



**PUTUSAN**

Nomor 71/PDT/2020/PTYYK

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAHAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**1. DAMIANUS YUDI SETYO NUGROHO**, bertempat tinggal di Gg.

Pandowoharjo No. 33 B, Janti Bantulan, RT. 001, RW. 001, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai Pembanding I semula **Tergugat I**;

**2. NY. YULIANA RUSMIATI**, bertempat tinggal di Gg. Pandowoharjo

No. 33 B, Janti Bantulan, RT. 001, RW. 001, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai Pembanding II semula **Tergugat II**;

Keduanya disebut sebagai Para Pembanding semula sebagai Para Tergugat;

Para Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wisnu Harto, S.H., Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum "Wisnu Harto, S.H. & Partners", beralamat di Jalan Buhu CT.VIII/135 G, Karanggayam, Kel. Caturtunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dengan Nomor 521/HK/VII/SK.PDT/2020/PN. SMN pada tanggal 27 Juli 2020;

**Lawan:**

**DHAYU ANGGRAINI**, berkedudukan di Jl. Kampung Ambarukmo

Janti, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai Terbanding semula **Penggugat**;



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 27 Agustus 2020 Nomor 71/PDT/2020/PT YYK tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding dan Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta;
2. Berkas perkara Nomor 306/Pdt.G/2019/PN Smn beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat telah digugat oleh Terbanding semula Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 16 Desember 2019 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dengan Nomor : 306/Pdt.G/2019/PN Smn, yang lengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa Para Tergugat dan Penggugat telah saling mengenal dan Para Tergugat bermaksud menjual sebidang tanah sawah kepada Penggugat dengan identitas Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 2100/Caturtunggal, Gambar Situasi tanggal 06 Agustus 1989, Nomor 5650 seluas 1.737 M<sup>2</sup> (Seribu tujuh ratus tiga puluh tujuh meter persegi), terletak di Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama Damianus Yudi Setyo Nugroho (Tergugat I) dan Yuliana Rusmiati (Tergugat II) dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 2.550.000.000,- (Dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa Para Tergugat dan Penggugat menuangkan Jual Beli tersebut dalam Perjanjian Jual Beli (Perikatan) tertanggal 18 Juli 2017.
3. Bahwa pada tanggal 18 Juli 2017 Penggugat telah membayar tahap pertama kepada Para Tergugat melalui Tergugat I sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh lima juta rupiah) dan pada tanggal 20 Juli 2017 sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan total pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah).
4. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan Peggugat, ternyata Para Tergugat melakukan penjualan kembali atas sebidang tanah yang telah



dibeli Penggugat Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 2100/Caturtunggal, Gambar Situasi tanggal 06 Agustus 1989, Nomor 5650 seluas 1.737 M<sup>2</sup> (Seribu tujuh ratus tiga puluh tujuh meter persegi), terletak di Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama Damianus Yudi Setyo Nugroho (Tergugat I) dan Yuliana Rusmiati (Tergugat II) kepada pihak lain;

5. Bahwa kemudian Para Tergugat meminta Penggugat untuk bersama-sama membuat surat Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 05 September 2017 yang di waarmeking oleh Indra Zulfrizal. SH, Notaris yang berkedudukan di Sleman;

6. Bahwa Penggugat meminta kepada Para Tergugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) yang terlanjur dibayarkan kepada Para Tergugat, akan tetapi baru dikembalikan sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah);

7. Bahwa Tergugat I kemudian membuat Surat Pernyataan tertanggal 05 Oktober 2017 yang pada intinya menyebutkan Tergugat I berjanji akan mengembalikan uang Penggugat yang belum dikembalikan sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) kepada Penggugat maksimal 2 (dua) minggu terhitung dari tanggal 05 Oktober 2017;

8. Bahwa sampai dengan jatuh tempo dari Surat Pernyataan tertanggal 05 Oktober 2017 tersebut, Tergugat I tidak kunjung membayarkan sisanya kepada Penggugat, sehingga Penggugat mengirimkan surat Somasi tertanggal 20 Oktober 2017;

9. Bahwa dengan berjalannya waktu Penggugat terus menagih uang miliknya sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) namun tidak juga dibayarkan oleh Tergugat I, sehingga Penggugat akhirnya melaporkan Tergugat I ke Kepolisian Daerah Yogyakarta, dan berdasarkan Putusan Perkara Pidana No. 03/Pid.B/2019/PN.SMN, Tergugat I dinyatakan bersalah telah melakukan tindak pidana penggelapan;

10. Bahwa perbuatan Para Tergugat dengan tidak menyerahkan uang milik Penggugat sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata;

11. Bahwa Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigheid*, Hoge Raad 31 Januari 1919: Lindenbaum v. Cohen) adalah perbuatan yang:



- a. Melanggar hak subyektif orang lain yang dijamin oleh hukum, *in casu* adalah hak Penggugat atas uang yang dibawa dan belum dikembalikan oleh Para Tergugat sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
- b. Bertentangan dengan kewajiban si pelaku *in casu* kewajiban Para Tergugat untuk menyerahkan/mengembalikan uang milik Penggugat;
- c. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan masyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain;

**12.** Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, perbuatan Para Tergugat dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena hal tersebut menyebabkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, dengan perincian kerugian sebagai berikut:

Kerugian Materiil sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) berupa uang yang belum dikembalikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat;

Kerugian immateriil berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan Penggugat atas tanah yang telah dibelinya tersebut apabila tanah tersebut dijual kembali kepada pihak lain sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);.

**13.** Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak merupakan upaya yang sia-sia dan sebagaimana telah diuraikan pada posita-posita gugatan ini, dan demi untuk menghindari tindakan Para Tergugat memindahtangankan atau mengasingkan obyek sengketa, serta demi menghindari gugatan Penggugat kelak mengalami *Ilusoir* atau hampa, dan untuk menghindari komplikasi sengketa dengan Pihak Ketiga, sehingga cukup alasan Penggugat memohon agar diletakkan sita jaminan terhadap sebidang sawah beserta segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya dengan identitas Letter C No. 286/Ambarukmo Persil 72 dengan luas 780 m<sup>2</sup> atas nama Parto Dinomo, terletak di Ambarukmo, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas: sebelah



utara berbatasan dengan sawah kas desa, sebelah timur berbatasan dengan sawah milik Parto Dinomo, sebelah selatan berbatasan dengan sawah kas desa dan sebelah barat berbatasan dengan parit kecil baru jalan menuju kampung Ambarukmo;

**14.** Bahwa karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik, maka memungkinkan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara terlebih dahulu/serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada perlawanan, Verzet, Banding maupun Kasasi;

**15.** Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,00 ( Lima ratus ribu rupiah) sehari yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng, bila lalai dalam melaksanakan putusan ini;

Maka berdasarkan alasan-alasan maupun dalil-dalil tersebut diatas, maka kami mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini dapat memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan dengan amar sebagai berikut:

#### **PRIMER**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Juli 2017 (Perikatan) yang dibuat oleh Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 05 September 2017 adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Kerugian Materiil dan immateriil sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar limaratus juta rupiah) dengan rincian :

**Kerugian Materiil** sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) berupa uang yang belum dikembalikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat.

**Kerugian Immateriil** berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan Pengugat atas tanah yang telah dibelinya tersebut apabila tanah tersebut





dijual kembali kepada pihak lain sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) obyek sengketa berupa: sebidang tanah sawah beserta segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya dengan identitas sebidang sawah beserta segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya dengan identitas Letter C No. 286/Ambarukmo Persil 72 dengan luas 780 m<sup>2</sup> atas nama Parto Dinomo, terletak di Ambarukmo, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas: sebelah utara berbatasan dengan sawah kas desa, sebelah timur berbatasan dengan sawah milik Parto Dinomo, sebelah selatan berbatasan dengan sawah kas desa dan sebelah barat berbatasan dengan parit kecil baru jalan menuju kampung Ambarukmo;

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara terlebih dahulu/serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada perlawanan, Verzet, Banding maupun Kasasi;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,00 (limaratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng, bila lalai dalam melaksanakan putusan ini;

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

#### **SUBSIDER**

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

##### **A. Eksepsi Diskualifikasi (*Gemis Aanhoedanigheid*)**

Bahwa PENGGUGAT tidak memiliki *persona standi in judicio* dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Tuntutan Ganti Rugi tanggal



11 Desember 2020, di hadapan Pengadilan Negeri Sleman karena PENGUGAT tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat;

Bahwa *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Tuntutan Ganti Rugi* tanggal 11 Desember 2020, didasarkan pada Pembatalan Perjanjian Jual beli karena PENGUGAT telah melakukan WANPRESTASI atas perjanjian jual beli tanah sawah milik TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 atas sebidang tanah sawah SHM no. 2100/ Caturtunggal seluas 1.737 M2 di hadapan Notaris/PPAT Indra Zulfrizal, SH. yang hanya bisa membayar Rp. 900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah atas nilai kesepakatan jual beli sebesar 2,6 Milyar;

Bahwa PENGUGAT gugatan a quo telah mengharapkan untuk mendapatkan sesuatu yang bukan merupakan haknya, karena jelas merupakan hubungan hukum Perjanjian berawal dari akibat hukum WANPRESTASI antara PENGUGAT terhadap TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 yang dapat di golongan PENGUGAT merupakan Pembeli dengan Itikat buruk/jahat, yang sangat merugikan Penjual PARA TERGUGAT;

Bahkan PENGUGAT nyata-nyata telah mengkriminalisasi Penjual/Tergugat I di POLDA DIY berdasarkan PUTUSAN PIDANA Reg no. 3/Pid.B/2019/PN.Smn. tertanggal 27 Maret 2019. Bahwa Tergugat 1 telah menjalani Pidana saat ini telah bebas bersyarat;

Dengan demikian, atas *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Tuntutan Ganti Rugi* tanggal 30 Juni 2016, yang memasukkan PENGUGAT yang tidak memiliki *persona standi in judicio*, layak dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## **B. Eksepsi Error In Persona : Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)**

Bahwa dalam surat gugatannya, PENGUGAT tidak turut menarik Sdr. ARIF BUDI SULISTYO yang merupakan PEMBELI baru yang turut menguasai objek dalam gugatan berupa sebidang sebidang tanah sawah SHM no. 2100/ Caturtunggal seluas 1.737 m<sup>2</sup> dan Notaris/PPAT Sdr. ESNAWAN, SH yang melakukan proses peralihan hak;

Putusan Mahkamah Agung No. 663k/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1038k/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973, "*Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi*



*dem i formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata”;*

Putusan Mahkamah Agung No. 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, jika dilakukan analisis, dalam pokok pertimbangan Mahkamah Agung putusan tersebut adalah, “*karena ternyata sebagian obyek yang disengketakan Penggugat, tidak lagi dikuasai oleh Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga, maka berdasarkan pertimbangan hukum obyektif, pihak ketiga tersebut harus ikut digugat”;*

Berdasarkan yurisprudensi tersebut di atas, menurut Pertimbangan Mahkamah Agung pada kasus tersebut adalah sudah tepat dan benar, karena pada kasus *a quo*, pihak ketiga secara nyata (lahiriah) menguasai barang sengketa, adalah kepunyaannya. Menurut hukum benda (*bezit*), orang yang memegang, menguasai, menikmati suatu benda disebut *bezitter*. Menurut hukum, *bezit* mempunyai fungsi *polisionil*, artinya bahwa hukum harus mengindahkan keadaan dan kenyataan itu tanpa mempersoalkan hak milik atas benda tersebut sebenarnya ada pada siapa. Karena itu bagi Penggugat ada kewajiban hukum untuk mendudukan orang yang menguasai obyek sengketa sebagai pihak, agar ia mempunyai kedudukan yang sama di hadapan hakim untuk membela hak-haknya. Karena tanpa menariknya sebagai pihak, maka proses peradilan akan mengabaikan asas *de auditu et alternam partem*;

Oleh karena itu, sangat tepat jika *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Tuntutan Ganti Rugi* tanggal 11 Desember 2020 tersebut dinyatakan tidak sempurna alias cacat dikarenakan subyek gugatan tidak lengkap atau kurang subyek hukumnya (*plurium litis consortium*), sehingga layak untuk dinyatakan gugatan tersebut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### **C. Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Terang (*Exceptio Obscur Libeli*)**

#### **1. Materi Pokok Gugatan Tidak Jelas**

Dalam menyusun suatu gugatan, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, didapatkan syarat dalam menyusun gugatan, yaitu antara lain :





- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 547 K/Sip/1972 tanggal 15 Maret 1970 : "*Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan*";
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 : "*Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas*".

Dasar gugatan (*grondslag van de lis*) adalah landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara yang wajib dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana yang digariskan oleh Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR, yang menegaskan bahwa, setiap orang yang mendalilkan suatu hak, atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut. Penjelasan tentang keadaan/ peristiwa dan penjelasan yang berhubungan dengan hukum yang dijadikan dasar atau alasan gugat dapat diuraikan dalam posita (*fundamentum petendi*). Posita terdiri dari 2 (dua) bagian:

- a. Bagian yang menguraikan fakta (kejadian atau peristiwa) hukum;
- b. Bagian yang menguraikan tentang hukumnya (yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan). Bagian ini disebut "*rechtelijke gronden*";

PENGGUGAT telah keliru dalam memformulasikan gugatannya. Bahwa formulasi gugatan atau materi pokok yang tertuang dan tersirat dalam *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Rugi* tanggal 11 Desember 2020, bukanlah mengenai perbuatan melawan hukum atas kriminalisasi Tergugat 1 berdasarkan putusan Pidana melainkan mengenai **hubungan hukum Perjanjian** berdasarkan Perjanjian Jual Beli yang telah dibatalkan atas permintaan PENGGUGAT sendiri, dan menekankan bahwa pengembalian uang DP yang sesungguhnya telah hangus karena PENGGUGAT telah Wanprestasi terhadap TERGUGAT 1;

Tindakan mengkriminalisasi Penjual/Tergugat I di POLDA DIY dan berdasarkan PUTUSAN PIDANA no. 3/Pid.B/2019/PN.Smn. Tergugat 1 telah menjalani Pidana saat ini telah bebas bersyarat. Oleh karena itu, pokok perkara atau materi pokok terkait formulasi gugatan yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT telah salah kaprah;



## 2. Objek Perkara Kabur/Tidak Jelas

Yurisprudensi Mahkamah Agung telah jelas menyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyebutkan "*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*". Dalam *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Rugi* tanggal 11 Desember 2020 yang dimohonkan oleh PENGGUGAT, dalam posita tidak disebutkan satu pun yang dimaksud dengan "objek sengketa jual beli" SHM no. 2100/ Caturtunggal seluas 1.737 M2. Namun ajaibnya, dalam petitum tiba-tiba dimunculkan istilah "objek sengketa lain" sebagaimana dimintakan oleh PENGGUGAT dalam petitum poin 6 untuk dilakukan sita berupa Letter C no. 286/Ambarukmo Persil 72 luas 780 M2 atas nama Parto Dimono, yang sebenarnya bukan milik PARA TERGUGAT.

Lalu objek sengketa mana yang dimaksud PENGGUGAT itu ? Perlu diingat bahwa isi dan tuntutan dalam petitum harus selaras dengan posita gugatan. Namun, PENGGUGAT melanggarnya dengan tanpa menjelaskan terlebih dahulu apa yang PENGGUGAT maksud dengan "objek sengketa" dalam posita namun secara tiba-tiba memunculkan "objek sengketa lain" yang dimintakan untuk di-"sita". Dengan demikian, PARA TERGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara menyatakan *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Rugi* tanggal 11 Desember 2020 yang dimohonkan oleh PENGGUGAT, **tidak dapat diterima**;

## 3. Dalil Gugatan Kabur/Tidak Jelas

Sebagaimana tertulis dalam posita gugatan pada point 4, PENGGUGAT menerangkan telah terjadi "peralihan hak" kepada Pihak Lain namun tidak ada Pembeli (pihak 3) yang diGUGAT, dan tidak dijelaskan secara jelas dan tegas bentuk pelimpahan bagaimana yang dimaksud oleh PENGGUGAT. Lebih mengherankan lagi, atas dasar posita point 5 tersebut, PENGGUGAT menuntut PARA TERGUGAT untuk membuat pembatalan, , di mana diminta untuk dialihkan kepada Sdr. ARIF BUDI SULISYA, SH;

Bahwa walaupun adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT pada posita point 2 benar merupakan Pembeli yang berikat baik, maka perlu dibuktikan PENGGUGAT telah melaksanakan



Kesepakatan Jual Beli dengan PARA TERGUGAT, memenuhi keseluruhan bagian hak TERGUGAT atas tanah tersebut untuk menjadi sepenuhnya milik PENGGUGAT melalui suatu "Kesepakatan Jual Beli". Sebab terbukti bahwa PENGGUGAT tidak dapat menyelesaikan PEMBAYARAN atas nilai Jual beli tersebut kepada TERGUGAT, Bahkan memberikan persetujuannya memperkenalkan dengan Sdr. ARIF BUDI SULISYA, SH. sebagai PEMBELI lain **bahwa jual beli tersebut akan diteruskan;**

Kejanggalan muncul di sini bahwa Pembeli baru minta ada pembatalan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, Bahwa menjadi hak TERGUGAT uang yang telah diterima TERGUGAT tidak dapat diminta kembali oleh PENGGUGAT. Akibat PENGGUGAT tidak dapat melunasi nilai transaksi jual beli 2,6 Milyar yang disepakati 2,55 Milyar, telah berakibat TERGUGAT 1 dikriminalisasi secara Pidana. PENGGUGAT telah melaporkan secara Pidana Pihak Penjual/Tergugat I di POLDA DIY dan berdasarkan PUTUSAN PIDANA no. 3/Pid.B/2019/PN.Smn. Tergugat 1 telah menjalani Pidana saat ini telah bebas bersyarat;

Dalam Pasal 8 Nomor 3 RBg disebutkan, bahwa petitum adalah apa yang diminta atau diharapkan oleh Penggugat agar diputuskan oleh hakim dalam persidangan. Tuntutan ini akan terjawab di dalam amar putusan. Oleh karena itu petitum harus dirumuskan secara jelas, singkat dan padat sebab tuntutan yang tidak jelas maksudnya dapat mengakibatkan tidak diterima atau ditolaknya tuntutan tersebut oleh hakim. Di samping itu, petitum harus berdasarkan hukum dan harus didukung pula oleh posita. Posita yang tidak didukung oleh petitum akan berakibat tidak dapat diterimanya tuntutan, sedangkan petitum yang tidak sesuai dengan posita maka akibatnya tuntutan ditolak oleh hakim;

Sedemikian amat nyata dan terang benderang berdasarkan argumentasi di atas bahwa gugatan PENGGUGAT adalah kabur alias *obscuur libel* serta tidak memenuhi syarat formil maupun materiil dari suatu gugatanyang baik dan oleh karenanya patut dan menjadi adil apabila *gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak diterima*. Dengan demikian, maka *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Rugi* tanggal 11 Desember 2020 yang dimohonkan



oleh PENGGUGAT harus dinyatakan DITOLAK / TIDAK DAPAT DITERIMA;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa JAWABAN : Dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari JAWABAN : Dalam Konpensi ini;
2. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dalil-dalil gugatan dari PENGGUGAT, kecuali yang diakui kebenarannya oleh PARA TERGUGAT;
3. Bahwa dengan adanya PUTUSAN PIDANA Reg no. 3/Pid.B/2019/PN.Smn. tertanggal 27 Maret 2019. Bahwa Tergugat 1 telah dijatuhi Pidana satu tahun delapan bulan dan saat ini telah menjalani bebas bersyarat;
4. Bahwa berawal dari hubungan Keperdataan antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT berupa Jual beli tanah SHM no. 2100/ Caturtunggal seluas 1.737 M2. Milik PARA TERGUGAT, dimana antara Penggugat dan Tergugat sepakat melakukan jual beli tanah dengan harga Rp. 1.500.000,00/Meter atau total seharga Rp. 2.605.500.000,00 (dua milyar enam ratus lima juta lima ratus ribu rupiah). dengan pembayaran secara bertahap sesuai kesanggupan PENGGUGAT/PEMBELI kepada TERGUGAT/PENJUAL;
5. Bahwa kesepakatan Jual beli tersebut dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli di Hadapan Notaris/PPAT INDRA ZULFIZAR, SH. M.Hum. di Sleman tertanggal 18 Juli 2017. Dan PENGGUGAT sanggup akan melunasi dari keseluruhan nilai jual beli dengan nilai hanya Rp. 2.550.000.000,00 (dua milyar limaratus lima puluh juta rupiah) paling lambat tanggal 31 Agustus 2017;
6. Bahwa sampai tanggal 31 Agustus 2017 PENGGUGAT *tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT untuk melunasi nilai transaksi atas jual beli tanah SHM no. 2100/ Caturtunggal seluas 1.737 M2. Milik PARA TERGUGAT seharga Rp. 2.550.000.000,00 (dua milyar limaratus lima puluh juta rupiah), Karena baru membayar Rp. 900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah);*
7. Bahwa karena PENGGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya secara hukum berdasarkan Perjanjian Jual Beli di



Hadapan Notaris/PPAT INDRA ZULFIZAR, SH. M.Hum. telah WANPRESTASI, namun PENGUGAT tetap menuntut uangnya kembali sebesar Rp. 900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah). Karena tidak mau mengecewakan PENGUGAT/PEMBELI maka TERGUGAT/PENGUGAT tetap beritikad baik mengembalikan serbagian saja sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). karena dianggap PENGUGAT sebagai Pembeli yang beritikad buruk/WANPRESTASI, karena tekanan pihak PENGUGAT melalui Debt Colektor dengan acaman akan di PIDANAKAN;

**8.** PENGUGAT tetap mendesak supaya uangnya tetap kembali dengan memperkenalkan PARA TERGUGAT dengan ARIF BUDI SULISTYA, SH. sebagai pembeli yang baru. Namun Ternyata ARIF BUDI SULISTYA, SH mau melanjutkan jual beli tanah tersebut SHM no. 2100/ Caturtunggal seluas 1.737 M2. Milik PARA TERGUGAT hanya dengan harga Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) sementara kesepakatan sebelumnya dijual dengan harga 1.500.000,00/Meter tidak tercapai;

**9.** Akibat ulah PENGUGAT tersebut maka PARA TERGUGAT merasa sangat dirugikan secara materiil dan imateriil. Bahkan PENGUGAT telah melaporkan secara Pidana TERGUGAT 1/Penjual dengan pasal penggelapan, pasal 372 KUHP dengan adanya PUTUSAN PIDANA Reg no. 3/Pid.B/2019/PN.Smn. tertanggal 27 Maret 2019. Bahwa Tergugat 1 telah dijatuhi Pidana satu tahun delapan bulan dan saat ini telah menjalani bebas bersyarat;

**10.** Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas atas dalil yang disampaikan PENGUGAT sebagaimana pada posita gugatannya, karena PENGUGAT terindikasikan terjadinya WANPRESTASI berdasarkan Kesepakatan Jual beli tertanggal 18 Juli 2017, PENGUGAT harus mampu membuktikan adanya PMH sebagaimana yang dituduhkan terhadap TERGUGAT 1 tersebut.

Mengutip bunyi Pasal 1320 KUH Perdata, "*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat ; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang*", PARA PENGUGAT mendalilkan Kesepakatan Jual Beli tertanggal 18 Juli 2017;





Ternyata perjanjian Jual Beli 18 Juli 2017 mengandung cacat hukum karena tidak terpenuhi kewajiban salah satu pihak atau dan sebab/kausa yang halal, sehingga kesepakatan tersebut menjadi berakhir demi hukum karena PENGUGAT telah WANPRESTASI.

Sedangkan sebagaimana yang telah dikemukakan Soebekti, adanya suatu sebab yang dimaksud tiada lain daripada isi perjanjian. Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa suatu sebab atau kausa yang halal adalah apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan;

Cukup Jelas adanya rekayasa Perjanjian Jual Beli tanggal 5 September 2017 di hadapan Notaris Esnawan, SH. antara TERGUGAT 1 dengan Pihak Lain (Sdr. ARIF BUDI SULITYA, SH.) melalui PENGUGAT sebagai Pembeli lanjutan, yang telah direkayasa oleh PENGUGAT dengan Transaksi jual beli tanah yang berakibat PARA TERGUGAT dirugikan secara Materiil dan imateriil;

Dengan demikian, dalil PENGUGAT adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan telah dipenuhinya, dalam Pasal 1320 KUH Perdata oleh Para Pihak dalam Kesepakatan Jual Beli tertanggal 18 Juli 2017 untuk dapat dikatakan sebagai perjanjian atau perikatan yang sah menurut hukum. Sehingga timbul hak dan kewajiban antara PEMBELI/PENGUGAT dengan PENJUAL/TERGUGAT;

Jadi Perbuatan Melawan Hukum (PMH) manakah yang PENGUGAT maksud itu ??

**11.** Bahwa Kesepakatan Jual Beli antara Sdr. ARIF BUDI SULITYA, SH. sebagai Pembeli lanjutan dengan TERGUGAT sebagai penjual tertanggal 5 September 2017 di hadapan Notaris/PPAT Esnawan, SH. adalah atas perintah dan persetujuan PENGUGAT sebagai Pembeli sebelumnya karena PENGUGAT tidak dapat melunasi kewajiban atas harga yang telah disepakati tanggal 31 Agustus 2017 sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Jual Beli di Hadapan Notaris/PPAT INDRA ZULFIZAR, SH. M.Hum. di Sleman tertanggal 18 Juli 2017;

Dengan telah memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata, "*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat ; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang*", sehingga Kesepakatan jual beli



berlaku sah secara hukum tidak ada sifat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dari TERGUGAT terhadap PENGGUGAT atas hubungan hukum tersebut;

**DALAM REKONVENSİ**

1. Bahwa JAWABAN : Dalam Eksepsi & Dalam Konpensasi secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari JAWABAN : Dalam Rekonpensasi ini;
2. Bahwa Kenyataannya sampai tanggal 31 Agustus 2017 TERGUGAT Rekonpensasi/PENGUGAT Konpensasi tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada PENGUGAT Rekonpensasi/TERGUGAT Konpensasi untuk melunasi nilai transaksi atas jual beli tanah SHM no. 2100/ Caturtunggal seluas 1.737 M2. Milik PARA PENGUGAT Rekonpensasi/PARA TERGUGAT Konpensasi seharga Rp. 2.550.000.000,00 (dua milyar limaratus lima puluh juta rupiah). Sebagaimana kesepakatan Jual beli yang disepakati PARA PIHAK dalam Perjanjian Jual Beli di Hadapan Notaris/PPAT INDRA ZULFIZAR, SH. M.Hum. di Sleman tertanggal 18 Juli 2017;
3. Bahwa TERGUGAT Rekonpensasi/PENGUGAT Konpensasi tidak dapat melunasi kewajiban atas kekurangan bayar atas harga yang telah disepakati sampai pada tanggal 31 Agustus 2017 senilai Rp. 1.650.000.000,00. (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penjual/PENGUGAT Rekonpensasi;
4. Bahwa TERGUGAT Rekonpensasi/PENGUGAT Konpensasi tetap mendesak supaya uangnya tetap kembali dengan memperkenalkan Sdr. ARIF BUDI SULISTYA, SH. sebagai pembeli yang baru. Namun Ternyata ARIF BUDI SULISTYA, SH mau melanjutkan jual beli tanah tersebut SHM no. 2100/ Caturtunggal seluas 1.737 M2. Milik PARA PENGUGAT Rekonpensasi/PARA TERGUGAT Konpensasi hanya dengan harga Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) sementara kesepakatan harga 1.500.000,00/Meter tidak terjadi. Sehingga PARA PENGUGAT Rekonpensasi/PARA TERGUGAT Konpensasi telah dirugikan secara materiil oleh TERGUGAT Rekonpensasi/PENGUGAT Konpensasi;
5. Bahwa Kesepakatan Jual Beli yang terjadi antara Sdr. ARIF BUDI SULITYA, SH. sebagai Pembeli lanjutan dengan PENGUGAT Rekonpensasi 1/TERGUGAT Konpensasi 1 tertanggal 5 September 2017 dihadapan Notaris/PPAT Esnawan, SH. adalah atas perintah dan



persetujuan TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Konpensi sebagai Pembeli sebelumnya karena TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Konpensi tidak dapat melunasi kewajiban atas kekurangan bayar atas harga yang telah disepakati sampai pada tanggal 31 Agustus 2017 senilai Rp. 1.650.000.000,00. (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penjual/PENGGUGAT Rekonpensi;

6. Meskipun TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Konpensi tidak dapat memenuhi kewajibannya secara hukum karena WANPRESTASI, sebagaimana Perjanjian jual beli dihadapan Notaris/PPAT INDRA ZULFIZAR, SH. M.Hum. di Sleman tertanggal 18 Juli 2017 namun TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Konpensi menuntut uangnya kembali, sebesar Rp. 900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) terhadap PARA TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Rekonpensi. Karena kesalahan ada pada PENGGUGAT/PEMBELI maka TERGUGAT/PENGGUGAT hanya mengembalikan serbagian saja sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). karena dianggap TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Konpensi sebagai Pembeli yang beritikad buruk/WANPRESTASI;

7. Namun dengan itikad tidak baik TERGUGAT Rekonpensi sebagai PEMBELI telah melaporkan PENGGUGAT Rekonpensi 1 secara Pidana dengan pasal penggelapan, pasal 372 KUHP dengan adanya PUTUSAN PIDANA Reg no. 3/Pid.B/2019/PN.Smn. tertanggal 27 Maret 2019. Bahwa PENGGUGAT Rekonpensi 1/TERGUGAT Rekonpensi 1 telah dijatuhi Pidana satu tahun delapan bulan dan saat ini telah menjalani bebas bersyarat;

8. Bahwa akibat adanya Putusan Pidana dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Rugi dari TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Konpensi maka PENGGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT Konpensi merasa telah dirugikan secara materiil dan imateriil. Bahwa tidak ada kewajiban secara materiil dari PENGGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT Konpensi untuk mengembalikan uang ganti Rugi apapun dari TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Konpensi tanpa syarat, karena TERGUGAT Rekonpensi/PENGGUGAT Konpensi adalah Pihak PEMBELI yang beritikad buruk;



**PRIMER**

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan EKSEPSI dari TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PMH dan Ganti Rugi dari PENGGUGAT dalam Perkara Perdata No. 306/Pdt.G/2019/PN. Smn tanggal 11 Desember 2019, untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**B. DALAM KONPENSI**

1. Menerima dan mengabulkan JAWABAN dari TERGUGAT Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT Konpensi dalam Perkara Perdata No. 306/Pdt.G/2019/PN. Smn tanggal 11 Desember 2019 untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**C. DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum TERGUGAT Rekonpensi adalah Pembeli yang beritikad buruk dan PENGGUGAT Rekonpensi sebagai Penjual yang baik;
3. Menyatakan secara hukum kesepakatan Jual beli yang disepakati PARA PIHAK yaitu PENGGUGAT Rekonpensi dengan TERGUGAT Rekonpensi atas jual beli tanah SHM no. 2100/Caturtunggal seluas 1.737 M2. seharga Rp. 2.550.000.000,00 (dua milyar limaratus lima puluh juta rupiah) tertuang dalam Perjanjian Jual Beli di Hadapan Notaris/PPAT INDRA ZULFIZAR, SH. M.Hum. di Sleman tertanggal 18 Juli 2017 sah menurut hukum;
4. Menyatakan TERGUGAT Rekonpensi telah WANPRESTASI terhadap PENGGUGAT Rekonpensi 1;
5. Menyatakan PENGGUGAT Rekonpensi terbebas dari kewajiban secara materil mengembalikan uang kepada TERGUGAT Rekonpensi tanpa syarat apapun karena TERGUGAT Rekonpensi telah Wanprestasi;

**D. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**



Menghukum PENGUGAT Kompensi atau TERGUGAT Rekompensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 306/Pdt.G/2019/PN.Smn tertanggal 14 Juli 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Juli 2017 yang dibuat oleh Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Pembatalan Perjanjian Jual Beli tertanggal 5 September 2017 adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Para tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum kesepakatan Jual Beli yang disepakati Para Pihak yaitu Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi atas Jual Beli tanah SHM No. 2100/Catut tunggal seluas 1.737 m<sup>2</sup> seharga Rp. 2.550.000.000,00 (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) tertuang dalam Perjanjian jual Beli di hadapan Notaris/PPAT Indra Zulfizar, SH.,M.Hum di Sleman tertanggal 18 Juli 2017;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.746.000,00 (tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah);





Telah membaca berturut-turut ;

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 306/Pdt.G/2019/PN Smn dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tanggal 27 Juli 2020, yang diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 Agustus 2020;
2. Berita Acara Penyerahan Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 27 Juli 2020, yang diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 Agustus 2020;
3. Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) perkara Nomor 306/Pdt.G/2019/PN Smn kepada :
  - a. Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 6 Agustus 2020;
  - b. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 Agustus 2020;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut mempelajari secara seksama keseluruhan berkas perkara yang terdiri dari gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, replik dan duplik dari kedua belah pihak, bukti-bukti surat dari kedua belah pihak, keterangan saksi-saksi Pembanding/Para Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 14 Juli 2020 Nomor : 306/Pdt.G/2019/PN Smn, memori banding dari Pembanding/Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa tujuan Pembanding/Para Tergugat mengajukan banding atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman tanggal 14 Juli 2020 Nomor : 306/Pdt.G/2019/PN Smn, agar Majelis Hakim Tinggi selaku iudex factie yang memeriksa dan mengadili perkara di tingkat banding membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut dan memohon



agar Majelis Hakim Tinggi berkenan memberikan putusan sebagaimana dalam memori banding:

### **Mengadili**

Mengadili Sendiri

#### Dalam Konvensi

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi /Terbanding untuk seluruhnya;

#### Dalam Rekonvensi

- Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Pembanding/Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan secara hukum kesepakatan Jual beli yang disepakati PARA PIHAK yaitu PENGGUGAT Rekonvensi dengan TERGUGAT Rekonvensi atas jual beli tanah SHM no. 2100/ Caturtunggal seluas 1.737 M2. seharga Rp. 2.550.000.000,00 (dua milyar limaratus lima puluh juta rupiah) tertuang dalam Perjanjian Jual Beli di Hadapan Notaris/PPAT INDRA ZULFIZAR, SH. M.Hum. di Sleman tertanggal 18 Juli 2017 sah menurut hukum;
- Menyatakan TERBANDING/TERGUGAT Rekonvensi telah melakukan WANPRESTASI karena tidak melakukan pembayaran tunai dengan kurang bayar Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) sampai batas waktu 31 Agustus 2017 atas kesepakatan harga jual beli terhadap PEMBANDING/PENGGUGAT Rekonvensi 1;
- Menyatakan secara hukum TERBANDING/TERGUGAT Rekonvensi adalah Pembeli yang beritikad buruk dan PENGGUGAT Rekonvensi sebagai Penjual yang baik;
- Menyatakan PENGGUGAT Rekonvensi terbebas dari kewajiban secara materiil mengembalikan uang kepada TERGUGAT Rekonvensi tanpa syarat apapun karena TERGUGAT Rekonvensi telah Wanprestasi;

#### Dalam konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) untuk membayar biaya perkara yang timbul dari dua tingkat Peradilan;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi dasar keberatan dari Pembanding/Para Tergugat mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut karena Pembanding/Para Tergugat tidak



sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman atas hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Judex facti telah keliru atau salah dalam menafsirkan gugatan dari Penggugat dan jawaban dari para Tergugat sekarang Pembanding dan telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya terhadap seluruh fakta, bukti-bukti dan keterangan-keterangan saksi seutuhnya (tanpa dimanipulir) atas permasalahan yang timbul antara Penggugat dengan Para Tergugat (sekarang Pembanding) di muka persidangan;
- Bahwa Judex-facti telah salah (keliru) dan atau kurang cukup mempertimbangkan hukumnya (**Onvoldoende gemotiveerd**) dalam menafsirkan alat-alat bukti yang telah diajukan oleh Para Tergugat. Sehingga dalam menerapkan pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah kurang (*Onvoldoende gemotiveerd*) terutama tentang Proses Jual beli tanah SHM nomor 2100/Caturtunggal seluas 1.737 M3 seharga Rp. 2.550.000.000,00 (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) tertuang dalam perjanjian jual beli di hadapan Notaris/PPAT Indra Zulfizar, SH. M.Hum. di Sleman tanggal 18 Juli 2017.
- Tidak mempertimbangkan tata cara proses jual beli antara Penggugat/Ternanding dengan Para Tergugat/Para Pembanding dengan syarat pembayaran bertahap. Sebagaimana azas Jual beli tanah TERANG dan TUNAI, tidak dipertimbangkan oleh Judex-facti;
- Tidak mempertimbangkan tentang hubungan hukum bagaimana terjadinya jual beli Sdr. ARIF BUDI SULISTYO, SH. sebelumnya dilihat dari hukum perjanjian dari para pihak dengan pemilik hak atas tanah (obyek sengketa);
- Keliru dalam menerapkan hukum tentang proses peralihan tanah obyek sengketa terkait title gugatatan PMH;
- Keliru atau salah dalam mencermati alat-alat bukti dari Para Tergugat sekarang Pembanding yang terungkap dalam persidangan; Maka Keputusannya adalah Cacat hukum dan dapat Dibatalkan (Nietig), *Yurisprudensi Putusan MA.RI. tanggal 16-12-1970 reg. no. 492.K/Sip/1970, Putusan MA.RI. tanggal 21-2-1980 reg. no. 820.K/Sip/1977, dan Putusan MA.RI. tanggal 2778.K/Pdt/2000;*
- Bahwa Judex-facti kurang teliti dalam menafsirkan dan mencermati alat-alat bukti yang telah diajukan oleh Para Tergugat sehingga Judex-



facti telah salah (keliru) dan atau kurang cukup mempertimbangkan hukumnya (*Onvoldoende gemotiveerd*);

Menimbang, bahwa keseluruhan memori banding dari Pembanding/Para Tergugat selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 14 Juli 2020 Nomor : 306/Pdt.G/2019/PN Smn dan telah membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Para Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan ternyata didalam alasan banding tersebut tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dengan tepat dan benar alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, hal ini didasarkan dari alat bukti yang diajukan oleh Pembanding maupun Terbanding baik bukti surat dan saksi telah nyata vide bukti P-1 dan T-2 bahwa antara Pembanding dan Terbanding telah sepakat mengadakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 18 Juli 2017 atas sebidang sawah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2100/Caturtunggal Sleman seluas 1.737 M2 dengan harga Rp.2.550.000.000,00 (Dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa didalam pelaksanaannya jual beli tersebut ternyata Terbanding semula Penggugat baru bisa bayar Rp.900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah), sehingga masih ada kekurangan yang belum dibayar sebesar Rp.1.650.000.000,00 (Satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, sampai batas waktu yang disepakati antara Pembanding dan Terbanding pada tanggal 31 Agustus 2017, ternyata Terbanding semula Penggugat tidak dapat melunasi kewajiban atas kekurangan bayar harga tanah tersebut, dan menuntut agar uangnya dikembalikan sebesar Rp.900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat juga sudah memidanakan Pembanding semula Tergugat dengan pasal penggelapan 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dengan putusan Pidana Nomor : 3/Pid.B/2019/PN Smn tanggal 27 Maret 2019 dengan hukuman pidana 1(satu) tahun 8(delapan) bulan, karena Pembanding semula Tergugat telah menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain dan selanjutnya antara Pembanding dan Terbanding membuat surat pembatalan jual beli tanah tertanggal 5 September 2017;

Menimbang, bahwa dari bukti yang ada ternyata Terbanding semula Penggugat sudah menerima pengembalian uang sebesar Rp.500.000.000,00(Lima ratus juta rupiah), sehingga tinggal Rp. 400.000.000,00 (Empat ratus juta rupiah) kewajiban Pembanding semula Tergugat untuk membayarkannya kepada Terbanding semula Penggugat, hal ini sesuai dengan isi pertimbangan putusan perkara Pidana Nomor : 3/Pid.B/2019/PN Smn tanggal 28 Maret 2019 (Bukti T-14);

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 14 Juli 2020 Nomor : 306/Pdt.G/2019/PN Smn dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karena haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Para Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagai pihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Para Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

Mengingat ketentuan hukum acara yang berlaku (HIR) jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 23 dari 24 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/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

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 14 Juli 2020 Nomor : 306/Pdt.G/2019/PN Smn yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari Selasa tanggal 22 September 2020 oleh kami Sumanto, SH., MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis, Wahyuni, SH. dan Yusuf, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 6 Oktober 2020 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Kasnoto, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Wahyuni, SH.

Sumanto, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Yusuf, SH.

Kasnoto, SH.

## Perincian Biaya Perkara :

1. Meterai

Rp. 6.000,-

Halaman 24 dari 24 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2020/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

2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3.	Biaya Pemberkasan <u>Rp.134.000,- +</u>
Jumlah	Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu===== rupiah ).