



**PUTUSAN**  
**Nomor 90/ Pdt.G/ 2021/ PN.Yyk.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

**Lie Liong Sien**, bertempat tinggal di Kemetiran Lor Gt. li/12. B Rt.042/rw.012, Pringgokusuman, Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Di Yogyakarta, sebagai.....**Penggugat;**

**Lawan**

**Nyonya Insinyur Sopiyan**, dahulu bertempat tinggal di Demangan Gk. I/239 Rt.004/Rw.002 Kelurahan Demangan, Kemantren Gondokusuman, Kota Yogyakarta Sekarang Tidak Diketahui Tempat Tinggalnya; sebagai .....**Tergugat I;**

**Tuan Insinyur Pribadi Wasito Adi**, dahulu bertempat tinggal di Demangan Gk. I/239 Rt.004/Rw.002, Kelurahan Demangan, Kemantren Gondokusuman, Kota Yogyakarta Sekarang Tidak diketahui Tempat Tinggalnya; sebagai .....**Tergugat II;**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN**

**SLEMAN**, beralamat di Jl. Dr. Radjimin, Paten, Kalurahan Tridadi , Kapanewon Sleman, Kabupaten Sleman Provinsi D.I Yogyakarta 55514; sebagai.....**Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

*Hal 1 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah memperhatikan surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak dipersidangan;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Juli 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Register Perkara Nomor 90/ Pdt.G/2021/PN.Yyk., tanggal 16 Juli 2021 telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah sepasang suami istri yang semula adalah pemilik sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1411/ Tamanmartani, Gambar Situasi tanggal 30 - 09 -1996, No. 8.775, luas 745 m<sup>2</sup> terletak di Kalurahan Tamanmartani, Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman , atas nama Ny. Insinyur SOPIYANI (04/09/1965) dan Insinyur PRIBADI WASITO ADI (09/04/1961)dengan tanda-tanda batas:
  - Tugu-tugu I s/d berdiri pada batas dan telah memenuhi Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 pasal 2 ayat c. tembok a-b, b-c, d-e, e-f, f-l berdiri didalam persil
    - Utara : Ny. Suroso
    - Timur : Heri dan Hardi
    - Selatan : Jalan
    - Barat : Jalan

Bahwa untuk mudahnya mohon dapat disebut juga dengan **“tanah dan bangunan obyek perkara”**.

2. Bahwa pada awal Januari 2011 Tergugat I dan II datang kepada Penggugat dan menawarkan untuk dijual tanah dan bangunan obyek perkara, dan atas penawaran tersebut Penggugat menyetujuinya untuk membeli tanah obyek perkara tersebut yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1411/

Hal 2 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tamanmartani, Gambar Situasi tanggal 30 - 09 - 1996, No. 8.775, luas 745 m<sup>2</sup> terletak di Kalurahan Tamanmartani, Kapanewonn Kalasan, Kabupaten Sleman, atas nama Ny. Insinyur SOPIYANI (04/09/1965) dan Insinyur PRIBADI WASITO ADI (09/04/1961) adapun batas-batas tanah obyek sengketa tersebut adalah :

- Utara : Ny. Suroso
- Timur : Heri dan Hardi
- Selatan : Jalan
- Barat : Jalan

1. Bahwa setelah harga dan cara pembayarannya telah disepakati bersama maka tanah dan bangunan tersebut telah dibayar sekaligus lunas kemudian dibuat **akta nomor - 69 - perikatan jual beli tersebut tanggal 28 - 02 - 2011**, dan Tergugat I dan II (pihak kedua) menyerahkan tanah dan bangunan sepenuhnya kepada Penggugat (pihak kesatu).
2. Bahwa pada **akta nomor - 69 - perikatan jual beli tersebut tanggal 28 - 02 - 2011**, dalam pasal 8 berbunyi “ Pihak kesatu telah mengikatkan dirinya untuk memberikan bantuan yang seluas-luasnya dengan cuma-cuma dan suka rela kepada pihak kedua untuk **penyelesaian segala sesuatunya yang berhubungan dengan jual beli dan balik nama** atas sebidang tanah dan bangunan tersebut, sehingga dapat selesai dengan sempurna “
3. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II memberi kuasa kepada Penggugat yang dituangkan dalam **AKTA tanggal 28- 02 - 2011 NOMOR : - 70 - yang berisi “mengalihkan haknya kepada siapapun juga, termasuk kepada yang diberi kuasa “**
4. Bahwa setelah dibuat akta kuasa ditindak lanjuti dengan Tergugat I dan Tergugat II memberi **kuasa untuk menjual** kepada Penggugat yang dituangkan dalam **AKTA tanggal 28- 02 - 2011 NOMOR : - 71 -** dalam akta tersebut memberi kuasa KHUSUS “Bertindak, untuk dan atas nama serta sah mewakili pemberi kuasa guna menjual / memindahtangankan /

Hal 3 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.



melepaskan hak, baik untuk kepentingan penerima kuasa sendiri atau kepada pihak lain dengan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh penerima kuasa sendiri, atas : sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1411/Tamanmartani, Gambar Situasi tanggal 30 - 09 -1996, No. 8.775 luas 745 m<sup>2</sup> terletak di Kalurahan Tamanmartani, Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman, atas nama Ny. Insinyur SOPIYANI (04/09/1965) dan Insinyur PRIBADI WASITO ADI (09/04/1961) dengan tanda-tanda batas:

- Tugu-tugu I s/d berdiri pada batas dan telah memenuhi Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 pasal 2 ayat c. tembok a-b, b-c, d-e, e-f, f-I berdiri didalam persil

- Utara : Ny. Suroso.
- Timur : Heri dan Hardi.
- Selatan : Jalan.
- Barat : Jalan.

5. Bahwa Penggugat telah pula memenuhi kewajiban melunasi yang menjadi kewajiban debitur atas nama SOPIYANI di PT BPR BHUMIKARYA PALA hal ini telah dibuktikan dari pihak PT BPR BHUMIKARYA PALA mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk melakukan Roya Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1411/Tamanmartani, Gambar Situasi tanggal 30 - 09 -1996, No. 8.775 luas 745 m<sup>2</sup> terletak di Desa Tamanmartani, Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman, atas nama Ny. Insinyur SOPIYANI (04/09/1965) dan Insinyur PRIBADI WASITO ADI (09/04/1961) berdasarkan : Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor : 1279/2010 tanggal 11/03/2010 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;

*Hal 4 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa ternyata setelah Penggugat mau memproses balik nama Tergugat I dan II tidak dapat memenuhi kewajibanya kepada Penggugat dikarenakan Tergugat I dan II hingga saat ini keberadaanya tidak dapat diketahui lagi meskipun Penggugat telah mendatangi dialamat yang sesuai KTP Para Tergugat di Demangan GK. I/239 RT.004/RW.002, Kelurahan Demangan, Kemantren Gondokusuman, Kota Yogyakarta.

7. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas jelas-jelas bahwa jual beli tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- Adanya kesepakatan antara Penjual yaitu Tergugat I dan II dengan Pembeli yaitu Penggugat;
- Penjual dan Pembeli adalah pihak yang cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum;
- Ada obyek jual beli berupa tanah dan Bangunan dimana atas tanah dan bangunan tersebut telah dilakukan penyerahan dari Tergugat I dan II kepada Penggugat, walaupun belum dilakukan balik nama dari Tergugat I dan II kepada Penggugat;
- Jual beli tersebut halal karena masing-masing telah secara sukarela mengikatkan diri dalam jual beli tersebut dan barang riil, tidak berasal dari kejahatan atau barang terlarang.

Dengan demikian jual beli atas tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut

sah sehingga sah menjadi milik Penggugat.

Demikian juga berdasarkan :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R I No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, menyebutkan : *"Pembeli yang telah bertindak dengan baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"*.
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R I Nomor : 3201 K/PDT/1991 tanggal 30 Januari 1996 (Buku tahun 1996), menyebutkan : *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"*.

Maka dengan demikian Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik sudah

seharusnya mendapat perlindungan, dan jual belinya dianggap sah.

10. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas perbuatan Tergugat I dan II yang tidak memenuhi kesepakatan **penyelesaian segala sesuatunya yang**

Hal 5 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhubungan dengan jual beli dan balik nama tersebut merupakan perbuatan wanprestasi untuk itu Penggugat menarik Turut Tergugat sebagai Intansi yang berwenang untuk menjadikan tanah dan bangunan obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat sesuai kewenangannya yang dimiliki Turut Tergugat karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum.

11. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal keabsahannya. Oleh karena itu sesuai pasal 180 HIR bahwa Penggugat mohon agar keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Vooraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Para Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta berkenan memeriksa dan kemudian memberikan keputusan sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum jual beli tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya dari Tergugat I dan II sebagai penjual kepada Penggugat sebagai Pembeli tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1411/Tamanmartani, Gambar Situasi tanggal 30 - 09 -1996, No. 8.775, luas 745 m<sup>2</sup> terletak di Kalurahan Tamanmartani , Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman , atas nama Ny. Insinyur SOPIYANI (04/09/1965) dan Insinyur PRIBADI WASITO ADI (09/04/1961) dengan tanda-tanda batas:
  - Tugu-tugu I s/d berdi pada batas dan telah memenuhi Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 pasal 2 ayat c. tembok a-b, b-c, d-e, e-f, f-l berdiri didalam persil;

Hal 6 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Ny. Suroso
  - Timur : Heri dan Hardi
  - Selatan : Jalan
  - Barat : Jalan
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II yang tidak dapat melaksanakan proses balik nama tanah dan bangunan obyek sengketa sebagai penjual merupakan perbuatan wanprestasi/ingkar janji.
4. Menyatakan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik, sehingga mendapat perlindungan hukum.
5. Menyatakan Kepada Kepala Kantor Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Sleman untuk memproses Pajak Bea Perolahan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).
4. Menyatakan Kepada Kepala Kantor Pratama Sleman untuk memproses Surat Setoran Pajak (SSP).
5. Menyatakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk melakukan **Proses Roya/Penghapusan Hak Tanggungan, Penurunan Hak dan Balik Nama** terhadap pembeli terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1411/Tamanmartani, Gambar Situasi tanggal 30 - 09 -1996, No. 8.775, luas 745 m<sup>2</sup> terletak di Kalurahan Tamanmartani, Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman, atas nama Ny. Insinyur SOPIYANI (04/09/1965) dan Insinyur PRIBADI WASITO ADI (09/04/1961) ;
6. Menyatakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk melakukan **PROSES Roya/Penghapusan Hak Tanggungan, Penurunan Hak dan Balik Nama** terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1411/Tamanmartani, Gambar Situasi tanggal 30 - 09 -1996, No. 8.775, luas 745 m<sup>2</sup> terletak di Kalurahan Tamanmartani, Kapanewon Kalasan Kabupaten Sleman, atas nama Ny. Insinyur SOPIYANI (04/09/1965) dan Insinyur PRIBADI WASITO ADI (09/04/1961) DARI PENJUAL : Ny. Insinyur SOPIYANI (04/09/1965) dan Insinyur PRIBADI WASITO ADI

Hal 7 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(09/04/1961)/PARA TERGUGAT KEPADA PEMBELI : LIE LIONG

SIEN/PENGGUGAT;

7. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara

## SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*Ex acquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap sendiri dipersidangan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak datang atau mengutus wakilnya yang sah meskipun sudah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah, sedangkan Turut Tergugat datang menghadap kuasa hukumnya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk menempuh upaya perdamaian, dengan menetapkan dan menunjuk A.SURYO HENDRATMOKO, SH. Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta sebagai Mediator, berdasarkan Penetapan Majelis Nomor: 90/Pdt.G/2021/PN.Yyk., tanggal 20 Januari 2021;

Menimbang, bahwa namun mediasi tersebut tidak berhasil/ gagal, berdasarkan laporan dari Mediator tertanggal 27 Januari 2021 ;

Menimbang, bahwa pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan atas pembacaan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat menyampaikan eksepsi dan jawaban secara tertulis tertanggal 16 Maret 2021 sebagai berikut :

Hal 8 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.





DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.

2. Gugatan Prematur;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menarik Kepala Kantor Pertanahan Kab. Sleman sebagai pihak selaku Turut Tergugat dalam perkara aquo, namun berdasarkan data yang ada di Kantor pertanahan Kabupaten Sleman senyatanya Turut Tergugat belum pernah menerima permohonan balik nama Obyek Sengketa kepada atas nama Lie Liong Sien (in cassu Penggugat).

3. Gugatan Penggugat kurang pihak (Prulium litis Consortium)

Bahwa Obyek sengketa masih tercatat Hak Tanggungan Nomor 1279/2010 Peringkat Pertama pada kreditur PT. Bank Perkreditan Rakyat Bhunikarya Pala berkedudukan di Depok Sleman.

Berdasarkan hal tersebut seharusnya PT. Bank Perkreditan Rakyat Bhunikarya Pala diikutkan sebagai pihak dalam perkara aquo agar gugatan menjadi terang benderang.

/Berdasarkan ...

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.

2. Berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (in casu instansi Turut Tergugat), bahwa Obyek yang dimaksud Penggugat adalah Hak Milik

*Hal 9 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 01411/ Tamanmartani, Gambar Situasi tanggal 30-09-1996, Nomor 8.775, luas 745 m2, tercatat atas nama Ny. Ir. Sopiyan dan Ir. Pribadi Wasito Adi.

3. Bahwa terhadap Obyek Sengketa tercatat Hak Tanggungan Nomor 1279/2010 Peringkat Pertama APHT PPAT Said Noorachman Sarjana Hukum Nomor 50/2010 tanggal 25/02/2010 PT. Bank Perkreditan Rakyat Bhunikarya Pala berkedudukan di Depok Sleman.
4. Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman in casu Instansi Turut Tergugat Obyek Gugatan belum tercatat Roya (Penghapusan Hak Tanggungan) .
5. Bahwa Turut Tergugat hanya memproses peralihan hak atas yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan dalil – dalil yang kami kemukakan di atas, mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat .
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Hal 10 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat tersebut diatas, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 21 Maret 2021 yang pada pokoknya tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut diatas, Para Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 30 Maret 2021 yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa sebagai berikut :

1. Fotocopy Perikatan Jual Beli Nomor 69, tertanggal 28-02-2011, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Akta Kuasa Nomor 70, tertanggal 28-02-2011, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 71 tertanggal 28-02-2011, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 1411/Tamanmartani, Gambar Situasi tanggal 30-09-1996, Nomor 8775seluas 745 M2, atas nama Nyonya Insinyur Sopiyan dan Insinyur Pribadi Wasito Adi, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1279/2010 tertanggal 11-03-2010 dan Fotocopy Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 50/2010 tertanggal 25-02-2010, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Roya Hak Tanggungan tertanggal 28 Februari 2011, Nomor 009/BPR-BKP/II/2001, yang dikeluarkan oleh BANK PERKREDITAN RAKYAT BHUMIKARYA PALA, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy KTP Tergugat 1, Sopiyan IR, yang saat itu masih berlaku, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy KTP Tergugat 2, Pribadi Wasito Adi IR, yang saat itu masih berlaku, diberi tanda P-8;

Hal 11 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Kartu Keluarga No.347103/160896/0353 tertanggal 04 Februari 2009, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy KTP No.3471052105580002 tertanggal 27 Desember 2017, atas nama LIE LIONG SIEN, diberi tanda P-9;
11. Fotocopy Kartu Keluarga No.3471051710030294 tertanggal 27 Mei 2021, atas nama kepala keluarga LIE LIONG SIEN, diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa surat surat bukti tersebut diatas telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali surat bukti yang diberi tanda P-7, P-8 dan P-9 tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah disumpah menurut agamanya dan selanjutnya memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

**1. Saksi DANANG SARJONO BUDI UTOMO**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang saksi ketahui adalah, Penggugat membeli tanah dan bangunan surat surat nya disimpan, saat akan dibalik nama KTP penjual sudah mati, jadi sampai sekarang belum bisa dibalik nama;
- Bahwa tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat terletak di Kelurahan Tamanmartani, Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat kurang lebih luasnya 745 M2;
- Bahwa yang menjual tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat bernama Ir. SOPIYANI dan Ir.PRIBADI WASITO ADI ;
- Bahwa status tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah Hak Milik;
- Bahwa proses jual beli tanah tersebut terjadi pada bulan Februari tahun 2011 dan setipikat tanah tersebut ada hak tanggungan, saat itu Penggugat melunasi dulu pinjaman dari Penjual (Tergugat I,II);

Hal 12 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tentang proses jual beli dan pelunasan hutangnya Tergugat, karena saksi bekerja di Kantor Notaris Bimo Seno Sanjaya, S.H dan sebelumnya Penggugat bertemu dengan saksi;
- Bahwa harga tanah yang disepakati Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Penggugat membuat Akta Perikatan Jual Beli di Notaris Bimo Seno Sanjaya, S.H dan sudah jadi, karena Penggugat adalah warga keturunan Tionghoa, lalu Akta Perikatan ual Beli tersebut oleh Penggugat disimpan dengan tujuan kemungkinan dikemudian hari ada perubahan peraturan, Warga keturunan bisa memiliki tanah dengan Status Hak Milik, ternyata sampai sekarang tidak ada perubahan peraturan;  
ada saat Penggugat membeli tanah dan bangunan keadaannya masih dijaminkan di BPR di jalan Kaliurang, di Bank apa saya tidak tahu, lalu Penggugat melunasinya;
- Bahwa harga tanah dan bangunan yang di beli Penggugat Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), apakah sudah termasuk untuk pelunasan di Bank BPR di Jalan Kaliurang ;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan karena pada saat surat surat disimpan oleh Penggugat KTP penjual masa berlakunya habis, Penggugat tidak bisa proses balik nama, dan mencari penjualnya tidak ketemu, alamat di KTP sekarang sudah kosong;
- Bahwa setahu saksi tidak ada yang keberatan jika tanah yang diberi Penggugat tersebut dibalik nama atas nama Penggugat. Dilokasi tanah tersebut masyarakat sudah mengetahui bahwa tanah tersebut milik Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, di Jogja warga keturunan Tionghoa tidak bisa memiliki tanah dengan Hak Milik, Penggugat berencana akan

Hal 13 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



membalik nama tanah tersebut ke atas nama Lie Liong Sien (Penggugat) dengan Hak Guna Bangunan;

- Bahwa bangunan yang ada di lokasi tanah tersebut berupa bangunan tempat tinggal yang saat itu ada yang menempati yaitu karyawanannya Ir. SOPIYANI dan Ir.PRIBADI WASITO ADI (Tergugat), kalau sekarang saksi tidak tahu siapa yang menempati;
- Bahwa saksi tidak tahu akan digunakan untuk apa tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut ;
- Bahwa yang saksi ketahui bahwa pada saat Penggugat membeli tanah dan bangunan didalamnya ada perabot rumah tangga, tetapi saksi tidak tahu apakah Penggugat membelinya sekalian dengan isinya atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu akan digunakan untuk apa tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut ;

**2. Saksi SITI ACHADIJAH**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa tanah dan bangunan milik Lie Liong Sien tersebut membeli dari Ny. Sopiyan (Tergugat I) dan Pak Pribadi Wasito Adi (Tergugat II), tanah tersebut sebelumnya milik pak Gatot;
- Bahwa saat proses jual beli tanah dan bangunan tersebut saksi tidak tahu, saya tahu karena diberi tahu oleh pak Lie Liong Sien (Penggugat) ;
- Bahwa proses jual beli tanah dan bangunan milik pak Lie Liong Sien tersebut pada tahun 2011, mengenai harganya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi diberi tahu oleh pak Lie Liong Sien karena saksi sebagai tetangga terhadap obyek sengketa berupa tanah dan bangunan milik pak Lie Liong Sien di Tulung, Tamanmartani, Kalasan, Sleman;
- Bahwa saksi diberi tahu oleh pak Lie Liong Sien karena saksi sebagai tetangga terhadap obyek sengketa berupa tanah dan bangunan;
- Bahwa tanah dan bangunan dimaksud sekarang dalam keadaan kosong, tetapi sering dibersihkan dan dibanahi;

*Hal 14 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah saksi dengan obyek sengketa berhadapan hadapan, kalau pak Lie Liong Sien datang saksi tahu;
- Bahwa dulu pak Pribadi Wasito Adi tinggal disitu, di obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu status tanah obyek sengketa tersebut, saksi diberi tahu oleh Pak Lie Liong Sien bahwa tanah dan bangunan tersebut awalnya milik pak Pribadi Wasito Adi lalu dibeli oleh pak Lie Liong Sien pada tahun 2011 ;
- Bahwa saksi kenal dengan bapak Pribadi Wasito Adi, dan istrinya nama sehari hari bu Yeyen mereka mempunyai 2 (dua) orang anak;
- Bahwa terakhir keluarga Pribadi Wasito Adi tinggal di lokasi obyek sengketa tersebut pada saat gempa bumi Jogja-Jateng dan peristiwa meletusnya Gunung Merapi, sekitar tahun 2006, saat itu sudah mulai jarang tinggal di situ lagi;
- Bahwa saksi tidak tahu, kenapa keluarga Pribadi Wasito Adi tidak tinggal disitu lagi ;
- Bahwa saksi tidak tahu, kalau tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut dijaminkan di bank, hanya tahu slentingan dari tetangga bahwa bu Yeyen (Tergugat I) banyak yang mencari, sekitar tahun 2011;
- Bahwa saksi hanya di ceritai sama pak Lie Liong Sien bahwa telah membeli tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut, saya tidak tahu secara langsung ;
- Bahwa Pak Lie Liong Sien (Penggugat) kemarin main ke rumah saksi sebelum saksi memberi keterangan di sidang, bahwa rumah dan bangunan telah dibeli dari pak Pribadi Wasito Adi pada tahun 2011, meskipun sebenarnya saksi sudah tahu sebelumnya kalau tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Pak Lie Liong Sien dari pak Basir pegawainya pak Lie Liong Sien yang nunggu rumah;

Hal 15 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pak Basir pegawainya pak Lie Liong Sien yang menjaga rumah dan tanah obyek sengketa sejak mulai dibeli, tetapi sekarang sudah meninggal;
- Bahwa keadaan rumah obyek sengketa terlihat terawat, yang merawat pak Lie Liong Sien juga ada pegawainya;
- Bahwa saksi tahu batas tanah dan rumah obyek sengketa yaitu :
  - Sebelah Utara : Rumah minik Ny. Suroso.
  - Sebelah Selatan : Jalan.
  - Sebelah Tumur : Rumah Pak Heri dan pak Hardi;
  - Sebelah Barat : Jalan.
- Bahwa saksi mulai tinggal di wilayah obyek sengketa tahun 1996, jadi saksi tahu riwayat tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah rumah dan tanah obyek sengketa yang dibeli pak Lie Liong Sien sudah sertifikat atau belum;
- Bahwa sebelum tanah dan rumah obyek sengketa dibeli pak Lie Liong Sien milik pak Pribadi Wasito Adi;

Menimbang terhadap bukti tertulis maupun saksi yang diajukan oleh Penggugat, Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 01411/Tamanmartani, Gambar Situasi tanggal 30-09-1996 Nomor 8.775, luas 745 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Ny. Ir.Sopiyani dan Ir.Pribadi Wasito Adi. (diberi tanda TT-1);

Menimbang bahwa terhadap bukti tertulis yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut, Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan buktisaksi ;

**Hal 16 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Tamanmartani, Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at tanggal 17 Juni 2022 dengan melalui delegasi kepada Pengadilan Negeri Sleman, dan telah diperoleh data-data sebagai berikut :

Tanah obyek sengketa terletak di Kelurahan Tamanmartani, Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman sebagaimana tercatat dalam Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1411/Tamanmartani, luas tanah 745 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagaimana yang ditunjukkan oleh Penggugat :

- Sebelah Barat : jalan;
- Sebelah Timur : tidak tahu ;
- Sebelah Utara : tidak tahu
- Sebelah Selatan : jalan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 14 Juli 2022 yang masing-masing sebagaimana tercantum dalam berita acara perkara ini yang untuk singkatnya dianggap telah termuat selengkapnya pada bagian pertimbangan ini;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan dan semua peristiwa dipersidangan untuk singkatnya dianggap termuat pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak telah menyatakan dipersidangan tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa eksepsi dari Turut Tergugat adalah sebagai berikut :

Hal 17 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. *Eksepsi Gugatan Prematur* : oleh karena Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Turut Tergugat) belum pernah menerima permohonan balik nama dari obyek sengketa atas nama Lie Liong Sien (Penggugat) ;

2. *Eksepsi Gugatan kurang pihak (Prulium litis consortium)* : oleh karena P.T Bank Perkreditan Rakyat Bhumi Karya Pala yang berkedudukan di Depok Sleman tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi Turut Tergugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi nomor 1 dan 2 tersebut telah menyangkut materi pokok perkara yang harus dibuktikan dan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi Turut Tergugat tersebut adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya pada pokoknya Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan dari Para Tergugat dan telah dibayar lunas, Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah dan bangunan atas nama Para Tergugat juga sudah ditangan Penggugat sebagai pembeli ;
- Bahwa pada waktu Penggugat akan memproses balik nama dan penurunan hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut, ternyata keberadaan Para Tergugat tidak dapat diketahui lagi, padahal sebelumnya telah ada

Hal 18 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan antara Penggugat dengan Para Tergugat bahwa Para Tergugat akan memberikan bantuan untuk penyelesaian segala sesuatunya yang berhubungan dengan jual beli dan balik nama atas sebidang tanah dan bangunan yang sudah dibeli oleh Penggugat tersebut ;

- Bahwa oleh karena keberadaan Para Tergugat tidak diketahui lagi, maka Penggugat mengajukan gugatan ini dengan petitum pokok : Supaya menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan supaya menyatakan Para Tergugat telah melakukan *wanprestasi/ingkar janji* ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat sebagai pembeli dengan Para Tergugat sebagai penjual adalah sah menurut hukum ?

Menimbang bahwa untuk mendukung dalail gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 serta 2 (dua) orang saksi yaitu DANANG SARJONO BUDI UTOMO dan SITI ACHADIJAH ;

Menimbang bahwa sebagaimana bukti yang diberi tanda P-1 yaitu *Akta Perikatan Jual Beli Nomor 69 Tanggal 28-02-2011*, antara lain disebutkan sebagai penjual adalah Para Tergugat yaitu : Nyonya Insinyur SOPIYANI dan Tuan Insinyur PRIBADI WASITO ADI dan sebagai pembeli adalah Penggugat yaitu : Tuan LIE LIONG SIEN sedangkan obyeknya adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Tamanmartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1411/Tamanmartani atas nama Ny.Insinyur SOPIYANI dan Insinyur PRIBADI WASITO ADI dengan Gambar Situasi tanggal 30-09-1996 Nomor 8.775 luas tanah 745 m2 (tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) dan harga yang

*Hal 19 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati adalah sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh pembeli ;

Menimbang bahwa 2 (dua) saksi yang diajukan oleh Penggugat juga menerangkan hal yang sama yaitu : bahwa Penggugat telah membeli dari Para Tergugat sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Tamanmartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman;

Menimbang bahwa telah ternyata pula Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah dan bangunan tersebut, yaitu bukti surat yang diberitanda P-4 berada dalam kekuasaan Penggugat, sebagaimana dipersidangan Penggugat telah menunjukkan surat asli dari P-4 tersebut ;

Menimbang bahwa transaksi jual beli tersebut telah pula dilakukan didepan pejabat negara dan telah dibuatkan Akta Perikatan Jual Beli sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat sebagai pembeli dan Para Tergugat sebagai penjual adalah sah menurut hukum, sehingga dengan demikian *petitum angka 2 dan angka 4* haruslah dikabulkan ;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Tergugat sebagai penjual telah melakukan wanprestasi/ingkar janji ?

Menimbang bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada *posita angka 8* yaitu : pada waktu Penggugat mau memproses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) ternyata keberadaan Para Tergugat tidak dapat diketahui lagi, padahal sebelumnya telah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana yang tertuang dalam bunyi salah satu klausula *pasal 8 Akta*

Hal 20 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Perikatan Jual Beli* tersebut : "pihak kesatu telah mengikatkan dirinya untuk memberikan bantuan yang seluas-luasnya dengan cuma-cuma dan suka rela kepada pihak kedua untuk penyelesaian segala sesuatunya yang berhubungan dengan jual beli dan balik nama atas sebidang tanah dan bangunan tersebut, sehingga dapat selesai dengan sempurna";

Menimbang bahwa *pasal 1338 KUH Perdata* menyebutkan : bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sedangkan *pasal 1234 KUH Perdata* menyebutkan : tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu, apabila ada pihak yang tidak melakukan prestasi tersebut, maka ia telah melakukan *wanprestasi/ingkar janji*;

Menimbang bahwa ternyata keberadaan Para Tergugat tidak dapat diketahui lagi, sehingga Para Tergugat tidak pernah memenuhi kesepakatan sebagaimana yang tercantum dalam *Akta Perikatan Jual Beli Nomor 69 pada pasal 8* tersebut, Para Tergugat tidak melakukan apa yang telah disepakati dengan Penggugat atau dengan kata lain Para Tergugat telah tidak memenuhi janjinya, sehingga Para Tergugat telah melakukan *wanprestasi/ingkar janji*, sehingga *petitum angka 3* haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa sedangkan *petitum angka 5,6,7 dan 8* bukanlah kewenangan dari Majelis Hakim, sehingga *petitum* tersebut adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan di tolak ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim juga akan mempertimbangkan dalil sangkalan dari pihak Tergugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak pernah datang menghadap dipersidangan untuk membela hak-haknya, sedangkan Turut Tergugat dalam jawaban pokok perkara menyatakan menolak seluruh dalil-dalil penggugat

Hal 21 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan didukung bukti tertulis yang diberi tanda TT-1 yaitu Buku Tanah Hak Milik Nomor 01411/Tamanmartani ;

Menimbang bahwa bukti TT-1 yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut juga diajukan oleh Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti TT-1 tersebut justru memperkuat dalil gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, sehingga Para Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka biaya perkara haruslah dibebankan kepada Para Tergugat, sehingga *petitum* supaya Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara haruslah dikabulkan ;

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal dalam HIR serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang berkaitan;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum jual beli tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya dari Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual kepada Penggugat sebagai pembeli tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1411/Tamanmartani, Gambar Situasi tanggal 30-09-1996, Nomor 8.775, Luas

Hal 22 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.

#### Disclaimer

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



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

745 m2 terletak di Kalurahan Tamanmartani, Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman atas nama Ny. Insinyur SOPIYANI (04/09/1965) dan Insinyur PRIBADI WASITO ADI (09/04/1961) dengan tanda tanda batas :

- Utara : Ny.Suroso
- Timur : Heri dan Hardi
- Selatan : Jalan
- Barat : Jalan

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak dapat melaksanakan proses balaik nama tanah dan bangunan obyek sengketa sebagai penjual merupakan perbuatan wanprestasi/ingkar janji ;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga mendapat perlindungan hukum ;
5. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.255.000,-(tiga juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta pada hari Senin tanggal 18 Juli 2022 oleh **SRI ARI ASTUTI, SH.,MH.** sebagai Hakim Ketua, **PURNAMA, SH.,MH.** dan **MAHAPUTRA,SH.,MH.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **21 Juli 2022** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dibantu **SURYONO NUGROHO, SH.,** Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Penggugat tanpa hadirinya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

*Hal 23 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.Yyk.*



PURNAMA, S.H., M.H.

SRIARI ASTUTI, S.H., M.H.

MAHAPUTRA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SURYONO NUGROHO, S.H.

Perincian Biaya:

1.	Biaya Pendaftaran (PNBP)	: Rp.	30.000,00
2.	Biaya Pemberkasan/ATK/Proses	: Rp.	75.000,00
3.	Biaya Penggandaan	: Rp.	24.000,00
4.	Pemanggilan	: Rp.	2.026.000,00
5.	PNBP	: Rp.	50.000,00
6.	Biaya kirim surat	: Rp.	120.000,00
7.	Juru Sumpah	: Rp.	50.000,00
8.	Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat	: Rp.	860.000,00
9.	Meterai	: Rp.	10.000,00
10.	Redaksi	: Rp.	10.000,00 +
	Jumlah	: Rp.	3.255.000,00

(Tiga juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah);



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

**Hal 25 dari 25 hal Put.No.90/Pdt.G/2021/PN.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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

**Halaman 25**