



P U T U S A N

Nomor 49/PDT/2015/PT YJK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ALI USMAN, SH tempat / tanggal lahir Pemalang 1 Juli 1958, pekerjaan karyawan swasta, alamat Wiyoro Baru / DK. Wiyoro, RT.10 /- Ds. Baturetno, Kec. Banguntapan, Kab. Bantul ;
Dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada MUHAMMAD IKBAL, SH, Advokat / Pengacara pada Kantor Advokat M. IKBAL, SH & REKAN beralamat Kantor di Gg Flamboyan No.4 Wiyoro Kidul, Baturetno, Banguntapan, Bantul, berdasarkan surat Kuasa tertanggal 1 Desember 2014 ;
Selanjutnya disebut **PEMBANDING / TERGUGAT** ;

MELAWAN

- 1 TRI ASIH**, tempat / tanggal lahir Semarang 24 Maret 1962, pekerjaan karyawan swasta, alamat Jln. Ngeksigondo No. 36 RT.16/04, Kel. Prenggan, Kec. Kotagede, Yogyakarta ;
Dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada ADI SUSANTO, SH Advokat / Pengacara / Konsultan Hukum beralamat di Kweni, Jalan Bantul KM 5,2 No. 362 A, RT. 06, Ds. Panggunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Januari 2015 ;
Selanjutnya disebut **TERBANDING / PENGGUGAT** ;
- 2 DRS. H. SAMINGOEN**, tempat / tanggal lahir Yogyakarta 27 Agustus 1934, pekerjaan karyawan swasta, alamat Jln. Mangkuyudan No. 2A RT.26 / 08 Kel. Mantrijeron, Kec. Mantrijeron Yogyakarta ;
Dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada PANGASTUTI UTAMI, SH Advokat / Pengacara / Konsultan Hukum pada kantor Hukum PANGASTUTI UTAMI, SH & REKAN beralamat di Jalan

Halaman 1 dari 23 halaman putusan Nomor 56/PDT/2014/PT YJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rejowinangun KG I No. 459 D, Kotagede, Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Pebruari 2015 ;

Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 49/ Pen.Pdt/2015/PT YYK, tanggal 10 Juni 2015, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini, serta putusan Pengadilan Negeri Bantul, tanggal 26 Nopember 2014, Nomor 22/Pdt.G/2014/PN.Btl. ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Membaca gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 11 Mei 2014, yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor Register 22/Pdt.G/2014/PN.Btl. yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa pada hari senin tanggal 20 Februari 2012, antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT telah terjadi transaksi PERIKATAN JUAL BELI dihadapan Notaris ESTI ANNA WIDARSIH, SH., Notaris – PPAT yang beralamat di Jln. Ipda Tut Harsono No. 22, Yogyakarta berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya tersebut dalam SHM Nomor: 04452/Baturetno, surat ukur tanggal 11 Juni 2002, Nomor 01345/Baturetno/2002, Seluas 142 M2, terletak di Desa Baturetno, Kec. Banguntapan, Kabupaten Bantul;
- 2 Bahwa didalam proses dilaksanakannya perikatan Jual Beli tanah dan bangunan tersebut, TURUT TERGUGAT telah membayar lunas harga tanah dan bangunan kepada TERGUGAT, selanjutnya dihadapan Notaris dibuatlah AKTA PERIKATAN JUAL BELI dan KUASA MENJUAL yang secara sadar ditandatangani oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT dihadapan Notaris-PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH. terdaftar sebagai berikut:

(2.1). AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor : 14 tertanggal 20-02-2012 dan

(2.2). KUASA UNTUK MENJUAL, Nomor: 15, tertanggal 20- 02-2012

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)



- 3 Bahwa setelah 6 (enam) bulan kemudian, tepatnya pada hari Rabu tanggal 15 Agustus 2012, dengan berdasarkan AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor : 15, tertanggal 20-02-2012, TURUT TERGUGAT menjual tanah dan bangunan tersebut dalam SHM Nomor : 04452/Baturetno, surat ukur tanggal 11 Juni 2002, Nomor 01345/Baturetno/2002, Seluas 142 M2, terletak di Desa Baturetno, Kec. Banguntapan, Kabupaten Bantul kepada PENGGUGAT seharga **Rp. 130.000.000,-** (*seratus tiga puluh juta rupiah*) dihadapan Notaris-PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH., tersebut dalam AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor : 04, tertanggal 15-08-2012;
- 4 Bahwa setelah terjadi proses PERIKATAN JUAL BELI antara TURUT TERGUGAT dengan PENGGUGAT, selanjutnya PENGGUGAT bermaksud untuk menempati dan memanfaatkan tanah dan bangunan rumah yang baru dibeli dari TURUT TERGUGAT, akan tetapi ternyata tanah dan bangunan tersebut masih ditempati oleh TERGUGAT beserta keluarganya, dengan demikian PENGGUGAT tidak bisa menempati tanah dan bangunan tersebut sehingga menimbulkan kekecewaan dan perasaan yang tidak menyenangkan bagi PENGGUGAT;
- 5 Bahwa atas kondisi yang demikian diatas, dalam rangka menempuh jalan tengah yang menurut PENGGUGAT adalah yang terbaik yaitu dengan meminta TERGUGAT keluar dari rumah objek sengketa dalam perkara Aquo atau membeli kembali dari PENGGUGAT, akan tetapi TERGUGAT selalu mempersulit dan tidak mau pergi dari tanah dan bangunan tersebut sampai 21 (duapuluh satu) bulan lamanya hingga gugatan ini diajukan;
- 6 Bahwa mekanisme transaksi PERIKATAN JUAL BELI yang dibuat antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT maupun antara TURUT TERGUGAT dengan PENGGUGAT adalah mekanisme perbuatan hukum yang telah sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara, tentang Perjanjian telah terpenuhi yaitu : 1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak, 2. Kecakapan bertindak hukum, 3. Adanya Obyek dan 4. Adanya kausa yang halal, oleh karenanya maka PERIKATAN JUAL BELI yang demikian haruslah dinyatakan Legal dan sah menurut hukum;
- 7 Bahwa berdasarkan asas perjanjian yang tersebut diatas, maka dapatlah dinyatakan bahwa PENGGUGAT haruslah dinyatakan sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK dengan demikian maka PENGGUGAT haruslah



mendapatkan perlindungan hukum agar mendapatkan hak atas transaksi PERIKATAN JUAL BELI yang dilakukannya;

- 8 Bahwa oleh karena transaksi perikatan jual beli yang dilakukan antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT, selanjutnya TURUT TERGUGAT menjual tanah dan bangunan tersebut kepada PENGGUGAT dengan melalui proses dan mekanisme hukum yang benar serta tidak ada pengelabuhan hukum didalamnya, seluruhnya dilakukan dihadapan Notaris-PPAT dan diterbitkannya AKTA PERIKATAN JUAL BELI, AKTA KUASA MENJUAL dan SURAT PERNYATAAN PENGOSONGAN yang ditandatangani dan berkekuatan hukum, maka seluruh akta yang tersebut pada Point 2 (2.1), (2.2) haruslah dinyatakan sah secara hukum;
- 9 Bahwa oleh karena AKTA yang tersebut pada Point 2 (2.1), (2.2) sah secara hukum maka oleh karena itu mohon dengan hormat kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul agar menyatakan transaksi jual beli yang tersebut dalam AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor : 04, tertanggal 15-08-2012 antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT adalah sah menurut hukum;
- 10 Bahwa oleh karena sikap TERGUGAT yang tidak mau keluar dan atau mengosongkan tanah dan bangunan Objek Sengketa dalam perkara Aquo, maka PENGGUGAT sangat dirugikan secara Materiil maupun Immateriil, oleh karena itu maka mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul untuk menghukum TERGUGAT atau siapapun yang menempati dan memanfaatkan tanah dan bangunan Objek sengketa perkara Aquo agar keluar atau mengosongkan objek sengketa tersebut, dan bila perlu dengan melibatkan aparatur negara;
- 11 Bahwa akibat sikap TERGUGAT yang dengan sengaja tetap menempati dan tidak mau pergi dari tanah dan bangunan yang sudah dijual dan menjadi hak milik PENGGUGAT mengakibatkan kerugian yang nyata bagi PENGGUGAT, kerugian tersebut meliputi kerugian Materiil maupun Immateriil, oleh karena itu TERGUGAT harus bertanggungjawab secara hukum agar mengganti kerugian PENGGUGAT yang apabila dinilai dengan nominal rupiah adalah sebagai berikut:
 - a Kerugian Materiil, meliputi:
 - a.1. Kerugian PENGGUGAT atas pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp. 130.000.000,- (*seratus tiga puluh juta rupiah*);



- a.2. Kerugian atas keuntungan yang akan diterima PENGGUGAT apabila tanah dan bangunan tersebut dijual kembali sebesar Rp.70.000.000,- (*tujupuluh juta rupiah*);
- a.3. Kerugian PENGGUGAT atas keuntungan yang akan diperoleh PENGGUGAT bila tanah dan bangunan tersebut disewakan/ dikontrakan yaitu Rp. 1.000.000,- x 21 bulan (Agustus 2012 s/d Mei 2014) sebesar Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah)
- b. Kerugian Immateril, yaitu kerugian atas kekecewaan dan perasaan tidak nyaman atas sikap yang dilakukan TERGUGAT yang tidak mau keluar dengan sukarela meskipun dilakukan upaya baik-baik, bila diperhitungkan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)
- Sehingga total kerugian PENGGUGAT seluruhnya sebesar **Rp. 421.000.000,-** (*Empat ratus dua puluh satu juta rupiah*);
- 12 Bahwa oleh karena PENGGUGAT adalah pembeli beritikad baik sekaligus pemilik yang sah dari tanah dan bangunan tersebut, maka untuk menjamin agar tidak terjadi penyalahgunaan dan pemanfaatan secara melawan hukum oleh TERGUGAT, maka mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul agar meletakkan Sita atas tanah dan bangunan objek perkara Aquo milik Penggugat yang sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh TERGUGAT;
- 13 Bahwa dengan diletakkannya sita atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut, maka mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul untuk memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Bantul agar supaya melakukan peringatan dan atau melakukan eksekusi agar TERGUGAT keluar dari tanah dan bangunan Objek perkara Aquo bila perlu dengan melibatkan Aparatur Negara;
- 14 Bahwa apabila TERGUGAT tidak mau melaksanakan isi putusan dan penetapan yang dikeluarkan oleh yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul atas ganti kerugian yang dialami PENGGUGAT, agar supaya menghukum TERGUGAT dengan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (*seratus ribu rupiah*) setiap hari terhitung sejak ditetapkannya kewajiban ganti rugi kepada PENGGUGAT;
- 15 Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum yang didasarkan satu kenyataan yang feitelijk dan tidak



terbantahkan, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul untuk menetapkan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini yang amar putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR

1 **Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;**

2 **Menyatakan sah secara hukum PERIKATAN JUAL BELI yang dibuat antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT, yaitu :**

(2.1). AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor : 14 tertanggal 20-02-2012

(2.2). AKTA KUASA UNTUK MENJUAL, Nomor: 15, tertanggal 20-02-2012

dan

3 **Menyatakan sah secara hukum PERIKATAN JUAL BELI antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT Nomor : 04, tertanggal 15-08-2012 antara;**

4 **Menghukum TERGUGAT oleh karena perbuatannya untuk mengganti kerugian PENGGUGAT:**

a Kerugian Materiil, meliputi:

a.1. Kerugian PENGGUGAT atas pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp. 130.000.000,- (*seratus tiga puluh juta rupiah*);

a.2. Kerugian atas keuntungan yang akan diterima PENGGUGAT apabila tanah dan bangunan tersebut dijual kembali sebesar Rp.70.000.000,- (*tujupuluh juta rupiah*);

a.3. Kerugian PENGGUGAT atas keuntungan yang akan diperoleh PENGGUGAT bila tanah dan bangunan tersebut disewakan / dikontrakkan yaitu Rp. 1.000.000,- x 21 bulan (Agustus 2012 s/d Mei 2014) sebesar Rp. 21.000.000,- (*dua puluh satu juta rupiah*)

b Kerugian Immateril, yaitu kerugian atas kekecewaan dan perasaan tidak nyaman atas sikap yang dilakukan TERGUGAT yang tidak mau keluar dengan sukarela meskipun dilakukan upaya baik-baik, bila diperhitungkan sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*)



- Sehingga total kerugian PENGGUGAT seluruhnya sebesar Rp. 421.000.000,- (empat ratus dua puluh satu juta rupiah);
- 5 Menyatakan Sah dan berharga Sita terhadap tanah dan bangunan objek sengketa perkara Aquo milik PENGGUGAT yang sampai saat ini masih ditempati TERGUGAT;
- 6 Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai atau menempati Objek Sengketa untuk mengosongkan Objek Sengketa dan bila perlu dengan menggunakan alat aparaturnegara;
- 7 Menetapkan uang paksa (Dwangsom) bagi TERGUGAT sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari bilamana Tergugat tidak melaksanakan isi putusan sejak di bacakan;
- 8 Menetapkan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (Uit Vooerbaar Bij Vooraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
- 9 Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Bilamana yang mulia majelis hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Equo Et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT telah mengajukan Surat Jawaban tertanggal 14 Juli 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A DALAM EKSEPSI ;

- 1 Bahwa mencermati materi Gugatan Penggugat, disamping pihak Tergugat dan Turut Tergugat, terdapat pihak yang terlibat dalam proses hukum ini, yakni pihak Notaris/ppat Esti Anna Widarsih, SH. Seharusnya pihak Penggugat menyertakan pihak Notaris/PPAT dimaksud sebagai salah satu pihak Tergugat dalam perkara ini, berhubung pihak Penggugat tidak melibatkan Notaris/PPAT dimaksud, maka GUGATAN PENGGUGAT TIDAK SEMPURNA, karena obyek Tergugatnya TIDAK LENGKAP.

Halaman 7 dari 23 putusan Nomor 49/PDT/2015/PT YJK



- 2 Bahwa mencermati materi Gugatan Penggugat, yang didasari pada adanya PERIKATAN JUAL BELI atas obyek tanah/rumah SENGKETA, maka belum dianggap sebagai PERBUATAN HUKUM YANG SEMPURNA, terlebih lagi maksud dan tujuan Penggugat dalam gugatannya hanya MENETAPKAN PERIKATAN JUAL BELI, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak sempurna, sehingga harus ditolak secara hukum.
- 3 Bahwa demikian pula, terhadap obyek sengketa dimaksud oleh Penggugat adalah tanah dan bangunan rumah milik Tergugat yang tidak jelas mengenai batas – batasnya, termasuk tidak jelas mengenai luas bangunan rumah yang dimaksud. Sehingga dengan demikian mohon untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, karena Gugatan Penggugat tersebut TIDAK JELAS.

A JAWABAN DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa Tergugat MENOLAK secara tegas Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan atau sesuai dengan dalil hukum Tergugat.
- 2 Bahwa secara formal yuridis memang terjadi peristiwa hukum adanya PERIKATAN JUAL BELI atas tanah milik Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH berdasarkan Akta No. 14 tanggal 20-02-2012, antara Tergugat sebagai pihak KESATU/Pihak yang hendak menjual dan Turut Tergugat sebagai Pihak KEDUA / Pihak yang bersedia membeli, dengan harga pembayaran sejumlah Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah). Namun yang senyatanya / fakta yang sebenarnya, justru TERGUGAT MENJADI KORBAN YANG DIRUGIKAN, karena sebenarnya pada waktu itu, Tergugat akan membantu temannya yang bernama NENSI karena ibunya sedang sakit dan butuh biaya rumah sakit, sehingga ada seseorang yang bernama WAKHIRUN ALRASYID memperkenalkan Tergugat dengan pihak penyandang dana yang bernama DRS. H. SAMINGOEN (Turut Tergugat) yang pada waktu itu sanggup untuk meminjami (Bukan jual beli akan tetapi pinjam meminjam dengan hak untuk mengembalikan dengan jaminan Tanah milik Tergugat), namun karena Tergugat bisa dipinjami kalau dilakukan Penandatanganan Perikatan Jual Beli dihadapan Notaris, akhirnya Tergugat dari uang sejumlah Rp. 105.000.000,- tersebut, hanya mendapatkan uang Rp. 90.000.000,- sisanya menjadi hak makelar yang bernama WAKHIRUN ALRASYID. Setelah penandatanganan Akta Perikatan Jual Beli dihadapan



Notaris, Pihak Tergugat mendapatkan uang sejumlah Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), lalu uang tersebut diserahkan kepada temannya yang bernama NENSI karena sangat dibutuhkan untuk keperluan ibunya yang sedang sakit dan dia juga sanggup untuk mengembalikan dalam jangka waktu 3 bulan. Bahwa dari peristiwa hukum tersebut, maka Tergugat dalam hal ini Pihak yang dikorbankan, dan secara HUKUM TERGUGAT ADALAH PIHAK YANG BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI SECARA HUKUM;

- 3 Bahwa TIDAK BENAR, Turut Tergugat telah membayar lunas harga jual tanah dan bangunan rumah milik Tergugat, akan tetapi yang benar adalah Pihak Turut Tergugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang kenyataannya hanya Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) sebagai IKATAN JUAL BELI dan BELUM TERJADI AKAD JUAL BELI SECARA SEMPURNA, yang biasa ditandai dengan AKTA JUAL BELI (AJB) dihadapan Notaris/PPAT. Sehingga dengan demikian, tidak benar dalil Gugatan Penggugat yang tersebut dalam posita No. 2 tersebut;
- 4 Bahwa pada kenyataannya, tidak ada maksud bagi Tergugat untuk menjual tanah dan bangunan rumah milik Tergugat, karena sebagaimana kami sebutkan pada jawaban no. 1 diatas, bahwa maksud Tergugat hanya untuk pinjam sementara uang dari Turut Tergugat, namun kenyataannya diarahkan kepada Perikatan Jual Beli, dan secara nyata juga Pihak Notaris/PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH Notaris di Yogyakarta TELAH MELANGGAR ETIKA PROFESI dan PELANGGARAN HUKUM, karena dibuatkan Akta Perikatan Jual Beli yang seakan – akan telah terjadi jual beli diperkuat pula dengan Akta Kuasa Menjual, padahal sebenarnya belum dianggap sebagai jual beli secara sempurna, sehingga dalam hal ini, sebenarnya pihak Turut Tergugat dan Notaris / PPAT adalah PIHAK YANG BERITIKAD TIDAK BAIK, dan Tergugat sebagai pihak yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum. Dengan demikian menolak Posita gugatan no. 2 tersebut.
- 5 Bahwa tindakan Turut Tergugat untuk menjual tanah milik Tergugat sebagaimana disebutkan dalam Posita No. 3, adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, karena sebenarnya Jual Beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat masih dalam batas PERIKATAN JUAL BELI, belum sampai kepada AKTA JUAL BELI, artinya tanah tersebut masih dalam ikatan jual beli, jadi perbuatan jual beli belum sempurna, sehingga KATA PERIKATAN JUAL



BELI No. 4 tertanggal 15-08-2012, TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, karena pihak Turut Tergugat belum mempunyai HAK PENUH untuk menjual tanah milik Tergugat tersebut, kemudian pihak Penggugat maupun pihak Turut Tergugat adalah pihak penjual dan pembeli YANG BERITIKAD TIDAK BAIK.

- 6 Bahwa secara hukum upaya Penggugat untuk menempati dan memanfaatkan Tanah dan Bangunan rumah sebagaimana tersebut

dalam Posita gugatan No. 4, adalah TIDAK SAH SECARA HUKUM, karena pihak Penjual belum mempunyai Hak untuk menguasai dan menempati tanah dan bangunan rumah milik Tergugat (obyek sengketa), sehingga dengan demikian pula MENOLAK DALIL POSITA GUGATAN NO.4 tersebut;

- 7 Bahwa sebagai bukti Turut Tergugat maupun Penggugat adalah berpura – pura sebagai Penjual dan Pembeli atas tanah obyek sengketa tersebut, yakni telah diakuinya berdasarkan Posita gugatan No. 5, yang diakui sendiri oleh Penggugat bahwa membeli kembali tanah dimaksud sebagai jalan tengah, sehingga dengan demikian, Tergugat bukan sebagai Pihak yang tidak beritikad baik, akan tetapi justru sebagai KORBAN, atas kelicikan Turut Tergugat, padahal Tergugat sudah mengembalikan uang pihak Turut Tergugat, sebanyak Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dengan perincian :

- a. Telah dikembalikan pada tanggal 15-08-2012 sebanyak Rp. 15.000.000,-
 - b. Telah dikembalikan pada tanggal 24-10-2012 sebanyak Rp. 20.000.000,-
 - c. Telah dikembalikan pada tgl. 21 Desember 2012 sebanyak Rp. 35.000.000,-
- Sehingga tidak benar jika Turut Tergugat berhak untuk menjual kembali Tanah milik Tergugat kepada Penggugat, sehingga jelas Pihak Turut Tergugat adalah pihak YANG BERITIKAD TIDAK BAIK.

- 8 Bahwa TIDAK BENAR PERIKATAN JUAL BELI baik antara Turut Tergugat dengan Tergugat, maupun Turut Tergugat dengan Penggugat LEGAL DAN BERDASARKAN HUKUM, akan tetapi PERBUATAN HUKUM dalam bentuk PERIKATAN JUAL BELI yang tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli Akta no. 14 tertanggal 20-02-2012 dan No. 04 tanggal 15-08-2012 yang semuanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH adalah BERTENTANGAN DENGAN HUKUM DAN KEPATUTAN, sehingga BATAL DEMI HUKUM.



- 9 Bahwa TIDAK BENAR Posita Gugatan No. 7, karena berdasarkan uraian Tergugat diatas, nyata dan jelas Penggugat seharusnya meneliti secara seksama Obyek tanah/Rumah yang akan dibelinya serta mencermati Dokumen yang menyertai proses Perikatan jual beli tersebut, sebelum membeli, lebih – lebih dibuat dihadapan Notaris/PPAT yang sama yakni Notaris/PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH tentunya lebih mengetahui bahwa tindakan hukum baru pada tahap IKATAN JUAL BELI, belum sampai kepada AKTA JUAL BELI (pelepasan hak), lebih – lebih sebenarnya Tergugat hanya bersifat pinjam uang sementara, bukan berbuat untuk menjual tanah/rumah tersebut, lebih – lebih lagi sebenarnya Tergugat telah mengembalikan uang milik turut Tergugat sebanyak Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), sehingga dengan demikian tidak bisa dikatakan bahwa Penggugat beritikad baik, bahkan sebaliknya bahwa justru PENGGUGAT YANG BERITIKAD TIDAK BAIK dalam membeli tanah/ rumah milik Tergugat tersebut;
- 10 Bahwa TIDAK BENAR dan MEMBANTAH posita gugatan No. 8, karena sebenarnya telah terjadi PENGELABUHAN HUKUM, baik yang dilakukan NOTARIS/PPAT, Pihak Turut Tergugat maupun Penggugat sendiri, yang dengan dalil PERIKATAN JUAL BELI akan berhak untuk menguasai tanah/ rumah milik Tergugat, sehingga semua AKTA PERIKATAN JUAL BELI tersebut dilakukan dengan cara – cara yang bertentangan dengan hukum, sehingga BATAL DEMI HUKUM.
- 11 Bahwa Tergugat MENOLAK SECARA HUKUM, dalil Penggugat yang menyatakan agar akta Perikatan Jual Beli No. 04 tanggal 15-08-2012 antara Penggugat dengan Turut Tergugat sah menurut hukum, akan tetapi sebagaimana Tergugat kemukakan diatas, bahwa Perbuatan hukum tersebut malahan bertentangan dengan hukum dan kepatutan, sehinggalan Akta Jual Beli No. 04 tanggal 15-08-2012 BATAL DEMI HUKUM.
- 12 Bahwa Tergugat MENOLAK untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan rumah milik Tergugat, karena Penggugat adalah PIHAK YANG TIDAK SAH MENGUASAI TANAH/BANGUNAN RUMAH OBYEK SENGKETA, sehingga menolak Posita Gugatan Penggugat No. 10 tersebut.
- 13 Bahwa MENOLAK GUGATAN KERUGIAN PENGGUGAT sebagaimana disebutkan dalam Posita Gugatan No. 11, karena sebenarnya Penggugat adalah sebagai Pembeli YANG BERITIKAD TIDAK BAIK.



- 14 Bahwa TIDAK BENAR dalil Penggugat yang meletakkan Sita Jaminan atas Tanah/Bangunan obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Posita gugatan No. 12, karena sebenarnya tanah/bangunan tersebut belum hak Penggugat, karena sebenarnya Penggugat adalah pihak Pembeli yang beritikad tidak baik.
- 15 Bahwa demikian pula, Pihak Penggugat TIDAK BENAR jika mohon kepada Pengadilan agar mengeksekusi Tanah/Bangunan rumah milik Tergugat, karena sebenarnya obyek sengketa tersebut belum hak penuh Penggugat, sehingga dengan demikian MENOLAK Posita Gugatan No. 13 tersebut.
- 16 Bahwa menolak posita Gugatan No. 14 dan 15 yang terkait dengan uang paksa dan putusan serta – merta, karena dalil tersebut tidak berdasarkan hukum yang berlaku, sehingga dengan demikian secara keseluruhan dalil Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau tidak diterima untuk seluruhnya.

A DALAM GUGATAN REKONVENSİ :

Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini, Tergugat dalam Kompensi, mohon disebut sebagai PENGGUGAT REKONPENSİ dan Penggugat dalam Kompensi disebut sebagai Tergugat I Rekonvensi serta turut Tergugat dalam kompensi mohon disebut sebagai Tergugat II Rekonvensi.

Adapun dalil gugatan Rekonvensi kami, diuraikan sebagai berikut :

- 1 Bahwa bangunan rumah beserta tanah yang disebut dalam sertifikat Tanah SHM No. 04452/Baturetno, Surat Ukur tanggal 11 Juni 2002 Nomor 01345/Baturetno/2002 seluas 142 M2 yang terletak di RT.10 Wiyoro baru, Baturetno, Banguntapan, Bantul, ADALAH MILIK PENGGUGAT REKONPENSİ.
- 2 Bahwa bangunan rumah dan tanah obyek sengketa tersebut, sebenarnya dijadikan jaminan untuk pinjam uang sejumlah Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) kepada Tergugat II Rekonvensi, dan sampai saat ini Penggugat Rekonvensi sebenarnya telah mengembalikan secara mencicil sejumlah Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat II Rekonvensi, sehingga kekurangan berjumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
- 3 Bahwa apabila saat ini, bangunan rumah dan tanah obyek sengketa tersebut, telah diikatkan dalam bentuk Ikatan Jual Beli oleh Tergugat II Rekonvensi kepada Tergugat I Rekonvensi, serta Tergugat II Rekonvensi menerima uang dari Tergugat I Rekonvensi sejumlah Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), maka hubungan hukum dalam bentuk Perikatan Jual Beli No. 04 tanggal 15-08-2012 menjadi BATAL DEMI HUKUM, dan dapat dinyatakan



bahwa TERGUGAT II REKONPENSI serta TERGUGAT I REKONPENSI adalah pihak penjual dan Pembeli YANG BERITIKAD TIDAK BAIK.

- 4 Bahwa dengan adanya Gugatan dalam Kompensi ini, Pihak Penggugat Rekonpensi SANGAT DIRUGIKAN oleh perbuatan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat – Tergugat Rekonpensi tersebut, karena sebenarnya Para Tergugat – Tergugat Rekonpensi diatas, belum sepenuhnya memiliki obyek sengketa, sehingga tidak berhak untuk menjual – belikan obyek sengketa.
- 5 Bahwa dengan demikian, jika Tergugat II Rekonpensi saat ini telah menerima uang sejumlah Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dari Pihak Tergugat I Rekonpensi, padahal disatu pihak Tergugat II Rekonpensi telah pula menerima uang pengembalian uang dari Penggugat Rekonpensi sejumlah Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), maka tidak benar jika ia Tergugat II Rekonpensi menjual obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I Rekonpensi, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat II Rekonpensi tersebut adalah perbuatan YANG BERITIKAD TIDAK BAIK, sehingga segala bentuk peristiwa hukum yang dilakukan kepada Tergugat I Rekonpensi dinyatakan BATAL DEMI HUKUM.
- 6 Bahwa demikian pula jika saat ini Tergugat I Rekonpensi menggugat Penggugat dalam Rekonpensi untuk mengosongkan dan keluar dari bangunan rumah dan tanah milik Penggugat, Rekonpensi sendiri, yang seakan – akan obyek sengketa tersebut miliknya, dan pada saat Tergugat I Rekonpensi akan membayar/ membeli obyek sengketa seharusnya meneliti secara cermat hak kepemilikan obyek sengketa padahal ia Tergugat I Rekonpensi tidak dilakukannya, maka perbuatan hukum Tergugat I Rekonpensi tersebut dinyatakan suatu tindakan Tergugat I Rekonpensi sebagai ITIKAD TIDAK BAIK, sehingga dengan demikian, semua perbuatan yang terkait hal tersebut dapat dinyatakan BATAL DEMI HUKUM.
- 7 Bahwa sehingga dengan demikian secara hukum akta perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH sebagaimana tersebut dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 20-02-2012 dan akta Kuasa Menjual No. 15 tanggal 20-02-2012 SERTA Akta Perikatan Jual Beli No. 04, tertanggal 15-08-2012, ADALAH BATAL DEMI HUKUM.
- 8 Bahwa dengan demikian, secara hukum, agar sertipikat tanah atas nama penggugat Rekonpensi yang saat ini berada ditangan Tergugat I Rekonpensi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohon kepada Pengadilan, agar diserahkan tanpa syarat kepada penggugat Rekonpensi sebagai PEMILIKNYA.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk menjatuhkan Putusannya, dengan amar Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- 1 Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan atau ditolak untuk seluruhnya.
- 3 Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini.

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menerima jawaban/dalil – dalil Tergugat ini untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima dan atau ditolak untuk seluruhnya.
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini.

DALAM GUGATAN REKONPENSI :

- 1 Menyatakan bahwa obyek sengketa yang berupa tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam sertipikat Tanah SHM No. 04452/Baturetno, Surat Ukur No. 01345/Baturetno/2002 tanggal 11 Juni 2002, seluas 142 M2 yang terletak di RT.10 Wiyoro Baru Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, ADALAH MILIK PENGGUGAT REKONPENSI.
- 2 Menyatakan secara hukum, bahwa Penggugat Rekonpensi telah meminjam uang kepada tergugat II Rekonpensi sejumlah Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dengan jaminan Tanah/rumah obyek sengketa tersebut, dan Pihak Penggugat Rekonpensi telah mengembalikan uang kepada Tergugat II Rekonpensi sejumlah Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).
- 3 Menyatakan secara hukum, bahwa perbuatan hukum Tergugat II Rekonpensi untuk menjual kembali Tanah Obyek Sengketa tersebut kepada Tergugat I Rekonpensi, adalah Tindakan hukum yang BERITIKAD TIDAK BAIK.
- 4 Menyatakan secara hukum bahwa Akta perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH sebagaimana tersebut dalam Akta perikatan Jual Beli No. 14 tanggal 20-02-2012

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)



serta Akta Perikatan Jual Beli No. 04 tanggal 15-08-2012, ADALAH BATAL DEMI HUKUM, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

- 5 Menghukum kepada Tergugat I Rekonpensi untuk mengembalikan Sertipikat Tanah Milik Penggugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi tanpa syarat apapun.
- 6 Menghukum kepada Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi untuk membayar biaya perkara dalam gugatan Rekonpensi.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pada tanggal 14 Juli 2014 Turut Tergugat telah memberikan Jawabannya :

- 1 Bahwa Turut Tergugat pada garis besarnya membenarkan terhadap dalil dalil dalam gugatan Penggugat.
- 2 Bahwa benar Penggugat dengan Turut Tergugat telah menjual sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan SHM Nomor : 04452 seluas 142 M2 yang terletak di Baturetno, Kec. Banguntapan, Bantul kepada Penggugat dihadapan Notaris PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH dengan harga Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) yang tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor : 04, tertanggal 15-08-2012.
03. Bahwa Turut Tergugat menjual sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seperti tersebut pada point 02 kepada Penggugat dengan dasar AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor : 14, tanggal 20-02-2012 dan KUASA MENJUAL Nomor : 15 tanggal 20-02-2012, sehingga jual beli yang Turut Tergugat lakukan adalah telah sesuai dengan hukum yang berlaku.
- 4 Bahwa Turut Tergugat dengan Tergugat pada tanggal 20 Februari 2012 telah melakukan transaksi jual beli yang telah dibayar secara lunas dan didukung dengan bukti AKTA PERIKATAN JUAL BELI dan AKTA KUASA MENJUAL serta Surat Pernyataan Pengosongan, dihadapan Notaris PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH terhadap sebidang tanah SHM Nomor 04452 seluas 142 M2 yang terletak di Baturetno, Banguntapan, Bantul.
- 5 Bahwa oleh karena Turut Tergugat keperluan darurat yang memerlukan uang maka Turut Tergugat berniat menjual tanah dan bangunan yang telah dibeli dari Tergugat dengan cara terlebih dahulu menawarkan pada Tergugat apabila berkenan membeli kembali tanah yang pernah dijualnya.

Halaman 15 dari 23 putusan Nomor 49/PDT/2015/PT YJK



- 6 Bahwa ternyata tawaran Turut Tergugat tidak begitu menjadi perhatian Tergugat maka oleh karenanya Turut Tergugat kemudian menjual tanah dan bangunan seperti tersebut diatas pada point 02 kepada Penggugat dengan tetap menggunakan jasa Notaris dan PPAT yang sama yaitu ESTI ANNA WIDARSIH, SH berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual seperti tersebut pada point 04.
- 7 Bahwa Turut Tergugat menegaskan bahwa antara Tergugat dengan Turut Tergugat pada tanggal 20 Februari 2012 telah terjadi transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan secara syah dan legal karena telah melalui prosedur yang benar, jadi bukan UTANG PIUTANG, sehingga jika kemudian Turut Tergugat menjual tanah dan bangunan yang telah dibelinya itu adalah merupakan hak dari Turut Tergugat.
- 8 Bahwa oleh karena Tergugat telah menjual tanah dan bangunan seperti tersebut dalam point 02 maka sudah seharusnya menurut hukum wajib menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek transaksi kepada Turut Tergugat.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas TURUT TERGUGAT mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memberi putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa Perikatan Jual Beli yang dibuat antara Tergugat dengan Turut Tergugat yang tersebut dalam AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor 14 tanggal 20-02-2012 dan AKTA KUASA MENJUAL nomor 15 tanggal 20-02-2012 adalah sah.
- 3 Menetapkan syah secara hukum terhadap PERIKATAN JUAL BELI antara Penggugat dan Turut Tergugat.

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil – adilnya.

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 26 Nopember 2014, Nomor 22/PDT.G/2014/PN.BTL, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI



- Menolak
Eksepsi Para
Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

- 1 Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan sah secara hukum perikatan jual beli yang dibuat antara Tergugat dengan Turut Tergugat:
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor:14 tanggal 20-02-2012;
 - Akta Kuasa Untuk Menjual nomor : 15 tanggal 20-02-2012;
- 3 Menyatakan sah secara hukum perikatan jual beli yang dibuat antara Penggugat dengan Turut Tergugat Nomor : 4, tanggal 15-08-2012;
- 4 Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebanyak Rp. 1.720.000,- (satu juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bantul, yang menyatakan bahwa pada tanggal 8 Desember 2014 Nomor 22/Pdt.G/2014/PN.Btl., Pembanding / Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bantul, tanggal 26 Nopember 2014 Nomor 22/Pdt.G/2014/ PN.Btl., untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Membaca Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bantul yang menyatakan bahwa pada tanggal 31 Desember 2014 permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara syah dan seksama kepada Pihak Terbanding / Penggugat dan kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 29 Januari 2015 ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding / Tergugat tertanggal 29 Desember 2014 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding / Penggugat pada tanggal 2 Januari 2015, kepada Penggugat Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 30 Januari 2015 ;

Halaman 17 dari 23 putusan Nomor 49/PDT/2015/PT YJK



Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Turut Terbanding / Turut Tergugat telah mengajukan surat kontra memori banding tanggal 15 Januari 2015 dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pemanding / Tergugat pada tanggal 22 Januari 2015, dan kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 30 Januari 2015 ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding / Turut Tergugat telah mengajukan surat kontra memori banding tanggal 5 Pebruari 2015 dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pemanding / Tergugat pada tanggal 17 Pebruari 2015, dan kepada Terbanding / Peggugat pada tanggal 12 Pebruari 2015 ;

Membaca Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 22/Pdt.G/2014/PN.Btl, yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bantul, pada tanggal 2 Januari 2015 kepada Terbanding / Peggugat, pada tanggal 5 Januari 2015 kepada Pemanding / Tergugat dan pada tanggal 22 April 2015 kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat, telah diberi kesempatan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk membaca dan mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding / Tergugat 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 Pemanding / Tergugat mengajukan memori banding pada tertanggal 29 Desember 2014 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- 1 Bahwa mencermati putusan Pengadilan Negeri Bantul (Pengadilan tingkat pertama) yang dalam pertimbangan hukumnya telah diuraikan mulai dari halaman 21 sampai dengan halaman 28, Pemanding keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, antara lain yang dinyatakan dalam pertimbangan hukumnya bahwa Dalam Eksepsi bahwa masalah penempatan Para Tergugat tidak mempengaruhi syarat formal suatu Gugatan, padahal yang sebenarnya Peggugat tidak melibatkan NOTARIS / PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH sebagai salah satu Tergugat, hal ini syarat mempengaruhi terpenuhinya syarat formal Gugatan Peggugat, karena kita ketahui bahwa yang akan dimintakan pengesahan melalui Pengadilan adalah produk Hukum dari NOTARIS / PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH yang



saat ini berpraktek di Wilayah Hukum Kota Yogyakarta yakni di Jl. IPDA TUT HARSONO (Timoho) No. 22 Yogyakarta, sehingga gugatan Penggugat tersebut, TIDAK LENGKAP TERGUGATNYA. Dengan Pertimbangan Hukum Pengadilan tingkat pertama tersebut, maka HARUS KESAMPINGKAN, dan dapat dinyatakan EKSEPSI dari Tergugat / Pembanding DAPAT DIKABULKAN, dan dinyatakan Gugatan Penggugat TIDAK DITERIMA ;

- 2 Bahwa MEMPERHATIKAN PERTIMBANGAN HUKUM Hakim tingkat pertama pada halaman 24, Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para pihak, baik Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat. Jika memperhatikan dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim memperlihatkan TIDAK ADANYA KESEIMBANGAN MENILAI DAN MEMPERTIMBANGKAN KETERANGAN SAKSI, Majelis Hakim HANYA LEBIH DOMINAN MENILAI DAN MEMPERTIMBANGKAN KETERANGAN SAKSI DARI PIHAK PENGGUGAT/TERBANDING I, padahal fakta dalam persidangan dari semua saksi yang diajukan oleh TERGUGAT / PEMBANDING menerangkan dihadapan sidang dibawah sumpah, bahwa TERGUGAT MELAKUKAN HUBUNGAN HUKUM DENGAN TURUT TERGUGAT / TERBANDING II didasari dengan HUBUNGAN HUKUM PINJAM MEMINJAM UANG, BUKAN PERIKATAN JUAL BELI, Formalitas Hukum Perikatan Jual Beli dihadapan Notaris / PPAT Esti Anna Widarsih, SH Notaris di Yogyakarta, hanya untuk mempermudah proses pinjam meminjam uang tersebut, disamping itu, Saksi Evelyne Ibu dari Nancy yang memakai uang pinjaman itu, telah menyeter uang / telah mencicil uang pengembalian kepada Mediator dari Pinjam Meminjam tersebut bernama Wakhirun Al Rasyid, yang memberi keterangan palsu dalam persidangan. Keterangan saksi dari Tergugat / Pembanding tersebut TIDAK DIPERTIMBANGKAN SECARA SEKSAMA OLEH MAJELIS HAKIM PADA TINGKAT PERTAMA. Sehingga kami berkesimpulan bahwa MAJELIS HAKIM TIDAK CERMAT DALAM MENILAI DAN MEMPERTIMBANGKAN FAKTA-FAKTA YANG TERUNGKAP DALAM PERSIDANGAN. Maka oleh karena itu, Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama TIDAK BISA DIPERTAHANKAN dan atau DAPAT DIKESAMPINGKAN SECARA HUKUM ;

Halaman 19 dari 23 putusan Nomor 49/PDT/2015/PT YJK



- 3 Bahwa lebih dari pada itu, jika dicermati tetah Gugatan Penggugat / Terbanding I yakni mengenai PENGESAHAN AKTA PERIKATAN JUAL BELI No. 14 tanggal 20-02-2012 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Esti Anna Widarsih, SH Notaris di Yogyakarta, juka Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Akta Perikatan dan Kuasa menjual tersebut, maka PERTIMBANGAN HUKUM tersebut telah MELANGGAR ATURAN PERUNDANG-UNDANGAN yang berlaku, karena sebenarnya Peristiwa Hukum tersebut BELUM BISA DINYATAKAN SUATU PERISTIWA HUKUM YANG SEMPURNYA, karena belum terjadi proses JUAL BELI baru tahap PERIKATAN JUAL BELI, dan sebenarnya NOTARIS / PPAT Esti Anna Widarsih, SH, TIDAK BERWENANG UNTUK MEMBUAT PERIKATAN JUAL BELI, karena TANAH YANG MENJADI OBYEK JUAL BELI BUKAN DI Kota Yogyakarta, akan tetapi di Wilayah Hukum Kabupaten Bantul, yang dapat kita ketahui bahwa NOTARIS / PPAT Esti Asnna Widarsih, SH berpraktek di Wilayah Hukum Kota Yogyakarta. Sehingga dengan demikian Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan dan menilai Gugatan Penggugat / Terbanding I tersebut, sehingga haruslah DIKESAMPINGKAN DAN DITOLAK SECARA HUKUM ;
- 4 Bahwa terkait dengan pertimbangan hukum Petitem Gugatan Penggugat angka 6 yang diuraikan dalam putusan pada halaman 25 tengah, dimana Majelis Hakim Menyatakan beralasan untuk menerima Petitem No. 6 untuk mengosongkan obyek sengketa, Pembanding SANGAT KEBERATAN DAN PERTIMBANGAN HUKUM tersebut TIDAK RELEVAN dari pengesahan Akta Perikatan Jual Beli, karena hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat, adalah peristiwa hukum yang tidak sempurna, karena sebenarnya BUKAN JUAL BELI, akan tetapi PINJAM MEMINJAM UANG, hal mana dalam pinjam meminjam ini, Tergugat / Pembanding telah mengembalikan uang sebanyak Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dari pinjaman sejumlah Rp.90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah), sehingga TIDAK ADA ALASAN UNTUK MENGABULKAN UNTUK MENGOSONGKAN OBYEK TANAH DAN RUMAH TERSEBUT, disamping itu bagian akhir petitem putusan Pengadilan Negeri Bantul, tidak ada petitem mengenai pengosongan atas obyek tanah dan rumah tersebut, sehingga dengan demikian MENGESAMPINGKAN



PERTIMBANGAN HUKUM tersebut yang terurai pada halaman 25 tengah dari putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut ;

- 5 Bahwa terkait dengan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / Pemanding / Tergugat, Majelis hakim telah salah dalam menetapkan hukum, dan tidak mempertimbangkan secara sempurna fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan. Sehingga Pemanding TIDAK SEPENDAPAT DENGAN PERTIMBANGAN HUKUM pada halaman 26 dari putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat adalah PINJAM MEMINJAM UANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH MILIK TERGUGAT / PEMBANDING BUKAN JUAL BELI, sehingga PERTIMBANGAN HUKUM tersebut HARUSLAH DIKESAMPINGKAN SECARA HUKUM ;

Menimbang, bahwa Terbanding / Penggugat mengajukan Surat kontra memori banding pada tanggal 15 Januari 2015 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Agar menerima kontra memori banding dari Termohon Banding / Penggugat seluruhnya dan menolak memori banding Pemohon Banding / Tergugat untuk seluruhnya, untuk kontra memori banding selengkapnya sebagaimana tertulis tertanggal 15 Januari 2015 ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding / Turut Tergugat mengajukan Surat kontra memori banding pada tanggal 5 Pebruari 2015 yang pada pokoknya adalah menyetujui atas pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut ;

Menimbang, bahwa memori banding sebagaimana disampaikan pada point 1 sampai dengan 5, Pengadilan Tinggi menambah pertimbangan hukum sebagai berikut :

- Bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan oleh Pemanding / Tergugat, terutama surat bukti tertanda T-2, T-3 dan T-4, tidak ada satupun surat yang mendukung dalil bantahan dari Pemanding / Tergugat, berkaitan dengan pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah obyek sengketa milik Pemanding / Tergugat, kecuali hanya dikuatkan dari keterangan para saksi yang diajukan oleh Pemanding / Tergugat, hal ini dinilai belum cukup bukti bantahan dari Pemanding / Tergugat terhadap dalil gugatan dari Terbanding / Penggugat ;
- Bahwa keberatan-keberatan dari Pemanding / Tergugat tersebut diatas pada point 1 sampai dengan point 5, Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa keberatan-keberatan Pemanding / Tergugat tersebut, telah

Halaman 21 dari 23 putusan Nomor 49/PDT/2015/PT YYK



dipertimbangkan dengan benar oleh Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 21 sampai dengan halaman 26 pada putusan tanggal 26 Nopember 2014 Nomor 22/Pdt.G/2014/PN.BTL. ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 26 Nopember 2014, Nomor 22/Pdt.G/2014/PN.Btl., memori banding dari Pembanding/ Tergugat serta kontra memori banding dari Terbanding / Penggugat dan Turut Terbanding / Turut Tergugat ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena semua telah dipertimbangkan secara jelas dan terurai secara tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dan dapat menyetujui seluruh pertimbangan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 26 Nopember 2014, Nomor 22/Pdt.G/2014/PN.Btl. tersebut haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding / Tergugat tetap pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat Undang-Undang serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku ;

MENGADILI :

- 1 Menerima permohonan banding dari Pembanding / Tergugat ;
- 2 Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul, tanggal 26 Nopember 2014, Nomor 22/Pdt.G/2014/PN.Btl. yang dimohonkan banding tersebut ;
- 3 Menghukum Pembanding / Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari **Selasa** tanggal **4 Agustus 2015** oleh kami **Sonhaji, SH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis dengan, **Eko Tunggal Pribadi, SH.** dan **Joko Siswanto, SH., MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan Putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **6 Agustus 2015** diucapkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh **Heri Ismoyo, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah Pihak dalam perkara ini ;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

1. Eko Tunggul Pribadi, SH

Sonhaji, SH

2. Joko Siswanto, SH, MH.

Panitera Pengganti,

Heri Ismoyo, SH

Perincian biaya :

1. Meterai Rp6.000,00

2. Redaksi. Rp5.000,00

3. Pemberkasan

 Rp139.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)