebut, dan baru mengetahui setelah Pelaksanaan Musyawarah sebagaimana Posita No. 11 diatas, sehingga secara hukum SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tersebut tidak pernah ada, BATAL DEMI HUKUM.-
16. Bahwa secara formal SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tersebut (obyek Sengketa) pada awal Surat Perjanjian tersebut disebutkan Para Pihaknya, yakni BASUKI (Pihak Pertama/ Tergugat) dan Pihak Kedua SOMOHARJO untuk selanjutnya dalam perjanjian ini atas nama anaknya yang bernama SRIHARTI/ Penggugat yang disebut sebagai Pihak kedua (II), yang membuktikan bahwa Surat Perjanjian tersebut mempunyai CACAT HUKUM.
17. Bahwa secara formal disebutkan bahwa Pasal 1 dari SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tersebut, obyeknya adalah TANAH SAWAH, TANAH PEKARANGAN dan RUMAH, yang TIDAK JELAS LUASNYA Serta identitas Kepemilikannya apakah sudah mempunyai Sertifikat Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor BPN atau masih status Letter C yang dikeluarkan oleh Desa, sehingga menjadikan SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tersebut CACAT HUKUM.
18. Bahwa disebutkan dalam Obyek Sengketa tersebut , dengan harga yang telah disepakati kedua belah pihak seperti tercantum dalam kwitansi pembayaran terlampir, yang secara formal menjadi CACAT HUKUM, karena TIDAK JELAS BERAPA HARGANYA DAN TIDAK TERLAMPIR BUKTI KWITANSINYANYA.-
19. Bahwa secara Formal, SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tersebut menjadi CACAT HUKUM, karena dalam Pasal 2 disebutkan bahwa dalam perjanjian telah disepakati kedua belah pihak bahwa Pembayaran dilakukan di Jombor, namun pada bagian akhir Surat Perjanjian Jual beli tersebut (Obyek Sengketa) ini tertulis Yogyakarta, 10 Desember 1984.
20. Bahwa secara Formal maupun material mengandung CACAT HUKUM, karena yang bertindak sebagai Pihak Kedua II tercantum adalah Pihak Penggugat (Sriharti) , padahal PENGGUGAT sama sekali tidak pernah mengenal SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tersebut, apalagi menanda-

Halaman 6 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YK



tanganinya, karena yang sebenarnya terjadi adalah PINJAM MEMINJAM UANG dengan JAMINAN Tanah Warisan Milik Penggugat dari Orang Tua Penggugat yang bernama Alm. SOMOHARJO.-

21. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat utama dalam Suatu Surat Perjanjian adalah adanya SUATU KESEPAKATAN antara Para Pihak yang mengikatkan diri, yang didapatkan dalam Obyek Sengketa ini adalah , bahwa SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH PEKARANGAN DAN RUMAH tertanggal 10 Desember 1984, ternyata TIDAK ADA KESEPAKATAN JUAL BELI, namun pada waktu itu yang ada adalah PINJAM MEMINJAM UANG dengan JAMINAN TANAH WARISAN BAGIAN PENGGUGAT dan hal itupun tidak ada Surat Perjanjian secara tertulis karena masih bersifat kekeluargaan, sehingga dengan demikian Obyek Perkara/ sengketa ini, yang berupa SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH PEKARANGAN DAN RUMAH tertanggal 10 Desember 1984 tersebut CACAT HUKUM dan atau BATAL DEMI HUKUM;
22. Bahwa berdasarkan PP Nomor 10 tahun 1961 pada Pasal 19 berbunyi sebagai berikut “ Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria “, berhubung Surat Perjanjian Jual beli (obyek sengketa) tersebut tidak didasarkan dengan Akte, maka Surat Perjanjian Jual beli tersebut BATAL DEMI HUKUM.-
23. Bahwa Surat Perjanjian Jual beli sawah Pekarangan dan Rumah tertanggal 10 Desember 1984 tersebut yang merupakan obyek sengketa ini, oleh Tergugat dijadikan dasar untuk menguasai maupun mengambil manfaat Tanah milik Penggugat tersebut dan kemudian dasar Surat Perjanjian Jual beli ini pula kemudian oleh Tergugat mengalihkan maupun melakukan pembagian Tanah milik Penggugat tersebut untuk turun waris kepada anak-anak Tergugat , sehingga dengan Batalnya secara hukum Surat Perjanjian Jual beli tertanggal 10 Desember 1984 tersebut, maka semua peralihan hak atas dengan dasar Surat Perjanjian Jual beli ini, menjadikan BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK MENGIKAT ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT.-

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri SLEMAN, untuk berkenaan memanggil para pihak, kemudian memeriksa

Halaman 7 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YJK



perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan Putusan, yang AMAR PUTUSANNNYA, sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH PEKARANGAN DAN RUMAH Tertanggal 10 Desember 1984 (Obyek perkara/sengketa) adalah BATAL DEMI HUKUM dengan segala akibat hukum yang ditimbulkan.-
3. Menyatakan secara hukum bahwa segala sesuatu yang menimbulkan hak, yang mendasari Surat Perjanjian Jual Beli Sawah Pekarangan dan Rumah tertanggal 10 Desember 1984 tersebut ADALAH BATAL DEMI HUKUM PULA.-
4. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, Kasasi maupun Peninjauan kembali;
5. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

SUBSIDAIR :

- Mohon menjatuhkan putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan *jawaban* pada pokoknya sebagai berikut:

. DALAM EKSEPSI

Bahwa tergugat menolak seluruh dalil dalil yang diajukan oleh para penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam jawaban ini ;

1. Gugatan penggugat salah wilayah Hukum/Eksepsi Kewenangan Relatif (Relative Competitie)

Bahwa pengugat (SRI SUHARTI) mengajukan gugatan yang berjudul GUGATAN PEMBATALAN SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH PEKARANGAN DAN RUMAH tertanggal 22 Juli 2021 pada Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Sleman.

Bahwa yang dimaksud penggugat adalah pembatalan terhadap “ surat perjanjian jual beli sawah, pekarangan dan rumah tertanggal 10 Desember 1984 / obyek sengketa *aquo* , dimana penggugat adalah sebagai anak dari

Halaman 8 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YK



alm SOMOHARJO sebagai pemilik tanah , dengan tergugat sebagai pihak pembeli, atas jual beli tanah sawah pekarangan dan rumah yang lokasi obyeknya berada di dusun Jombor Rt 02 Kecamatan Piyungan **Kabupaten Bantul Yogyakarta**, dimana surat perjanjiannya ditanda tangani oleh penggugat dan tergugat , beserta saksi saksi di Yogyakarta pada tanggal 10 Desember 1984,

Bahwa berdasarkan hal tersebut senyatanya letak tanah sawah dan pekarangan yang di perjual belikan dalam perjanjian tersebut berada di Dusun Jombor Kecamatan Piyungan **Kabupaten Bantul** Yogyakarta, dan perjanjian jual beli tersebut (obyek sengketa) di buat di Yogyakarta , dan dalam perjanjian tersebut para pihak sepakat apabila terjadi sengketa maka akan menyelesaikandi Pengadilan Negeri Setempat;

Bahwa frasa “ **Pengadilan Negeri setempat** “ mengacu pada letak obyek jual beli dan dimana perjanjian kesepakatan para pihak dibuat, sehingga apabila terjadi sengketa atas perjanjian tersebut, maka pengadilan Negeri Yang berwenang untuk mengadili adalah Pengadilan Negeri Bantul , **Kewenangan relatif (relative Comprtitie) ;**

“ menurut Pasal 118 Ayat 1 HIR, yang berwenang mengadili suatu perkara perdata adalah Pengadilan Negeri (PN) yang wilayahnya meliputi tempat tinggal tergugat (actor sequitur forum rei) ” pasal 17 BW , Pasal 118, Pasal 125 ayat 2 dan Pasal 133 HIR;

2. Bahwa Obyek sengketa a quo yang dimohonkan oleh penggugat berupa surat perjanjian jual beli tanah sawah pekarangan dan rumah oleh penggugat dinyatakan tertanggal **10 Nopember 1984**(Posita penggugat No. 12 dan 13) namun dalam posita lain penggugat menyatakan tertanggal **10 Desember 1984** (Posita Penggugat No. 8 dan 9) sehingga obyek surat perjanjian yang dimaksudkan oleh penggugat tersebut **tidak jelas,kabur (obscuur libel) ;** Maka berdasarkan eksepsi tersebut diatas mohon agar Majelis Hakim ;

- 1) Menolak semua dalil dalil yang diajukan penggugat kecuali terhadap hal hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh tergugat;
- 2) Menerima Eksepsi tergugat secara keseluruhan;

Berdasarkan hal hal tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat untuk memutus perkara ini dengan menerima eksepsi tergugat dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**);

Halaman 9 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YK



DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa tergugat menolak seluruh dalil dalil yang telah diajukan oleh penggugat , kecuali diakui kebenarannya oleh tergugat ;

1. Bahwa Penggugat mendalilkan “ sekitar tahun 1984 Penggugat telah ditagih hutang oleh sesama pedagang ayam dan beras, dan penggugat mengakui tidak mampu membayar hutang tersebut , oleh sebab itu penggugat meminta solusi kepada ayah kandung nya yaitu almarhum SOMO HARJO sebagai ayah kandung , kemudian almarhum SOMO HARJO memberikan solusi yaitu untuk menjual tanah sawah pekarangan dan rumah , yang kelak menjadi warisan bagian penggugat (posita 4) ;
Senyatanya penggugat mengakui di tahun 1984 telah menerima uang dari tergugat sejumlah rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan dipergunakan untuk membayar hutang penggugat(posita 5), dan Penggugat mengakui uang yang diterima dari tergugat tersebut sebagai utang piutang antara penggugat dengan tergugat (Posita 6), kemudian di tahun 2017 penggugat berniat mengembalikan uang pinjaman tersebut, namun tergugat **sangat terkejut** atas tanah sawah pekarangan dan rumah yang menjadi bagian penggugat ternyata telah menjadi milik tergugat, dan penggugat tidak mengakui perjanjian jual beli tanah sawah pekarangan dan rumah tertanggal 10 Desember 1984 obyek sengketa *a quo*, (posita 8),

Bahwa penggugat menolak dalil dalil yang disampaikan oleh penggugat tersebut, dikarenakan hubungan hukum antara penggugat dan tergugat adalah jual beli tanah sawah pekarangan dan rumah bukan utang piutang seperti yang disampaikan oleh penggugat, dan itu dibuktikan dengan adanya surat perjanjian jual beli sawah pekarangan dan rumah tertanggal 10 Desember 1984 yang di tanda tangani oleh penggugat dan tergugat dengan disaksikan oleh almarhum SOMOHARJO (ayah kandung penggugat), almarhum Ny SOMOHARJO (ibu kandung penggugat), serta saksi saksi semua saudara kandung penggugat (ahli waris alm SOMOHARJO lainnya), dan kepala dukuh setempat ;

Bahwa senyatanya peristiwa tersebut adalah benar benar jual beli tanah antara ayah kandung penggugat (alm SOMOHARJO) dengan tergugat, karena faktanya atas obyek tanah tersebut sudah dibayar

Halaman 10 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YJK



lunas sejumlah Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan diakui oleh penggugat, uang pembayaran telah diterima, dan kemudian sudah dilakukan serah terima (Livering) obyek jual beli (tanah sawah pekarangan dan rumah) tersebut sejak th 1984, yang kemudian di tahun 1985 Atas obyek tersebut telah dibangun rumah oleh tergugat, bahkan selaku tukang yang mengerjakan pada waktu itu adalah suami penggugat yang bernama Bapak SURADI , sedangkan atas tanah tanah obyek sengketa tersebut sekarang sudah menjadi sertipikat Hak milik tergugat , maka sangat aneh apabila setelah tiga puluh enam tahun (36) kemudian penggugat baru menyangkal peristiwa tersebut , maka gugatan penggugat yang meminta agar surat perjanjian jual beli sawah pekarangan dan rumah tanggal 10 Desember 1984 tidak pernah ada dan batal demi hukum haruslah di TOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

“ Peraturan pemerintah / PP no. 24 th 1997 tentang pendaftaran tanah menegaskan “ seseorang yang menguasai secara fisik tanah selama kurun waktu dua puluh tahun (20) secara terus menerus dapat mendapatkan diri sebagai pemegang hak atas tanah yang dikuasai tersebut “

2. Bahwa penggugat mendalilkan tidak mengetahui adanya surat perjanjian jual beli sawah pekarangan dan rumah tertanggal 10 Desember 1984 tersebut, bahkan penggugat pernah melaporkan tergugat ke Polsek Piyungan Bantul Yogyakarta dengan laporan Polisi Nomor. LP/01/I/2021/Diy/Bt/Sek pyg, tgl 3 Januari 2021, dengan tuduhan tergugat telah memalsukan surat perjanjian tanggal 10 Desember 1984 obyek sengketa *a quo* , namun setelah dilakukan penyelidikan dan pemeriksaan saksi saksi ternyata laporan itu tidak benar dan oleh kepolisian Polsek Piyungan telah dihentikan Penyelidikannya / SP3 dengan surat No.mor : 10 / V / 2021 /Reskrim, tgl 17 Mei 2021, adalah merupakan pakta bahwa surat perjanjian jual beli sawah pekarangan dan rumah tertanggal 10 Desember 1984 adalah benar,maka seharusnya surat perjanjian jual beli sawah pekarangan dan rumah tertanggal 10 Desember 1984 harus dinyatakan **syah dan mengikat secara hukum antara penggugat dan tergugat ;**

Halaman 11 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YJK



“ Bahwa dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) berbunyi: **“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” (Pacta Sunt Servanda) “**

3. Bahwa para penggugat mendalilkan “ obyek perjanjian dianggap cacat hukum karena kesepakatan perjanjian pembayaran terjadi di Jombor namun dalam perjanjian tertulis Yogyakarta tgl 10 desember 1984 (posita 19) “ *perlu dijelaskan bahwa Jombor adalah nama dusun tempat tinggal almarhum SOMOHARJO yaitu dusun Jombor Kalurahan Srimulyo Kecamatan Piyungan **Kabupaten Bantul** Daerah Istimewa Yogyakarta yang juga lokasi keberadaan tanah sawah dan pekarangan tanah yang diperjanjikan* “serta perjanjian tersebut dibuat , hal inimenunjukkan penggugat tidak memahami tentang wilayah hukum perjanjian dimana kesepakatan terjadi , sehingga permohonan penggugat yang menganggap perjanjian tersebut cacat hukum haruslah **DITOLAK** ;
4. Bahwa dalil penggugat yang menyatakan pada sekitar bulan Nopember 2020 telah dilakukan musyawah secara kekeluargaan di balai desa Srimulyo antara penggugat dengan tergugat serta keluarga besar ahli waris SOMOHARJO (alm) untuk mengembalikan uang dari tergugat kepada tergugat dst....., adalah merupakan keinginan penggugat untuk meminta kembali atas tanah sawah pekarangan dan rumah **yang telah dibeli oleh tergugat** dengan cara menggantinya sesuai nilai emas ,dan tergugat menolak permintaan penggugat karena tanah sawah pekarangan dan rumah obyek sengketa a quo telah dibeli oleh tergugat dan sudah menjadi **SHM /sertipikat Hak milik tergugat**, serta tidak ada niatan tergugat untuk menjual, dikarenakan ketika membayar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada penggugat di tahun 1984 , tergugat telah menjual tanah miliknya yang berada di dusun wonosalam desa sukoharjo Kecamatan Ngaglik Kabupate Sleman Yogyakarta, dengan luas 675 m2 dengan harga Rp1.180.000,- (satu juta seratus delapan puluh ribu rupiah) dan apabila tanah tersebut dijual sekarang harganya sudah mencapai Rp 1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa penggugat mendalilkan tentang Pasal 1320 KUH.Perdata ,tentang syarat syarat dalam suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 2320 KUH.Perdata (Posita 21), dalam hal ini tergugat berpendapat hal

Halaman 12 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YJK



itu untuk dikesampingkan karena Obyek sengketa a quo yang dimohonkan oleh penggugat berupa surat perjanjian jual beli tanah sawah pekarangan dan rumah dinyatakan tertanggal **10 Nopember 1984** (Posita penggugat No. 12 dan 13) namun dalam point lain penggugat menyatakan tertanggal **10 Desember 1984** (Posita Penggugat No. 8 dan 9) sehingga obyek surat perjanjian yang dimaksudkan oleh penggugat tersebut **tidak jelas,kabur (obscuur libel)**;

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan surat perjanjian jual beli sawah pekarangan dan rumah tanggal 10 Desember 1984 (Obyek sengketa) adalah syah demi hukum dengan segala akibat hukum yang ditimbulkan ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa segala sesuatu yang menimbulkan hak, yang mendasari surat perjanjian jual beli sawah pekarangan dan rumah tertanggal 10 Desember 1984 adalah syah demi hukum;
4. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan setelah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*)
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 11 Nopember 2021 dalam perkara Nomor 164 / Pdt.G / 2021 / PN Smn, telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 13 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YK



1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang mengadili perkara perdata Nomor 164/Pdt.G/2021/PN.Smn;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat sejumlah Rp. 461.000,- (empat ratus enam puluh satu ribu Rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, yang menyatakan bahwa pada hari Senin tanggal 22 Nopember 2021 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sleman tanggal 11 Nopember 2021 Nomor 164 / Pdt.G /2021 / PN Smn diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 24 Nopember 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan Memori Banding dan diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 29 Nopember 2021, selanjutnya memori banding tersebut telah disampaikan/diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 30 Nopember 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat, telah menyerahkan Kontra Memori Banding dan diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 8 Desember 2021 dan disampaikan/diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 13 Desember 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 164/Pdt.G/2021/PN Smn yang dimohonkan banding tersebut, ditujukan kepada baik Pembanding semula Penggugat maupun kepada Terbanding semula Tergugat masing-masing pada tanggal 24 Nopember 2021, dan tanggal 26 Nopember 2021 yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkaranya di kirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta;

Halaman 14 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YYK



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 11 Nopember 2021 Nomor 164/Pdt.G/2021/PN Smn dalam perkara aquo, dan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat yang diajukan pada tanggal 22 Nopember 2021, maka Pengadilan Tinggi menilai, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding, yang jika disimpulkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang tidak melihat fakta yang sebenarnya, karena yang di gugat dalam perkara aquo adalah masalah perjanjian di bawah tangan, dan bukan masalah benda atau barang tetap (tanah);
- Bahwa senyatanya Tergugat / Terbanding di panggil ke persidangan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Sleman senyatanya hadir di persidangan dengan di dampingi kuasanya;
- Bahwa terkait administrsi kependudukan Tergugat/Terbanding telah melanggar UU No.23 tahun 2006, karena jika penduduk pindah ke tempat baru maka dalam waktu satu tahun wajib melapor kepada Instansi pelaksana di daerah tujuan;
- Bahwa segala hal yang terurai dalam memori banding dan belum tercantum dalam putusan ini harus dianggap satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat dalam kontra memori bandingnya, menyatakan bahwa segala hal yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman sudah sesuai dengan fakta hukum yang ada, sehingga alasan Pembanding dalam memori bandingnya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama keseluruhan berkas perkara, dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 164 / Pdt.G / 2021 / PN Smn tanggal 11 Nopember 2021,

Halaman 15 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YK



Memori banding, kontra memori banding dari para pihak, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati segala pertimbangan hukum dalam perkara aquo, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dalam putusan majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, selanjutnya pertimbangan hukum aquo diambil alih dan dijadikan pertimbangannya sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutuskan perkara aquo, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keberatan dari Pembanding semula Penggugat sebagaimana terurai dalam memori bandingnya, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwasanya perjanjian yang terjadi dan tertulis dalam surat perjanjian dimaksud tidak hanya mengenai orang yang bertanda tangan dalam perjanjian dimaksud tetapi tertulis juga mengenai jual beli sawah, pekarangan dan rumah,

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Paimin als Basuki dalam hal ini Terbanding / Tergugat ternyata bertempat tinggal di Jombor RT 02, Srimulyo, Piyungan Kabupaten Bantul, sehingga jelas bahwa secara formal Tergugat / Terbanding berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bantul;

Menimbang, bahwa dalam surat perjanjian dimaksud yang menjadi obyek perjanjian adalah tanah yang terletak di Kabupaten Bantul ;

Menimbang, bahwa selain terkait dengan keberadaan formal administrasi kependudukan dari Tergugat / Terbanding, Pengadilan Tinggi melihat bahwa dalam surat perjanjian yang dibuat antara Pembanding / Penggugat dengan Terbanding / Tergugat yang menjadi obyek perjanjian adalah mengenai tanah yang berada terletak di Kabupaten Bantul sehingga sesuai Pasal 118 HIR, gugatan Penggugat / Pembanding tersebut diajukan di Pengadilan Negeri Bantul;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa memori banding Pembanding harus dikesampingkan;

Halaman 16 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YK



Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan hukum di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman tanggal 11 Nopember 2021 Nomor 164/Pdt.G/2021/PN Smn dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 11 Nopember 2021 Nomor 164 / Pdt.G / 2021 / PN Smn, harus dipertahankan dan dikuatkan, maka kepada Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor : 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor : 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 tahun 2004, dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 ;
3. Undang-undang Nomor : 20 tahun 1947, tanggal 24 Juni 1947, tentang Peradilan Ulangan ;
4. Peraturan per-undang-undangan yang lainnya yang terkait ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 11 Nopember 2021 Nomor 164 / Pdt.G / 2021 / PN Smn, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Penggugat sekarang Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari Selasa tanggal 4 Januari 2022, oleh kami Dr..HERU IRIANI, S.H.,M.Hum, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis, dengan ACHMAD YUSAK,S.H. M.H., dan ROSIDIN, S.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota,

Halaman 17 dari 18 halaman putusan perkara Nomor : 89/PDT/2021/PT YK

