



P U T U S A N

Nomor 47/PDT/2024/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

OKTAVIA ANGGRAENY, Tempat/Tanggal lahir 16 Oktober 1974, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Perum Pesona Cendrawasih Nomor D-9, Pleburan Tegal Rt 016 Rw 025, Kelurahan Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ARRY SAKURIANTO, S.H, Pekerjaan Advoka/Pengacara Peradi Berkewarganegaraan Indonesia, beralamat Kantor Hukum Advokat/Pengacara ARRY SAKURIANTO, S.H. & Rekan, Jl. Tanjung Raya II No 88, LT 2 Kelurahan Parit Mayor, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2024, sebagai Pembanding semula Penggugat;

L a w a n

- PT Berdikari Putra Perkasa, H. Mujiyana (Direktur)**, berdasarkan (Akta Perseroan Terbatas Nomor 1 tertanggal 2 Mei 2005), Tempat/tanggal lahir Sleman, 11 Maret 1966, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Jl. Magelang Km 16, Surowangsan Nomor 84, Rt 001 RW 017, Margorejo, Kecamatan Tempel, Kabupaten Sleman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. ACHIEL SUYANTO S, S.H., M.H.,M.B.A., DIANA EKO WIDYASTUTI, S.E., S.H., AHMAD GAZALI, S.H.,M.H.Li., M. SUBHAN, S.H. Kesemuanya Advokat serta *Legal Consultant* dari *Law Offices* "ACHIEL SUYANTO S & PARTNERS" berkantor di Jalan Siliwangi No 168 (d/h Ring Road Barat), Dowangan, Banyuraden, Gamping, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2024, sebagai Terbanding semula Tergugat;

Halaman 1 dari 8 halaman Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **SARAGIH**, Umur 50 tahun, Bertempat tinggal di Jl Munggur 33 Rt 010 Rw 032, Dukuh Gejayan, Kelurahan Condong Catur, Kecamatan Depok, Kabuapten Sleman, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada A.A HASIBUAN, S.H., ALI SUBEKTI, S.H., dan AGSUTINE SONYA MARIA, S.H.,M.H.Li. Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum berkantor di *Law Office* Hasibuan-Ali & Partners beralamat di Jl Gayam Nomor 15-17, Semaki, Umbulharjo, Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa tanggal 12 September 2023, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
3. **SRI PURWATINGSIH, S.H.,M.Kn.** Notaris/PPAT, Alamat Sambisari, Kb Arung, Tridadi, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
4. **Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman**, berkedudukan di Jl Dr. Radjiman, Paten, Tridadi, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada ROBERTH CORNELES WILLIAM PASIAK, S.,SIT., MUHAMMAD ROMDON, ENDAH KRISTININGRUM, S.E., BANAR ARIBOWO, DWI LESTARI, S.H., KHAIRANI AFIFAH, S.H., EZRA PAMBUDI, S.Sos., HERWANTO CAHYO, WIBOWO, S.H., ALENKA CITRA LARASATI, S.T. dan LIA ZUNIAR, S.E., Kepala Seksi dan Staf pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berdasarkan Surat Kuasa Nomor 37/Sku-34.04.MP.02.02N11/2023 tanggal 2 Agustus 2023, sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 153/Pdt.G/2023/ PN Smn tanggal 3 April 2024, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Smn tanggal 3 April 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Mengabulkan eksepsi dari Para Tergugat;

Halaman 2 dari 8 halaman Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.301.500,00 (satu juta tiga ratus seribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa setelah putusan Pengadilan Negeri Sleman diucapkan pada tanggal 3 April 2024, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2024 mengajukan permohonan Banding secara elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding elektronik Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Smn tanggal 5 April 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Kuasa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 5 April 2024 secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Sleman;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat atau Kuasanya tidak mengajukan Memori Banding dan Terbanding semula Tergugat atau Kuasanya maupun Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat atau Kuasanya tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Sleman kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat dan kepada Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 25 April 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 3 dari 8 halaman Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam permohonan bandingnya tidak mengajukan memori banding atas putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Smn, tanggal 3 April 2024, sehingga tidak dapat diketahui apa yang menjadi keberatan Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding, namun Majelis Hakim Tingkat Banding tetap akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Smn, tanggal 3 April 2024 yang pada pokoknya menyatakan:

- Mengabulkan eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.301.500,00 (satu juta tiga ratus seribu lima ratus rupiah);

Sudah tepat dan benar menurut hukum baik formil maupun materiil;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Smn, tanggal 3 April 2024, maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, dan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak keliru dalam menerapkan aturan hukum yang berlaku, maka putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Smn dapat dipertahankan namun perlu perbaikan sepanjang penulisan amar putusan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya mendalilkan Terbanding semula Tergugat melakukan wanprestasi tidak menyerahkan rumah yang dibeli Pembanding semula Penggugat sedangkan Pembanding semula Penggugat sudah membayar lunas justru kepemilikannya dialihkan ke pihak lain tanpa sepengetahuan Pembanding semula Penggugat;

Halaman 4 dari 8 halaman Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ternyata rumah tersebut sudah beralih ke pihak lain tetapi Pembanding semula Penggugat tidak menjelaskan sebab peralihan hak tersebut, dan Pembanding juga mohon supaya Terbanding semula Tergugat membayar kerugian kepada Pembanding semula Penggugat sejumlah Rp7.685.000.000,00 (tujuh milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil terdiri dari:

- Perubahan harga rumah dari tahun 2021 sampai dengan tahun 2023 dari Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) menjadi Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
- Denda perjanjian selama kurang lebih 12 (dua belas) tahun 6 (enam) bulan sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Uang kontrak rumah sebelum rumah diserahkan dari bulan Juni 2012 sampai dengan sekarang sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Nilai ekonomis apabila rumah tersebut dikontrakkan dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2023 sebesar Rp660.000.000,00 (enam ratus enam puluh juta rupiah);
- Biaya jasa advokat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

- Banyak menyita waktu mengurus ayah Pembanding semula penggugat yang sakit dan akhirnya meninggal dunia karena memikirkan kasus Pembanding semula Penggugat serta merawat ibunya yang sakit sampai sekarang;
- Anak Pembanding semula Penggugat terlantar dan kurang perhatian karena kasus ini dan mengalami depresi karena diolok-olok teman-teman karena sampai sekarang tidak mempunyai rumah sendiri atau tempat tinggal sendiri;
- Nama baik Pembanding semula Penggugat tercemar karena kasus ini, sehingga semuanya ditotal sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

Menimbang, bahwa jika dicermati maka ganti rugi yang dimohonkan Pembanding semula Penggugat tersebut merupakan ganti rugi yang timbul akibat perbuatan melawan hukum;

Halaman 5 dari 8 halaman Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa antara posita dan petitum dalam surat gugatannya tidak sinkron dimana posita 14 (empat belas) mengatakan sampai sekarang obyek sengketa rumah belum diserahkan tetapi dalam petitumnya mohon Terbanding semula Tergugat untuk mengosongkan obyek sengketa dan tidak ada petitum untuk menyerahkan;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan gugatan Pembanding semula Penggugat mencampuradukkan antara ganti rugi akibat wanprestasi dengan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum, sehingga gugatannya menjadi kabur, dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan dalam amar putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.301.500,00 (satu juta tiga ratus seribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar menurut hukum tetapi perlu memperbaiki sepanjang penulisan amar putusan, yang selengkapya sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dalam pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding jumlahnya sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan, pasal-pasal dalam ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 3 April 2024 Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Smn yang dimohonkan banding tersebut sepanjang

Halaman 6 dari 8 halaman Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai penulisan amar putusan, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Rabu, tanggal 22 Mei 2024, oleh Tatik Hadiyanti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, dengan Prasetyo Ibnu Asmara, S.H., M.H., dan H. Sutanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 29 Mei 2024, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh Hariyanta, S.H. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Sleman pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Prasetyo Ibnu Asmara, S.H., M.H.,

Tatik Hadiyanti, S.H., M.H.,

H. Sutanto, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Hariyanta, S.H.

Halaman 7 dari 8 halaman Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

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

Halaman 8 dari 8 halaman Putusan Nomor 47/PDT/2024/PT YYK

Disclaimer

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