



**P U T U S A N**

**NO. : 71/PDT/2011/PTY**

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 :

**WANDI WAHYU WIDODO** bertempat tinggal di Tirto RT.05, Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul ;  
Dalam tingkat banding diwakili oleh Kuasa Hukumnya, **BAMBANG SUPRIYANTO, S.H & SARWOKO, S.H**, keduanya Advokat / Penasihat Hukum yang beralamat Kantor di Jl. KH. Ali maksum No. 22, Krapyak, Kulon Panggungharjo, Sewon, Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 April 2011.  
Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT I**  
**/ PEMBANDING** ;

Melawan

1. **PT.FAJAR TIMUR BARAYATAMA** diwakili Direktur Utamanya Ir. **BAMBANG RAHMADI** dan juga bertindak sebagai pribadi dahulu beralamat di Jl. KH. Wahid Hasyim 14 B Lantai IV, Menteng,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, sekarang tidak diketahui

alamat keberadaannya ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** /

**TERBANDING** ;

2. **Pemerintah Republik Indonesia**

**Cq.Menteri Negara Agraria Cq.**

**Badan .....**

**Badan Pertanahan Nasional CQ. Kanwil**

**Badan Pertanahan Daerah Istimewa**

**Yogyakarta Cq. Kantor Pertanahan**

**Kabupaten Bantul**, beralamat di Jl. Ring

Road, Manding, Trirenggo, Bantul ;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT**

**TERGUGAT / TURUT TERBANDING** ;

3. **W A R N I**, bertempat tinggal di Kersan,

Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan,

Kabupaten Bantul.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**

**II / TURUT TERBANDING I** ;

4. **S U G I N I**, bertempat tinggal di

Kalangan, Desa Bangunjiwo, Kecamatan

Kasihan, Kabupaten Bantul ;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**

**III / TURUT TERBANDING II** ;

5. **T I N A H**, bertempat tinggal di Tirto

RT.03, Desa Bangunjiwo, Kecamatan

Kasihan, Kabupaten Bantul ;

#### 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)



Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**

**IV / TURUT TERBANDING III ;**

6. **P O N I Y O** , bertempat tinggal di

Goren RT.02, Desa Bangunjiwo, Kecamatan

Kasihan, Kabupaten Bantul ;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT V**

**/ TURUT TERBANDING IV ;**

7. **SURANTO** , bertempat tinggal di Tirto

RT.01, Desa Bangunjiwo, Kecamatan

Kasihan, Kabupaten Bantul.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**

**VI / TURUT TERBANDING V ;**

**PENGADILAN** .....

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi  
Yogyakarta tanggal 01 Nopember 2011 No.

71/Pen.Pdt/2011/PTY tentang penunjukan Majelis Hakim  
untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam  
peradilan tingkat banding ;

Telah pula membaca berkas perkara dan surat-  
surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Mengutip serta memperhatikan uraian- uraian  
tentang hal- hal yang tercantum dalam turunan resmi  
putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 24 Maret 2011  
Nomor : 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. yang amar selengkapnya



berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari BUDI WIYONO Alm ;
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1. 391.000,- (Satu Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Rupiah) ;
- Menolak selebihnya ;

Membaca, relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 24 Maret 2011 Nomor : 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. telah diberitahukan kepada Tergugat / Terbanding pada tanggal 15 April 2011, dan kepada Turut

Tergugat .....

Tergugat / Terbanding pada tanggal 11 April 2011 ;

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh JOKO SUTRISNO, SH Panitera



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bantul, yang menyatakan bahwa pada tanggal 07 April 2011, Penggugat / Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bantul tanggal 24 Maret 2011 Nomor : 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca, risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Turut Tergugat / Turut Terbanding pada tanggal 12 Mei 2011, kepada Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI / Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 18 Mei 2011, dan Tergugat / Terbanding pada tanggal 19 Mei 2011;

Membaca, memori banding yang diajukan oleh Penasihat Hukum Penggugat / Pembanding tanggal 26 Mei 2011 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 26 Mei 2011, memori banding mana telah diberitahukan kepada Tergugat / Terbanding pada tanggal 25 Juli 2011, kepada Turut Tergugat / Turut Terbanding pada tanggal 21 Juli 2011;

Membaca, relaas pemberitahuan untuk memeriksa dan membaca berkas perkara Nomor : 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. yang telah selesai diminutasi sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi, telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak masing-masing

#### 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)



kepada Turut Tergugat / Turut Terbanding dan kepada  
Penggugat / Pemanding pada tanggal 21 Juli 2011,  
kepada Tergugat / Terbanding pada tanggal 29 Juli 2011  
;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari  
Pemanding semula Penggugat I telah diajukan dalam  
tenggang waktu dan menurut tata cara serta

memenuhi .....

memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang  
– Undang, dan oleh karenanya permohonan banding  
tersebut diatas secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Penggugat II sampai dengan  
Penggugat VI tidak mengajukan permohonan banding atas  
putusan Hakim tingkat pertama dan oleh karena tidak  
bersikap, maka status mereka dalam perkara ini menjadi  
Turut Terbanding I sampai dengan Turut Terbanding V ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pemanding semula  
Penggugat I didalam memori bandingnya pada pokoknya  
mengemukakan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul  
telah salah menerapkan landasan yuridis dalam memutus  
perkara ini, karena yang sebagai bahan acuan hanyalah  
yurisprudensi, dimana yurisprudensi bukanlah dasar  
hukum; sedangkan perjanjian sudah cukup jelas telah  
diatur didalam KUHPdata dan putusan atas perkara ini  
menjadi rancu, sehingga merugikan kepentingan hukum



permohonan banding dan tidak ada kepastian hukum ;

Menimbang, bahwa baik Terbanding semula Tergugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam perkara ini tidak menyampaikan / tidak menyerahkan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa kendati bersama-sama Pembanding semula Penggugat I memberikan kuasa kepada kuasa hukum mereka, namun karena Turut Terbanding I sampai dengan Turut Terbanding V semula Penggugat II sampai dengan Penggugat VI tidak mengajukan permohonan banding atau tidak bersikap atas putusan Hakim tingkat pertama, maka segala sesuatu yang termuat dalam memori banding hanya berlaku buat Pembanding semula Penggugat I ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 24 Maret 2011, Nomor : 67/Pdt.G/2011/PN.Btl. dan telah pula

membaca .....

membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan pihak Pembanding semula Penggugat I, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi yang pada



pokoknya menolak eksepsi Turut Terbanding semula Turut Tergugat sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan-alasan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru menerapkan beban pembuktian kepada Pemanding semula Penggugat I. Sebab surat bukti yang diberi Tanda P-2, yaitu Surat Jual Beli tanah obyek sengketa, pada dasarnya adalah alat bukti milik Terbanding semula Tergugat untuk membuktikan, bahwa benar tanah obyek sengketa telah dibeli oleh Terbanding semula Tergugat dari Pemanding semula Penggugat I dan bukan merupakan alat bukti milik Pemanding semula Penggugat I. Maka itu sebabnya asli surat bukti P-2 tersebut bukan berada ditangan Pemanding semula Penggugat I ; Sehingga dengan demikian adalah tidak logis apabila Hakim Tingkat Pertama membebankan kepada Pemanding semula Penggugat I untuk membuktikan adanya asli surat bukti P-2 dimaksud ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat sekarang tidak diketahui lagi alamatnya dan karena alamatnya sudah tidak diketahui, maka panggilan



terhadap Terbanding semula Tergugat disampaikan  
melalui Bupati

Kepala .....

Kepala Daerah Tk. II Bantul dengan perintah supaya  
ditempelkan di Papan Pengumuman pada Kantor Bupati  
Kepala Daerah Tingkat II Bantul dan di Papan  
Pengumuman pada Kantor Pengadilan Negeri Bantul,  
masing-masing tertanggal **07 Januari 2011**, **19 Januari**  
**2011** dan **25 Januari 2011**, namun yang bersangkutan  
tidak datang menghadap dan tidak menunjuk kuasanya  
untuk itu ;

Menimbang, bahwa oleh karena panggilan terhadap  
Terbanding semula Tergugat telah dilakukan secara  
patut dan yang bersangkutan tetap tidak datang  
menghadap dan tidak membantah dalil- dalil dalam surat  
gugatan Pembanding semula Penggugat I, maka secara  
yuridis hal- hal yang tertuang dalam surat bukti yang  
diberi tanda P-2 haruslah dianggap benar adanya ;

Menimbang, bahwa surat bukti P-4 yang menyatakan  
Pembanding semula Penggugat I adalah ahli waris  
almarhum Budi Wiyono tidak disangkal baik oleh  
Terbanding semula Tergugat maupun oleh Turut  
Terbanding semula Turut Tergugat, berarti benar  
Pembanding semula Penggugat I adalah ahli waris sah  
dari Alm. Budi Wiyono. Sehingga dengan demikian  
petitum angka 2 dalam surat gugatan Pembanding semula



Penggugat I haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat hanya membayar harga tanah obyek sengketa hanya tahap pertama, untuk tahap kedua dan seterusnya tidak dilakukan pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan sebagaimana tertuang dalam surat bukti P-2 tersebut diatas tidak dibantah / tidak disangkal oleh Terbanding semula Tergugat, berarti benar Terbanding semula Tergugat telah melakukan wan prestasi. Sehingga dengan demikian petitum angka 3 dalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat I haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat tidak sepenuhnya melaksanakan isi perjanjian sebagaimana tertuang pada Pasal IV

dalam .....

dalam surat bukti P-2 tersebut, maka perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara Terbanding semula Tergugat dengan alm. Budi Wiyono adalah batal demi hukum.

Sehingga dengan demikian petitum angka 4 dalam surat gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Terbanding semula Tergugat dengan alm. Budi Wiyono tersebut diatas batal demi hukum, maka adalah wajar apabila tanah obyek sengketa dalam



perkara ini kembali menjadi hak milik Para ahli waris alm. Budi Wiyono. Sehingga dengan demikian petitum angka 5 surat dalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat I haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena letak kesalahan pada Terbanding semula Tergugat yang tidak sepenuhnya melaksanakan hal-hal yang diperjanjikan dalam surat bukti P-2, maka segala bentuk pembayaran yang telah dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat kepada alm. Budiwiyono semasa hidupnya adalah wajar pula apabila menjadi milik alm. Budi Wiyono semasa hidupnya selaku penjual. Sehingga dengan demikian petitum angka 6 dalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat I haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara Terbanding semula Tergugat dengan alm. Budi yono batal demi hukum, maka patut apabila Turut Terbanding semula Turut Tergugat dihukum untuk menghentikan / membatalkan proses permohonan konversi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat dan selanjutnya mengembalikan hak pengajuan proses permohonan konversi Para ahli waris alm. Budi Wiyono. Sehingga dengan demikian petitum angka 7 dalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat I haruslah dikabulkan ;

Menimbang .....



Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat haruslah dihukum untuk tunduk pada putusan perkara ini. Sehingga dengan demikian petitum angka 8 dalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat I haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena hak kepemilikan tanah obyek sengketa secara yuridis belum beralih ketangan Terbanding semula Tergugat dan secara yuridis masih berada dalam penguasaan Para ahli waris alm. Budi Wiyono, maka tidak ada relevansinya untuk menyatakan putusan atas perkara ini dijalankan lebih dahulu (uit voerbar bij voeraad). Sehingga dengan demikian petitum angka 9 dalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat I haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka haruslah dinyatakan menghukum mereka untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini. Sehingga dengan demikian petitum angka 10 surat gugatan Pembanding semula Penggugat I haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 24 Maret 2011, Nomor : 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. tidak dapat dipertahankan



lagi, oleh karena itu haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat yang kalah, maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan ;

Mengingat, Undang- Undang No. 20 tahun 1947, Undang- Undang Darurat tahun 1951 dan Undang- Undang No. 49 tahun 2009 serta pasal- pasal dari peraturan - peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI .....

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat I ;

DALAM EKSEPSI :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 24 Maret 2011 Nomor : 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. yang dimohonkan banding tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 24 Maret 2011 Nomor : 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Pemanding semula Penggugat I



untuk sebagian ;

2. Menyatakan sebagai hukum, bahwa Pembanding semula Penggugat I dan Turut Terbanding I sampai dengan Turut Terbanding V semula Penggugat II sampai dengan Penggugat VI adalah ahli waris sah dari alm. Budi Wiyono ;

3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Terbanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanggal 8 Nopember 1997, Terbanding semula Tergugat sebagai pembeli dengan alm. Budi Wiyono semasa hidupnya sebagai penjual ;

4. Menyatakan sebagai hukum bahwa perjanjian jual beli atas obyek perjanjian jual beli secara dibawah tangan pada tanggal 8 Nopember 1997 antara Terbanding semula Tergugat dengan selaku pembeli dengan alm. Budi Wiyono semasa hidupnya selaku penjual batal demi hukum ;

5. Menetapkan obyek perjanjian jual beli kembali menjadi hak milik Pembanding semula Penggugat I dan Turut Terbanding I sampai dengan Turut Terbanding V semula Penggugat II sampai dengan Penggugat VI selaku ahli waris alm. Budi Wiyono ;

6.

Menetapkan .....

6. Menetapkan segala bentuk pembayaran yang telah



dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat kepada alm. Budi Wiyono semasa hidupnya dinyatakan menjadi milik alm. Budi Wiyono semasa hidupnya ;

7. Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk menghentikan / membatalkan proses permohonan konversi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat, selanjutnya mengembalikan hak pengajuan proses permohonan konversi kepada Pembanding semula Penggugat I dan Turut Terbanding I sampai dengan Turut Terbanding V semula Penggugat II sampai dengan Penggugat VI ;

8. Menghukum Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk tunduk kepada putusan ini ;

9. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat I untuk selebihnya ;

10. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari **SELASA** tanggal **17**



**JANUARI 2012** oleh kami **Hj. ENDANG SRI MURWATI, SH** selaku Hakim Ketua Majelis dengan **DR (HC) SATRIA U.S. GUMAY, SH** dan **H. HAMDI, SH. M.Hum.** masing - masing selaku Hakim Anggota Majelis dan Putusan tersebut diucapkan pada hari **RABU** tanggal **18 JANUARI 2012** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh para Hakim

Anggota .....

Anggota Majelis tersebut, serta **AGUNG SAPTO SUNUNTORO, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;  
Hakim- Hakim Anggota, Hakim Ketua ,

1. **DR (HC) SATRIA U.S. GUMAY, SH** **Hj. ENDANG SRI MURWATI, SH.**

2. **H. HAMDI, SH. M.Hum.**

Panitera Pengganti ,



AGUNG

SAPTO SUNUNTORO, SH

Perincian biaya :

1. Meterai	Rp.
6.000,-	
2. Redaksi.	Rp.
5.000,-	
3. Pemberkasan	Rp.
139.000,-	
	Jumlah Rp.
150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)	