



PUTUSAN

Nomor 65/PDT/2020/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara

1. **Tuan GAIB SUBAGYO**, bertempat tinggal di Bansari RT. 006/RW.004, Desa Kepek, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, baik dalam kedudukannya sebagai pribadi maupun dalam kedudukannya sebagai wali yang sah dari Nona NATASYA ISABEL FELIA ANGELINE, Perempuan, Agama Kristen, Usia 16 tahun, alamat di Bansari RT. 006/RW.004, Desa Kepek, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, semula disebut sebagai Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi selanjutnya disebut Pemanding I;
2. **Nyonya BERLIANA VIRA KUSUMA DEWI**, bertempat tinggal di Bansari RT. 006/RW. 004, Desa Kepek, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi selanjutnya disebut Pemanding II;

Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada Bimas Ariyanta, SE.SH.CN dan Agus Setyawan,SH, yang beralamat di Kantor Advokat dan Firma Hukum "B & Partners" Jln .Perintis Kemerdekaan Nomor 73 Telp./Fax .(0274) 372-075. E-mail : bimassariyanta 76@gmail.co.Mobile :081-125-75333 Yogyakarta Indonesia seperti dalam Surat Kuasanya tanggal 30 Juni 2020;

L a w a n :

1. **Tuan SUCIPTO,S.Sos.MM.** Laki-laki usia 65 tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Dusun Krambil Duwur RT.001/RW.001 Desa Wiladeg, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul. Provinsi D.I Yogyakarta. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi/Terbanding

Selanjutnya Penggugat memilih domisili hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum FAJAR S.KUSUMAH & PARTNERS beralamat di Perum Graha Nirmala Blok B-2,Tirtonirmolo, Kasihan Bantul, D.I Yogyakarta, dengan kuasanya FAJAR SETIA KUSUMAH,SH,S.IP, GIVNI INDRA



KUSUMA ISKANDAR,SH dan ALBERTUS SALUNA KRISHARTADI,SH berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 7 Agustus 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari dibawah Nomor : 60/SKH/Pdt/VIII/2020/PN.Wno ;

2. **Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta**, tempat kedudukan Jalan Kusumanegara No. 161, Muja Muju, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I.Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat Konvensi /Turut Terbanding**

Pengadilan Tinggi Yogyakarta. tersebut;

Telah membaca dan memperhatikan:

- Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 17 Juni 2020 Nomor : 43/Pdt.G/ 2020/PN.Wno
- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 65/PDT/2020/PT YYK tanggal 6 Agustus 2020 Tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili ditingkat Banding perkara perdata Nomor 65/Pdt./2020/PT YYK dan Penunjukan Panitera Pengganti Nomor: 65/PDT/2020/PT.YYK tanggal 6 Agustus 2020 oleh Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengemukakan hal-hal sebagaimana surat gugatan yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari pada tanggal 22 Oktober 2019, dibawah Register Nomor : 43/Pdt.G/2019/PN.Wno telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT 1 dalam kedudukan pribadi bersama dengan istrinya (yang saat itu masih hidup), yaitu (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani pernah mengajukan kredit dan menjadi debitur pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya (saat ini telah dilikuidasi) ;
2. Bahwa atas kredit tersebut, telah diserahkan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagai jaminan, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 404/Demangan, Gambar Situasi No. 934 tanggal 07 Maret 1989 seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama Ira Trilita Argani yang terletak di Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I.Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan : Tanah dan Bangunan milik Bpk. H. Bambang Abidin

Selatan berbatasan dengan : Jalan Kampung

Barat berbatasan dengan : Tanah dan Bangunan milik Bpk. Marwoto

Timur berbatasan dengan : Jalan Gang

selanjutnya disebut Obyek Sengketa ;

3. Bahwa penjaminan tanah tersebut telah diikat dengan sempurna sebagaimana Akta Pengikatan Hak Tanggungan Nomor Nomor 20/2010 tanggal 25 Januari 2010 yang dibuat di hadapan Nukman Muhammad, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta ;
4. Bahwa dalam perkembangan selanjutnya, PENGGUGAT berminat untuk membeli tanah Obyek Sengketa tersebut. Saat itu TERGUGAT 1 dalam kapasitas pribadi dan (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani setuju untuk menjual tanah Obyek Sengketa dengan syarat PENGGUGAT melunasi sisa pinjaman di PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya. Dengan demikian, sebagian pembayaran tanah Obyek Sengketa digunakan untuk membayar sisa kewajiban (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani, sedangkan sisanya dibayarkan tunai ;
5. Bahwa setelah PENGGUGAT melunasi sisa kewajiban (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani dan membayar sisa harga secara tunai, selanjutnya jual beli tanah Obyek Sengketa tersebut dituangkan secara resmi ke dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 018 tanggal 05 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramarta, SH, Notaris di Kabupaten Gunungkidul ;
6. Bahwa dikarenakan atas tanah tersebut telah dijual oleh TERGUGAT 1 dan (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani kepada PENGGUGAT secara lunas, maka untuk keperluan administratif berikutnya TERGUGAT 1 dan (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani memberikan kuasa kepada PENGGUGAT sebagaimana tertuang di dalam Akta Kuasa Jual Nomor 019 tanggal 05 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramarta, SH, Notaris di Kabupaten Gunungkidul. Semenjak itu pula, tanah tersebut telah diserahkan kepada PENGGUGAT, dan PENGGUGAT telah menguasai tanah tersebut hingga saat ini ;

Halaman 3 dari 38 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT YJK



7. Bahwa akta-akta sebagai bukti otentik jual beli tanah Obyek Sengketa tersebut, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 018 tanggal 05 Maret 2010 dan Akta Kuasa Jual Nomor 019 tanggal 05 Maret 2010, keduanya dibuat di hadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramarta, SH, Notaris di Kabupaten Gunungkidul, telah dibuat berdasarkan kebenaran materiil serta telah memenuhi kaidah formil sebuah akta, maka beralasan secara hukum akta-akta tersebut untuk dinyatakan sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat ;
8. Bahwa dikarenakan jual beli tanah Obyek Sengketa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1 dalam kapasitas pribadi dan (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani telah memenuhi syarat sahnya jual beli tanah, maka beralasan secara hukum agar jual beli tanah Obyek Sengketa tersebut dinyatakan sah secara hukum dan PENGGUGAT dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut ;
9. Bahwa pada awal tahun 2010, seseorang yang bernama Tuan Khing Soen telah mengajukan gugatan perdata kepada TERGUGAT 1 dalam kapasitas pribadi dan (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani atas sengketa utang piutang, dimana salah satu aset yang dimohonkan oleh Tuan Khing Soen untuk disita sebagai jaminan pelunasan utang tersebut adalah tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 404/Demangan, Gambar Situasi No. 934 tanggal 07 Maret 1989 seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama Ira Trilita Argani yang terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I.Yogyakarta yang menjadi obyek dalam gugatan tersebut. Dikarenakan tanah tersebut dalam status sengketa dan secara resmi tercatat dalam pemblokiran, maka PENGGUGAT belum dapat melaksanakan proses balik nama atas tanah tersebut ;
10. Bahwa dalam perkembangannya, gugatan Tuan Khing Soen tersebut diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Wonosari dengan amar putusan Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima dan Jawaban TERGUGAT 1 (Tuan Gaib Subagyo) di dalam perkara tersebut mengatakan tanah tersebut sudah menjadi milik Tuan Sucipto (PENGGUGAT). Putusan tersebut dikuatkan hingga Mahkamah Agung. Setelah perkara tersebut berkekuatan hukum tetap, PENGGUGAT kemudian mengajukan permohonan pencabutan blokir atas tanah tersebut, dan akhirnya pemblokiran tersebut secara resmi dicabut ;



Bahwa selanjutnya, sebelum PENGGUGAT sempat mengajukan proses balik nama sertifikat tanah tersebut, (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani meninggal dunia dengan meninggalkan 3 (tiga) orang ahli waris, yakni Tuan Gaib Subagyo sebagai ahli waris suami (TERGUGAT 1 dalam kapasitas pribadi), Nona Natasya Isabel Felia Angeline sebagai ahli waris anak, dan Nyonya Berliana Vira Kusuma Dewi sebagai ahli waris anak (TERGUGAT 2) ;

11. Bahwa hingga (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani meninggal dunia, PENGGUGAT belum sempat memproses balik nama atas sertifikat tersebut. Hal tersebut dikarenakan status pemblokiran atas tanah tersebut sehingga proses balik nama belum bisa dilakukan. Dengan meninggalnya (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani, proses balik nama kembali menjadi terhambat karena kuasa yang pernah diberikan sebagaimana Akta Kuasa Jual Nomor 019 tanggal 05 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramarta, SH, Notaris di Kabupaten Gunungkidul menjadi gugur dan tidak berlaku sehingga tidak memiliki kekuatan hukum lagi, dikarenakan salah satu pemberi kuasa yaitu (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani telah meninggal dunia. Bahkan proses Roya (Penghapusan Hak Tanggungan) pun belum bisa dilakukan dikarenakan sebab yang sama. Dengan kata lain, dengan meninggalnya (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani, seluruh proses balik nama sertifikat tersebut tidak dapat dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (TURUT TERGUGAT), walaupun secara materiil tanah tersebut adalah milik PENGGUGAT ;
12. Bahwa PENGGUGAT sudah pernah mencoba memproses balik nama sertifikat Obyek Sengketa ke atas nama PENGGUGAT tetapi ditolak oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta karena sertifikat Obyek Sengketa tercatat masih dibebani Hak Tanggungan dengan Pemberi Hak Tanggungan atas nama (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani. PENGGUGAT berusaha mencoba mengurus proses Roya (Penghapusan Hak Tanggungan) di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tetapi kembali ditolak, karena yang bisa memproses Roya (Penghapusan Hak Tanggungan) hanya (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani atau ahli warisnya (PARA TERGUGAT), sehingga PENGGUGAT sampai dengan hari ini tidak dapat memproses balik nama sertifikat Obyek Sengketa ke atas nama PENGGUGAT ;
13. Bahwa PENGGUGAT sudah pernah berkali-kali meminta kepada PARA TERGUGAT untuk membantu PENGGUGAT dalam menyelesaikan proses balik nama sertifikat tanah Obyek Sengketa menjadi atas nama



PENGGUGAT. PENGGUGAT berkali-kali meminta kepada ahli waris (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani (PARA TERGUGAT) untuk menyiapkan dan membuat segala kelengkapan administratif untuk proses Roya dan balik nama sertifikat Obyek Sengketa, yaitu membuat Surat Keterangan Waris dengan format baku, menyiapkan Akta Kematian atas nama (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani, Kartu Keluarga, dan dokumen kependudukan milik PARA TERGUGAT. Namun walaupun sudah diminta berkali-kali oleh PENGGUGAT, PARA TERGUGAT tetap tidak mau membuat dan menyiapkan serta menyerahkan syarat-syarat administratif tersebut. Dengan kata lain, PARA TERGUGAT tidak mau membantu PENGGUGAT dalam memproses Roya dan balik nama sertifikat Obyek Sengketa ke atas nama PENGGUGAT walaupun hal tersebut jelas-jelas merupakan tanggungjawab hukum (kewajiban sebagai ahli waris) PARA TERGUGAT karena tanah Obyek Sengketa telah dibeli secara sah oleh PENGGUGAT ;

14. Perbuatan PARA TERGUGAT tersebut jelas-jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah melanggar serta merampas hak-hak keperdataan PENGGUGAT sebagai pemilik sah atas tanah Obyek Sengketa dikarenakan akibat perbuatan PARA TERGUGAT tersebut membuat PENGGUGAT tidak bisa memproses balik nama sertifikat Obyek Sengketa ke atas nama PENGGUGAT, padahal PENGGUGAT telah membeli Obyek Sengketa dengan secara sah. Akibatnya PENGGUGAT hingga saat ini tidak memiliki dokumen sertifikat tanah Obyek Sengketa atas nama PENGGUGAT sebagai dokumen alas hak yang sah atas suatu obyek tanah. Dengan demikian maka beralasan secara hukum agar PARA TERGUGAT dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan PENGGUGAT ;

15. Bahwa secara formal, proses Roya Hak Tanggungan dan proses balik nama tanah Obyek Sengketa ke atas nama PENGGUGAT memerlukan dokumen-dokumen pendukung yang harus disiapkan oleh PARA TERGUGAT, yaitu Surat Keterangan Waris, Akta Kematian atas nama (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani, dan dokumen kependudukan milik PARA TERGUGAT yang meliputi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK). Sehingga idealnya beralasan secara hukum agar PARA TERGUGAT dihukum untuk menyiapkan dan/atau membuat serta menyerahkan dokumen-dokumen tersebut kepada PENGGUGAT untuk digunakan dalam proses administratif tersebut di atas ;



16. Bahwa namun demikian, apabila PARA TERGUGAT tetap tidak bersedia melakukan hal tersebut, maka beralasan secara hukum agar Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (TURUT TERGUGAT) berdasarkan putusan perkara ini dihukum untuk melakukan proses pencoretan atas Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 20/2010 tanggal 25 Januari 2010 yang dibuat di hadapan Nukman Muhammad, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta serta Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 340/2010 (Roya) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 404/Demangan, Gambar Situasi No. 934 tanggal 07 Maret 1989 seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama Ira Trilita Arganiyang terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I. Yogyakarta, dan melakukan proses balik nama atas sertifikat tanah Obyek Sengketa dari atas nama Ira Trilita Argani menjadi atas nama SUCIPTO, S.Sos., MM (PENGGUGAT) tanpa memerlukan persyaratan administratif yang harus disiapkan oleh PARA TERGUGAT. Hal ini semata-mata untuk melindungi kepentingan hukum PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas Obyek Sengketa agar proses administratif atas Obyek Sengketa dapat dilaksanakan berdasarkan putusan perkara ini tanpa harus tergantung pada kehendak dari PARA TERGUGAT;
17. Bahwa dikarenakan perbuatan dari PARA TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat tanah tersebut. Padahal jika balik nama dapat dilakukan sehingga sertifikat tersebut menjadi atas nama PENGGUGAT, dan sertifikat tanah tersebut dijadikan agunan di Bank, PENGGUGAT dapat menerima pinjaman/kredit untuk menambah modalusaha PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Oleh karenanya beralasan secara hukum agar PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti rugi materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara tunai dan seketika sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
18. Bahwa dikarenakan PARA TERGUGAT berada di pihak yang kalah, maka beralasan secara hukum agar PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar biaya perkara ini.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Wonosari cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara a quo untuk berkenan menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 018 Tanggal 05 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramarta, SH, Notaris di Kabupaten Gunungkidul adalah sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat ;
3. Menyatakan jual beli tanah Obyek Sengketa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1 dalam kapasitas pribadi dan (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani sah secara hukum ;
4. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas Obyek Sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 404/Demangan, Gambar Situasi No. 934 tanggal 07/03/1989 seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I.Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara berbatasan dengan : Tanah dan Bangunan milik Bpk. H. Bambang Abidin
Selatan berbatasan dengan : Jalan Kampung
Barat berbatasan dengan : Tanah dan Bangunan milik Bpk. Marwoto
Timur berbatasan dengan : Jalan Gang
5. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan PENGGUGAT ;
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk menyiapkan dan/atau membuat serta menyerahkan kepada PENGGUGAT dokumen-dokumen berupa Surat Keterangan Waris dari pewaris (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani, Akta Kematian atas nama (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani, Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama masing-masing PARA TERGUGAT, dan Kartu Keluarga (KK) PARA TERGUGAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan ketentuan apabila PARA TERGUGAT tidak mau melaksanakannya, maka dokumen-dokumen tersebut di atas secara hukum tidak lagi diperlukan untuk proses Royo dan balik nama sertifikat Obyek Sengketa ;

Halaman 8 dari 38 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT YJK



7. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk :

- Melakukan proses pencoretan atas Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 20/2010 tanggal 125 Januari 2010 yang dibuat di hadapan Nukman Muhammad, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta serta Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 340/2010 (Roya) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 404/Demangan, Gambar Situasi No. 934 tanggal 07 Maret 1989 seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) ;
- Melakukan proses balik nama atas sertifikat tanah Obyek Sengketa tersebut dari atas nama Ira Trilita Argani menjadi atas nama SUCIPTO, S.Sos., MM (PENGGUGAT) ;

Tanpa memerlukan syarat administrasi dari PARA TERGUGAT apabila dalam jangka waktu 7 hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap PARA TERGUGAT tidak membuat dan menyerahkan syarat-syarat yang diperlukan untuk proses Roya dan balik nama sertifikat Obyek Sengketa ;

8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT, sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara tunai dan seketika sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut dan selanjutnya mengajukan jawaban Tergugat tertanggal 22 Januari 2020, sebagai berikut

I. DALAM EKSEPSI / EXCEPTIE :

a. Gugatan Penggugat "*Nebis In Idem*"

Bahwa apabila kita perhatikan dengan seksama baik Recht title, Subyek hukum dan permasalahan serta materi gugatannya maka Gugatan aquo ini adalah sebuah bentuk pengulangan dari perkara perdata No. 19/Pdt.G/2019/PN.Wno yang telah diberikan putusan oleh Pengadilan Negeri Wonosari, yang oleh karena tidak dapat



diulang lagi dengan perkara yang sama yang pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Wonosari yang SEHARUSNYA tetap di mintakan upaya hukum Banding pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta untuk memeriksanya BUKAN mengulang lagi pada Pengadilan yang sama, dan menjadi kewenangan Pengadilan tingkat Banding untuk memeriksanya kembali bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Wonosari ;

b. *Exceptie Plurium Litis Consortium*

Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat Aquo yang dalam Rech titell mengenai akta Perikatan jual Beli Nomor 018 tanggal 05 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramitha, SH Notaris Kabbupaten Gunungkidul dan juga dalam Posita poin 1 menyebutkan nama : Debitur PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya yang telah di Likuidasi maka sudah seharusnya Gugatan ini menarik nama nama penanggung jawab atau yang memegang sebagai likuidatornya yakni LPS (Lembaga penjamin Pinjaman) dan atau Bank Indonesia ditarik menjadi pihak dalam perkara Aquo ini, bahwa dengan tidak ditariknya nama nama tersebut maka Gugatan menjadi kekurangan pihak, sehingga sudah patut dan layak untuk di kesampingkan dan tidak diterima KARENA Gugatan diajukan kekurangan Pihak ;

c. *Exceptie Non Adimpleti Contractus*

Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat Aquo yang dalam Rech titell mengenai Perbuatan Melawan Hukum senyatanya yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Penggugat sendiri, bagaimana tidak Penggugat dalam kedudukannya sebagai Manager PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya telah menyalah gunakan kewenangannya untuk melakukan hal hal yang diluar kaidah hukum yang berlaku dengan mengambil dan menebus Sertifikat Obyek sengketa dalam perusahaannya sendiri tanpa adanya surat Kuasa apapun dari Tergugat I (Kesatu) dan istrinya serta meminta kepada Notaris Ny. Krisnamahatmi Paramarta, SH.



meminta tanda tangan kepada Tergugat I (Kesatu) dan Istrinya tanpa membacakan isinya yang telah ternyata merupakan Akta Perikatan Jual Beli No. 018 dan Akta Kuasa No. 019 semuanya tertanggal 05 Maret 2010 padahal pemasangan hak tanggungan atas Obyek sengketa tersebut baru dilakukan pada tanggal 25 Januari 2010 sebagaimana Akta hak Tanggungan Nomor : 20/2010 tertanggal 25 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Nukman Mumamad, SH. Notaris / PPAT Kota Yogyakarta, bahwa kalau senyatanya Kredit Tergugat I (Kesatu) macet kredit apa yang jangka waktunya hanya 3 (tiga) bulan ? kalau kredit tersebut senyatanya macet SEHARUSNYA PT. BPR Arga Arthaka Mulya melakukan pelelangan atau penjualan di muka umum atas jaminan milik Para Tergugat tersebut BUKAN dengan Perikatan jual beli “bodong” atau “abal abal” yang akhirnya menjadi persolan dalam perkara Aquo ini, Bahwa dari Hal tersebut jelas yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah BUKAN Para Tergugat Namun senyatanya adalah Penggugat sendiri ;

d. *Exceptie Obscuri Libelli;*

Bahwa memperhatikan baik dalam “Rech Titell Gugatan” dan Posita serta Petitumnya maka jelas dan tegas diakui bahwa Gugatan Aquo ini menjadi KABUR dan TIDAK JELAS karena Legal standing timbulnya Perikatan Jual beli sebagaimana dimaksud dalam gugatan aquo adalah timbul dari adanya hutang piutang Tuan Gaib Subagyo dan Istrinya Almarhumah Nyonya IRA TRILITA ARGANI sebagai debitur dengan PT. BPR Agra Artha Mulya sebagai kreditur dimana Penggugat sebagai managernya disitu yang Olehkarenanya Perikatan jual Beli yang lahir atau timbul adalah TIDAK dengan Sifat Contante handelling sebagaimana layaknya jual beli terhadap Barang tidak bergerak yang berupa tanah dan terkandung cacat tersembunyi didalamnya yang oleh karenanya adalah tidak sah dan akan kami batalkan dalam Gugatan rekonvensi Kami nantinya ;



Bahwa selain daripada itu apabila kita lihat landasan dasar untuk menggugat Penggugat adalah adanya Akta Perikatan Jual Beli No. 018 dan Akta Kuasa No. 019 semuanya tertanggal 05 Maret 2010 yang “bodong” dan “abal abal” tersebut seandainya “Quad non” (dianggap ada dan benar) ada Sifat sebuah perikatan tersebut masih bersifat obligatoir atau digantungkan dengan suatu keadaan tertentu yang TIDAK DAPAT begitu saja dijadikan dasar sebagai suatu kepemilikan atas Obyek suatu tanah SEHINGGA Petitum yang di minta Penggugatpun terasa tumpang tindih, disatu sisi minta dinyatakan sebagai pemilik atas Obyek sengketa yang TIDAK ADA dasar hukum untuk mengabulkannya di sisi yang lain meminta Turut Tergugat untuk mencoret nama “Ira Trilita Argani menjadi atas nama Sucipto (Penggugat) apakah Petitum yang demikian tidak berlebihan untuk dikabulkan secara nalar dan logika hukum yang benar serta adil, padahal senyatanya Almarhumah Ira Trilita Argani sudah meninggal dunia dan gugurlah kuasa yang pernah diberikan kepada Sipaun seandainya kuasa tersebut dianggap ada dan benar (*Quad Non*);

II. POKOK PERKARA/CONVENTIE:

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas Para Tergugat akui kebenarannya di muka persidangan;
2. Bahwa apa yang telah kami dalilkan dalam Eksepsi sepanjang masih relevan mohon diperlakukan dalam pokok perkara / Kompensi ;
3. Bahwa benar dan akan kami luruskan dalil gugatan Penggugat poin 1 dan poin 2 yang menyatakan bahwa Tergugat I dalam kedudukannya sebagai pribadi bersama dengan Istrinya (yang saat itu masih hidup) yaitu Almarhumah Nyonya Ira Trilita Argani pernah menjadi Debitur pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya NAMUN tidak jelas berapa Nilai Kreditnya Karena



Tergugat I dan Istrinya tidak pernah diberikan Surat Perjanjian Kreditnya dan pada waktu pemberian kredit tersebut juga sudah ada beberapa Harta atau barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan Istrinya yang menjadi Jaminan atas kreditnya tersebut Namun telah hilang dengan cara yang sama yakni dengan diberikan Perikatan Jual beli dan Kuasa untuk menjual BUKAN dengan Lelang atau Penjualan di muka umum sebagai layaknya Jaminan atas hak tanggungan dan juga dengan penjualan dibawah tangan ;

4. Bahwa benar Obyek sengketa dalam perkara ini Yakni Sebidang tanah pekarangan berikut bangunan rumah di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 404/Demangan Gambar Situasi Nomor : 934 Tanggal 07 Maret 1989 Luas 285 m2 tertulis atas nama : IRA TRILITA ARGANI yang terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta pada awalnya adalah jaminan hutang Tergugat I dan Istrinya pada PT. BPR Arga Arthaka Mulya dengan jumlah pinjaman yang tidak jelas yang telah ternyata Sertifikat Tanah yang menjadi jaminan atas milik kami tersebut telah diambil dan dibayar (Katanya) oleh SUCIPTO, S.Sos.MM Manager PT. BPR Arga Arthaka Mulya dan telah meminta untuk di jadikan obyek jual beli dalam perikatan jual Beli No. 018 Tanggal 05 Maret 2010 yang dibuat antara IRA TRILITA ARGANI dan Tergugat I sebagai calon penjual dengan Tuan SUCIPTO, S.Sos. MM sebagai calon pembeli dihadapan Ny. KRISNAMAHATMI PARAMARTA, SH. Notaris di Gunungkidul dengan harga sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) yang senyatanya Tergugat I dan Istrinya Almarhumah Ny. IRA TRILITA ARGANI semasa hidupnya pada waktu itu tidak menerima pembayaran uang sebagaimana tersebut dalam perjanjian perikatan Jual beli tersebut dan TIDAK MENERIMA uang sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat ;

5. Bahwa adalah TIDAK BENAR Tergugat I (Kesatu) dan Istrinya telah melakukan Perikatan Jual Beli atas Obyek sengketa KARENA pada waktu Ny. Krisnamahatmi Paramarta datang dan meminta tanda tangan di rumah pada saat Ny. Ira Trilita Argani dalam keadaan terbaring



sakit di rumah orang tuanya dan TIDAK PERNAH dibacakan akta tersebut yang sepengetahuan Ny. Trilita Argani maupun Tergugat I (Kesatu) yang ditanda tangani itu adalah Perjanjian Kredit dengan PT. BPR Argha arthaka Mulya mengingat waktunya yang baru 3 (tiga) bulan dari Akta Pengikatan Hak tanggungan Nomor 20 / 2010 tanggal 25 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Nukman Muhmamad, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta ;

6. Bahwa adalah TIDAK BENAR dan akan kami luruskan dalil Penggugat poin 4, 5 dan 6 gugatannya KARENA sampai dengan saat ini dan juga dalam gugatan Penggugat, Penggugat TIDAK PERNAH mau menyebutkan berapa Nilai Penebusan atau pelunasan yang telah dilakukan untuk menebus Obyek gugatan yang dikatakan menjadi Obyek jaminan pada kantor Penggugat tersebut ? Yang hal ini menunjukkan tidak ada transparansi secara jelas dan mengukuhkan bahwa apa yang dilakukan Penggugat adalah secara sembunyi sembunyi dan tidak terang di muka untuk merugikan Para Tergugat dengan Jalan yang tidak legal ;

7. Bahwa selain daripada itu Para Tergugat dan juga Almh Nyonya IRA TRILITA ARGANI semasa hidupnya belum pernah menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat yang terjadi adalah Para Penghuni Kos yang berada pada Obyek Sengketa telah ditakut takuti dan diteror dengan beberapa Preman untuk mengosongkan dengan alasan mencari Tergugat I (Kesatu) dan menguasai obyek sengketa tersebut yang bisa jadi Orang orang tersebut adalah orang suruhannya Penggugat dan baru setelah adanya Surat Perikatan dan Kuasa yang setahunya adalah perjanjian Kredit ditanda tangani maka Orang Orang yang memaksa menguasai obyek sengketa pergi dengan sendirinya dan sampai dengan saat ini obyek sengketa masih dalam penguasaan Para Tergugat dan Tidak pernah diserahkan kepada Siapapun juga termasuk pada Penggugat ;

8. Bahwa kami KEBERATAN terhadap posita dan juga Petitum selebihnya dan perlu kami luruskan sebagai berikut :



9. Bahwa meski awalnya sebagai Debitur namun lebih tepat pemberian suntikan kepada Tergugat I dengan mengatas namakan PT. BPR Agra Arthaka Mulya tersebut diberikan pada Tergugat I dan Almarhumah Istrinya pada saat Ny. Ira Trilita Argani sedang sakit sakitnya begitupun dengan Tanda tangan pada Akta Perikatan Jual Beli dan kuasa yang akhirnya diberi Nomor 018 dan Nomor : 019 Oleh Ny. KRISNAMAHATMI PARAMARTA, SH. Notaris Di Kabupaten Gunungkidul yang dilakukan pada saat Istri Tergugat I tersebut terbaring lemah di tempat tidur dan di rumah Orantuanya BUKAN di Kantor Notaris dan tidak pernah diterangkan maksud dan tujuannya serta tidak pernah dibacakan isi akta tersebut, yang sepengetahuannya adalah Perjanjian Kredit ;

10. Bahwa begitupun juga dengan beralihnya penguasaan atas Sertifikat Obyek Sengketa dari tangan PT. BPR Agra Arthaka Mulya ke tangan Penggugat adalah tidak dengan Kuasa apapun juga dan tahu tahu langsung di mintakan tanda tangan yang telah ternyata adalah merupakan Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa atas Obyek sengketa ;

11. Bahwa mengenai penguasaan atas Sertifikat Obyek Sengketa dan pada awalnya di muka Penggugat berjanji member iming iming di awalnya adalah :

1. Untuk memudahkan proses penyelesaian dan akan menjual bersama dengan Tergugat I (kesatu) dan ahli waris almarhum Istrinya apabila member dan menyipakan data dan dokumen yang ada ;

2. Tergugat I (Kesatu) dijanjikan akan di belikan pengganti Tanah dan rumah Untuk Anak anaknya di Wonosari ;

3. Pemberian pengembalian uang dari mulai Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) sampai dengan turun turun menjadi Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) ;

Namun semuanya hanya janji Penggugat dan tidak terwujud / terpenuhi sampai dengan sekarang ;



12. Bahwa selain daripada itu Perikatan Jual beli atas Obyek Sengketa tersebut telah menyimpangi dari :

a. Sifat Jual beli atas barang tidak bergerak yang seharusnya bersifat : “Contante Handelling” Yakni Terang – Tunai – dan dihadapan Pejabat yang berwenang NAMUN Senyatanya adalah tidak yaitu dengan jalan sembunyi sembunyi dan tidak terang dimuka karena berawal dari Perjumpaan hutang atau Penebusan dan Pelunasan yang TIDAK JELAS dan Tidak ada Pembayaran secara Tunai karena yang disebutkan jumlah pembayaran dalam Akta Perikatan Jual Beli dan kuasa yang akhirnya diberi Nomor 018 dan Nomor : 019 Oleh Ny. KRISNAMAHTMI PARAMARTA, SH. Notaris Di Kabupaten Gunungkidul adalah TIDAK ADA dan TIDAK BENAR, selian daripada itu Notaris adalah bukan yang dimaksud Pejabat yang berwenang sebagai syarat adanya Contante Handelling dan tidak juga diikuti dengan penyerahan obyek jual belinya secara nyata ;

b. Bahwa Akta Perikatan Jual Beli dan kuasa yang akhirnya diberi Nomor 018 dan Nomor : 019 Oleh Ny. KRISNAMAHTMI PARAMARTA, SH. Notaris Di Kabupaten Gunungkidul adalah didasari dengan Cacat Kehendak atau Cacat tersembunyi sejak awal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1321 KUH Perdata yang menerangkan :

“-----Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau di perolehnya dengan paksaan atau penipuan -----“

13. Bahwa Oleh karenanya Akta Perikatan Jual Beli dan kuasa yang akhirnya diberi Nomor 018 dan Nomor : 019 Oleh Ny. KRISNAMAHTMI PARAMARTA, SH. Notaris Di Kabupaten Gunungkidul adalah BUKAN Akta Otentik dan tidak mempunyai kebenaran material dan tidak memenuhi kaidah formil yang lahir karena itikad tidak baik yang mendasarinya ;



14. Bahwa lebih lebih apabila kita perhatikan poin 18 Posita gugatan dan juga petitum di poin 8 akan sangat sekali Penggugat mengetrapkan dan memakai konsep yang sangat TIDAK ADIL dan MENINDAS dimana menyampaikan tuntutan ganti rugi yang hanya ada pada angan angannya saja tidak sebagaimana yang dialami, Sipakah sebenarnya yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menderita kerugian ? jelas adalah Penggugat pelakunya dan sangat merugikan Tergugat I (Kesatu) beserta anak anaknya yang harus kehilangan Tanah dan Rumah dengan perhitungan yang tidak wajar dan tidak adil dirasakan ;
15. Bahwa selain daripada itu sebagai pengalaman pahit sebelumnya terhadap 2 (dua) Obyek Barang tidak bergerak milik dan hak dari Para Tergugat yang lainnya adalah telah hilang dan beralih dengan motif adanya Jaminan yang dibuat Perikatan Jual beli dan kuasa yang akhirnya di alihkan pada Pihak Ketiga hingga saat ini secara melawan hak dan melawan hukum ;

DALAM REKONPENSİ :

1. Bawa Penggugat dalam Kompensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi dan sebaliknya Para Tergugat dalam Kompensi mohon disebut sebagai Para Penggugat dalam Rekonpensi ini ;
2. Bahwa hal hal yang terungkap dalam Eksepsi dan Kompensi / Pokok perkara selama masih relevan mohon diberlakukan dalam Rekonpensi ini ;
3. Bahwa karena senyatanya Akta Perikatan Jual Beli dan kuasa yang akhirnya diberi Nomor 018 dan Nomor : 019 Oleh Ny. KRISNAMAHTMI PARAMARTA, SH. Notaris Di Kabupaten Gunungkidul adalah lahir dari prosedur dan cara cara yang tidak benar serta tidak memenuhi syarat materiil dan kaidah Formil dari suatu akta Otentik serta apa yang terkandung didalamnya tidak memenuhi suatu syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata dimana ada syarat Obyektif yang tidak terpenuhi yakni klausula halalnya suatu perjanjian



karena dilakukan secara sembunyi sembunyi, tidak terang, tidak tunai dan tidak dihadapan Pejabat yang berwenang dan juga tidak ada Levering atau penyerahan atas obyek perikatan jual belinya maka Kedua akta tersebut jelas lahir dari itikad tidak baik yang mendasarinya yang olehkarena cact yuridis dan tidak sah serta mohon dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berikut dengan segala konsekwensinya ;

4. Bahwa Oleh karenanya Penguasaan Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 404/Demangan Gambar Situasi Nomor : 934 Tanggal 07 Maret 1989 Luas 285 m2 tertulis atas nama : IRA TRILITA ARGANI yang terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta adalah tidak sah dan didasari itikad tidak baik yang harus diserahkan kembali kepada Para Penggugat Rekonpensi Selambat lambatnya 14 (Empat belas) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van gewijsde) tanpa syarat dan beban apapun juga dam bilamana perlu dengan bantuan alat Negara ;

5. Bahwa Putusan ini berdasarkan bukti bukti yang otentik dan tidak terbantahkan serta telah diakui sendiri oleh Tergugat Rekonpensi maka agar Tergugat Rekonpensi memenuhi isi putusan perkara ini, mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengenakan uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini dapat dilaksanakan menurut hukum sampai dengan dilaksanakan oleh Tergugat Rekonpensi ;

6. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini adalah didasari bukti-bukti yang otentik dan dapat di pertanggung jawabkan secara hukum dan kebenaran, Olehkarenanya mohon kiranya yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan serta merta ("Uitvoerbaar bij voorrad"), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi baik dari Tergugat Rekonpensi maupun pihak lainnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memutuskan :

P R I M A I R :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan secara hukum bahwa Gugatan Penggugat adalah Nebis in Idem dan menjadi kewenangan Judex Facti di tingkat banding untuk memeriksanya ;
- Menyatakan secara hukum bahwa Gugatan Penggugat adalah Kekurangan Pihak ;
- Menyatakan secara hukum Gugatan Penggugat Obscur Libel yang menjadi kabur gugatan ;

DALAM POKOK PERKARA / KONPENSI

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan penggugat tidak dapat diterima (“Niet Onvankelijk Verklaard”) ;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 018 dan Akta Kuasa Nomor : 019 tertanggal 05 Maret 2010 yang dibuat Oleh Ny. KRISNAMAHTMI PARAMARTA, SH. Notaris Di Kabupaten Gunungkidul adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berikut dengan segala konsekwensinya;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan kembali kepada Para Penggugat Rekonpensi Sertifikat Hak Milik Nomor : 404/Demangan Gambar Situasi Nomor : 934 Tanggal 07 Maret 1989 Luas 285 m2 tertulis atas nama : IRA TRILITA ARGANI Selambat lambatnya 14 (Empat belas) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van gewijsde) tanpa syarat dan beban apapun juga dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara ;

Halaman 19 dari 38 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT YJK



4. Menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini dapat dilaksanakan menurut hukum sampai dengan dilaksanakan oleh Tergugat Rekonpensi ;
5. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (“Uitvoerbaar bij voorrad”), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi baik dari Tergugat Rekonpensi maupun pihak lainnya ;
6. Menghukum kepada semua pihak untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi dan atau Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

S U B S I D A I R :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo et Bono*). ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut dan selanjutnya mengajukan jawaban Turut Tergugat tertanggal 22 Januari 2020, sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugatkurangpihak(*Pruliumlitis Consortium*) :

- Bahwa berdasar data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta *i.c.instansiTurutTergugat*, obyek gugatan (*Sertipikat Hak Milik No. 404/Demangan*) saat ini *dibebani HakTanggung* atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya berkedudukan di Gunungkidul;
- Bahwa dalam Posita 1 Penggugat mendalilkan bahwa PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya berkedudukan di Gunungkidul saat ini telah dilikuidasi;
- Bahwa selanjutnya dalam Posita 4 dan 5 Penggugat mendalilkan bahwa sisa pinjaman Ira Trilita Argani pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya berkedudukan di Gunungkidul telah



dilunasi oleh Penggugat namun Penggugat tidak menjelaskan apakah ada surat roya yang dikeluarkan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya, serta apakah Sertipikat HakMilik No. 404/Demangan dan Sertipikat Hak Tanggungannya telah pula diserahkan kepada Ira Trilita Argani atau kepada Penggugat sebagai bukti pelunasan pinjaman ataukah belum ?.

Sehubungandenganhal tersebut maka Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, sehingga secara hukum Gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*nietontvankelijkverklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TurutTergugat.
2. Bahwa berdasar data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta(*in casuinstansi Turut Tergugat*), obyek sengketa yaitu Hak Milik No. 404/Demangan Gambar Situasi tanggal 7 Maret 1989 No. 934 luas 285 m2 tercatat atas nama Ira Trilita Argani, saat ini *dibebani Hak Tanggungan* No. 340/2010 atasnama PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya berkedudukan di Gunungkidul, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 20/2010 tanggal 05 Januari2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Nukman Muhammad, SH.,MM., M.Kn., selaku PPAT.
3. Bahwa inti gugatan Penggugat adalah:
Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
Pengesahan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 018 tanggal 05 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramarta, SH., Notaris di Kabupaten Gunungkidul;Proses Roya; dan Proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 404/Demangan Gambar Situasi No. 934 tanggal 07/03/1989 luas 285 m2 atas nama Ira Trilita Argani yang terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, dan
Tuntutan ganti rugi kepada Para Tergugat.
4. Bahwa berdasar hal tersebut pada angka 3 diatas, Turut Tergugat akan menanggapi gugatan Penggugat berkenaan dengan Pengesahan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 018 tanggal 05 Maret 2010 dan Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Jual No. 019 tanggal 05 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramarta, SH., Notaris di Kabupaten Gunungkidul, dalam kaitannya dengan Proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 404/Demangan Gambar Situasi No. 934 tanggal 07/03/1989 luas 285 m2 atas nama Ira Trilita Argani yang terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta; sedangkan untuk perbuatan Melawan Hukum dan Tuntutan Ganti Rugi kepada Para Tergugat, Turut Tergugat serahkan sepenuhnya kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk mengujinya.

Tanggapan Turut Tergugat sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasar dalil-dalil gugatan Penggugat, perolehan/ peralihan hak tanah obyek sengketa berdasar *Akta Pengikatan Jual Beli* Nomor 018 tanggal 05 Maret 2010 dan *Akta Kuasa Jual* No. 019 tanggal 05 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramarta, SH., Notaris di Kabupaten Gunungkidul, sehingga belum memenuhi persyaratan untuk pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta *i.c. instansi Turut Tergugat*, sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*"
- b. Berdasar Posita 11 dan 12 gugatan Penggugat, mendalilkan bahwa salah satu alasan Penggugat belum sempat memproses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 404/Demangan dari atas nama Ira Trilita Argani menjadi atas nama Penggugat karena Ira Trilita Argani meninggal dunia;
- c. Bahwa dalam Posita 4, 5, 6 dan 7 gugatan Penggugat, intinya mendalilkan bahwa jual beli saat itu antara Penggugat dengan Ira Trilita Argani(Almh) dengan persetujuan Tergugat 1 selaku suami telah dilakukan secara *lunas* dan telah *melunasi pula sisa pinjaman Ira Trilita Argani (Almh) di PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya*, dan telah dibuatkan *Akta Pengikatan Jual Beli* Nomor 018 tanggal 05 Maret 2010 dan *Akta Kuasa Jual* No. 019 tanggal 05 Maret 2010 yang dibuat

Halaman 22 dari 38 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT YJK

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)



dihadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramarta, SH., Notaris di Kabupaten Gunungkidul, namun Penggugat tidak menjelaskan apakah dalam Akta Kuasa Jual No. 019 tanggal 05 Maret 2010 tersebut terdapat klausula yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdara atau tidak.

d. Bahwa apabila dalam Akta Kuasa Jual No. 019 tanggal 05 Maret 2010 tersebut terdapat klausula yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdara, maka Akta Kuasa Jual No. 019 tanggal 05 Maret 2010 tersebut dapat digunakan dalam pembuatan Akta Jual Beli untuk tindak lanjut pengesahan jual beli terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 404/Demangan dari atas nama Ira Trilita Argani menjadi atas nama Penggugat, karena walaupun kuasa tersebut termasuk dalam "Kuasa Mutlak" namun tergolong dalam surat kuasa mutlak yang dapat menjadi pengecualian, dan yang tidak termasuk dalam larangan karena kuasa yang demikian merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri karena jual beli tersebut telah lunas. Dengan demikian Surat Kuasa Mutlak dibenarkan dengan syarat sebagai berikut :

- 1) Pemberian kuasa merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suatu perjanjian yang mempunyai alas hukum yang sah;
- 2) Kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa;

e. Bahwa proses roya terhadap Hak Tanggungan No. 340/2010 atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya berkedudukan di Gunungkidul, karena Ira Trilita Argani telah meninggal dunia, apabila telah dilunasi dapat dimohonkan oleh ahli warisnya berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh para ahli waris dari Ira Trilita Argani yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.



5. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas Posita 15 serta Petitem 6 Penggugat yang intinya menghukum Turut Tergugat untuk melakukan proses pencoretan atas pembebanan Hak Tanggungan dan melakukan proses balik nama sertifikat tanah Obyek Sengketa dari atas nama Ira Trilita Argani menjadi atas nama Sucipto, S.Sos., MM., i.c. Penggugat , dengan alasan :

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 122 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 intinya menyebutkan bahwa Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dilakukan berdasarkan pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan, atau tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut.
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TurutTergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TurutTergugat.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Wonosari, tanggal 17 Juni 2020 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN.Wns yang amar selengkapnya berbunyi :

Dalam Kompensi:

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Tentang Pokok Perkara:

1. Mengabulkn gugatan Penggugat
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 018 tanggal 05 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramarta,SH Notaris di Kabupaten Gunungkidul, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan jual beli sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 404 Gambar Situasi No.934 tanggal 07 Maret 1989 seluas 285 M2 atas nama IRA TRILITA ARGANI terletak di Demangan, Gondokusuman, Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta antara penjual Nyonya Ira Trilita Argani, Tergugat Idengan Penggugat sebagai pembeli adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah sebidang tanah dan bangunan di atasnya, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 404 Gambar Situasi No.934 tanggal 07 Maret 1989 seluas 285 M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) terletak di Demangan, Gondokusuman, Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas :

Utara	: tanah dan bangunan milik bapak H.Bambang.
Selata	: jalan kampung
Barat	: tanah dan bangunan milik bapak Marwoto.
Timur	: jalan Gang.
5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyiapkan dan/atau membuat serta menyerahkan kepada Penggugat, dokumen-dokumen kependudukan diantaranya Surat Keterangan Waris dan Akta Kematian dari Almarhum Nyonya Ira Trilita Argani, Kartu Tanda Penduduk atas nama masing-masing Para Tergugat, Kartu Keluarga dan hal-hal lainyang diperlukan dalam proses pencoretan Hak Tanggungan / Roya dan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 404 Gambar Situasi No.934 tanggal 07 Maret 1989 seluas 285 M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) terletak di Demangan,

Halaman 25 dari 38 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT YJK

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)



Gondokusuman, Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dari semula Ira Trilita Argani menjadi SUCIPTO, S.Sos, MM, paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Memerintahkan Turut Tergugat atas dasar putusan ini, apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dalam proses pencoretan Hak Tanggungan / Roya dan proses balik nama, maka dengan permohonan dari Penggugat agar :

- Melakukan proses pencoretan atas pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana pembebanan hak tanggungan Nomor 20/2010 tanggal 25 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Nukman Muhammad,SH Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta serta sertifikat Hak Tanggungan Nomor 340/201m0 (Roya) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 404/Demangan, Gambar Situasi No.934 tanggal 07 Maret 1989 seluas 285 M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi)

- Melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 404 Gambar Situasi No.934 tanggal 07 Maret 1989 seluas 285 M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) terletak di Demangan, Gondokusuman, Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dari semula Ira Trilita Argani menjadi SUCIPTO, S.Sos, MM.

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan kepada Penggugat sebesar Rp.349.867.200,- (tiga ratus empat puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus rupiah);

9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi
- untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.028.500,-
- (empat juta dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Membaca relaas Pemberitahuan isi putusan Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Wno tanggal 29 Juni 2020 kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq.Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai Turut Tergugat Konvensi;



Membaca Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wonosari Nomor 43/Pdt.G/2019/PN.Wno yang menyatakan bahwa pada tanggal 30 Juni 2020 melalui kuasanya agar perkara yang diputus tanggal 17 Juni 2020 Nomor : 43/Pdt.G/2019/PN.Wns untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding dan surat pernyataan banding tersebut telah diberitahukan pada tanggal 1 Juli 2020 Nomor kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan tanggal 13 Juli 2020 kepada Turut Tergugat semula Turut Terbanding;

Membaca, bahwa memori banding dari Penggugat/Terbanding tanggal 27 Juli 2020 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 27 Juli 2020 serta telah diberi tahukan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dalam memori bandingnya mengajukan keberatan dan dapat disimpulkan pada pokoknya sebagai berikut :

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini di tingkat Banding dalam Kedudukannya sebagai Judex Facti Mohon berkenan memberikan yang Amarnya adalah sebagai berikut :

M E N G A D I L I

- Mengabulkan Permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pemohon Banding / Para Pemanding / Para Tergugat sebagaimana yang diajukan Banding ini;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 17 Juni 2020 dalam register perkara Perdata Nomor : 43 / Pdt.G / 2019 / PN.Wno. Pada Pengadilan Negeri Wonosari sebagaimana yang dimintakan Banding dalam perkara Aquo ini;

SELANJUTNYA MENGADILI SENDIRI :

PRIMAIR

DALAM KONPENSI / POKOK PERKARA :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan secara hukum bahwa Gugatan Penggugat adalah *Nebis in Idem* dan menjadi kewenangan Judex Facti di tingkat banding untuk memeriksanya ;
- Menyatakan secara hukum bahwa Gugatan Penggugat adalah Kekurangan Pihak ;



- Menyatakan secara hukum Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* yang menjadi kabur gugatan ;

DALAM POKOK PERKARA / KONPENSI

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan penggugat tidak dapat diterima ("*Niet Onvankelijk Verklaard*") ;

DALAM REKONPENSI :

01.Mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

02.Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 018 dan Akta Kuasa menjual Nomor : 019 tertanggal 05 Maret 2010 yang dibuat Oleh Ny. KRISNAMAHATMI PARAMARTA, SH. Notaris Di Kabupaten Gunungkidul adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berikut dengan segala konsekwensinya ;

03.Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan kembali kepada Para Penggugat Rekonpensi Sertifikat Hak Milik Nomor : 404/Demangan Gambar Situasi Nomor : 934 Tanggal 07 Maret 1989 Luas 285 m2 tertulis atas nama : IRA TRILITA ARGANI Selambat lambatnya 14 (Empat belas) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht van gewijsde*) tanpa syarat dan beban apapun juga dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara ;

04.Menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta rupiah*) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini dapat dilaksanakan menurut hukum sampai dengan dilaksanakan oleh Tergugat Rekonpensi ;

05.Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta ("*Uitvoerbaar bij voorrad*"), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi baik dari Tergugat Rekonpensi maupun pihak lainnya ;

06.Menghukum kepada semua pihak untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi dan atau Tergugat dalam Rekompensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

S U B S I D A I R :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo et Bono*). ;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori banding tanggal 29 Juli 2020 kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Membaca Surat mohon bantuan untuk menyampaikan memory Banding dari Pengadilan Negeri Wonosari kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk disampaikan kepada Turut Tergugat semula Turut Terbanding tanggal 28 Juli 2020;

Membaca relaas Pemberitahuan dan Penyerahan memori banding tanggal 11 Agustus 2020 kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat;

Membaca Akta Pernyataan membaca Berkas (Inzage) tanggal 24 Juli 2020 untuk kuasa Pembanding;

Membaca relaas pemberitahuan membaca berkas perkara tanggal 21 Juli 2020 kepada kuasa Para Pembanding/Para Tergugat; Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) kepada Terbanding/Penggugat;

Membaca relaas pemberitahuan membaca berkas perkara (Inzage) tanggal 14 Juli 2020 kepada Terbanding/Turut Tergugat;

Membaca Akta Pernyataan tidak membaca dan memeriksa Berkas (Inzage) tanggal 28 Juli kepada Terbanding semula Penggugat.

Membaca Surat Kontra Memori Banding tanggal 11 Agustus 2020 dan didaftarkan pada hari itu juga;

Membaca Relas Pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding tanggal 18 Agustus 2020 kepada Kuasa Para Pembanding /Para Tergugat melalui kuasanya;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta C.q Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tingkat Banding untuk mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

Halaman 29 dari 38 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT YJK

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

- Menolak Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosari Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Wno tanggal 17 Juni 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Kuasa Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi/Para Pembanding 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 Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 17 Juni 2020 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Wno dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Surat Memori Banding yang diajukan oleh pihak Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi/Pembanding tanggal 27 Juli 2020 dan Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/ Terbanding tanggal 11 Agustus 2020 berpendapat sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Putusan Hakim Tingkat Pertama dalam Eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Para Penggugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi/Para Pembanding dan 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 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa:



Permintaan Hak atas tanah dan hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali permintaan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya telah mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT 1 dalam kedudukan pribadi bersama dengan istrinya (yang saat itu masih hidup), yaitu (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani pernah mengajukan kredit dan menjadi debitur pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya (saat ini telah dilikuidasi) ;
2. Bahwa atas kredit tersebut, telah diserahkan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagai jaminan, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 404/Demangan, Gambar Situasi No. 934 tanggal 07 Maret 1989 seluas 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama Ira Trilita Argani yang terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I.Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara berbatasan dengan : Tanah dan Bangunan milik Bpk. H. Bambang Abidin
Selatan berbatasan dengan : Jalan Kampung
Barat berbatasan dengan : Tanah dan Bangunan milik Bpk. Marwoto
Timur berbatasan dengan : Jalan Gang selanjutnya disebut Obyek Sengketa ;
3. Bahwa penjaminan tanah tersebut telah diikat dengan sempurna sebagaimana Akta Pengikatan Hak Tanggungan Nomor Nomor 20/2010 tanggal 25 Januari 2010 yang dibuat di hadapan Nukman Muhammad, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta ;
4. Bahwa dalam perkembangan selanjutnya, PENGGUGAT berminat untuk membeli tanah Obyek Sengketa tersebut. Saat itu TERGUGAT 1 dalam kapasitas pribadi dan (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani setuju untuk menjual tanah Obyek Sengketa dengan syarat PENGGUGAT melunasi sisa pinjaman di PT. Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya. Dengan demikian, sebagian pembayaran tanah Obyek



Sengketa digunakan untuk membayar sisa kewajiban (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani, sedangkan sisanya dibayarkan tunai ;

5. Bahwa setelah PENGGUGAT melunasi sisa kewajiban (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani dan membayar sisa harga secara tunai, selanjutnya jual beli tanah Obyek Sengketa tersebut dituangkan secara resmi ke dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 018 tanggal 05 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramarta, SH, Notaris di Kabupaten Gunungkidul ;
6. Bahwa dikarenakan atas tanah tersebut telah dijual oleh TERGUGAT 1 dan (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani kepada PENGGUGAT secara lunas, maka untuk keperluan administratif berikutnya TERGUGAT 1 dan (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani memberikan kuasa kepada PENGGUGAT sebagaimana tertuang di dalam Akta Kuasa Jual Nomor 019 tanggal 05 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramarta, SH, Notaris di Kabupaten Gunungkidul. Semenjak itu pula, tanah tersebut telah diserahkan kepada PENGGUGAT, dan PENGGUGAT telah menguasai tanah tersebut hingga saat ini ;
7. Bahwa akta-akta sebagai bukti otentik jual beli tanah Obyek Sengketa tersebut, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 018 tanggal 05 Maret 2010 dan Akta Kuasa Jual Nomor 019 tanggal 05 Maret 2010, keduanya dibuat di hadapan Nyonya Krisnamahatmi Paramarta, SH, Notaris di Kabupaten Gunungkidul, telah dibuat berdasarkan kebenaran materiil serta telah memenuhi kaidah formil sebuah akta, maka beralasan secara hukum akta-akta tersebut untuk dinyatakan sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat ;
8. Bahwa dikarenakan jual beli tanah Obyek Sengketa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1 dalam kapasitas pribadi dan (Almh) Nyonya Ira Trilita Argani telah memenuhi syarat sahnya jual beli tanah, maka beralasan secara hukum agar jual beli tanah Obyek Sengketa tersebut dinyatakan sah secara hukum dan PENGGUGAT dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, sehingga kepada Penggugat terlebih dahulu harus membatalkan dalil gugatannya;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan seorang saksi yang bernama Endang Karuniatiningsih dan surat-surat bukti bertanda P.1 sampai dengan P.18 sedangkan Para Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan 2(dua) orang saksi yang bernama Andi Wijaya dan Tutik Iriani dengan mengajukan surat bukti bertanda T.1/II, sampai dengan I/II-11, sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan Surat Bukti bertanda TT.1;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah apakah benar telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dalam kapasitas pribadi dari Almarhum Ny. Ira Trilita Argani;

Menimbang, bahwa syarat syahnya jual beli sebagaimana diatur dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah dibuktikan dengan telah adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa dalam surat bukti yang diajukan oleh Penggugat dari yang bertanda P.1 sampai dengan P.18 tidak ada Akta jual beli tanah obyek sengketa antar Penggugat dengan Tergugat I dalam kapasitas pribadi dan almarhum Ny. Tutik Trilita Argani, sehingga Pengadilan Tinggi Yogyakarta berpendapat belum terjadi jual beli tanah obyek sengketa tersebut, dengan demikian petitum gugatan pada nomor 3 telah tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa bukti P2 adalah Akta Pengikatan jual beli 018 tanggal 5 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Ny. Krisnamahatmi Paramarta, SH Notaris di Gunungkidul, yang mana ternyata Tergugat I tidak menjadi pihak didalamnya, maka secara hukum Tergugat I tidak terikat dengan adanya pengikatan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Jual beli Nomor 18 tersebut dihubungkan dengan bukti P3 yaitu Akta Kuasa menjual Nomor 019 tanggal 5 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Ny. Krisnamahatmi Paramarta, SH Notaris di Gunungkidul, juga disebutkan Tergugat I hanya sebagai Penghadap dan bukan sebagai pihak, sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat Tergugat I tidak terikat dengan adanya Akta Kuasa menjual tersebut;



Sebagai pihak pertama dalam Akta Kuasa menjual tersebut adalah Istri Tergugat I yang bernama Ira Trilita Argani yang telah meninggal dunia karena dalam Surat Gugatan disebut sebagai almarhumah, sehingga berdasarkan pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perikatan kuasa menjual menjadi berakhir karena pihak pertama sebagai pemberi kuasa telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa peralihan hak dan tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan jual-beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa dalam Akta Pengikatan jual beli disebutkan dengan harga Rp.250.000.000(Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) , akan tetapi setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca Posita gugatan pada Nomor 4 dan 5 ternyata dalil gugatan ini tidak seluruh dibuktikan dimuka sidang, berapa rupiah Penggugat melunasi sisa pinjaman di PT.Bank Perkreditan Rakyat Agra Arthaka Mulya dan berapa rupiah sisanya yang dibayar secara tunai, selanjutnya sertifikat Tanah Obyek Sengketa yang di Bank Perkreditan tersebut langsung dikuasai oleh Penggugat tanpa serah terima dengan para Tergugat;

Menimbang, bahwa tanah obyek sengketa pada saat ini dikuasai oleh siapa juga tidak jelas, karena masing-masing pihak mengaku menguasai tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan menempatkan Tergugat I sebagai penghadap dan bukan sebagai pihak dan tidak membuktikan berapa uang yang dibayar untuk melunasi cicilan serta Penyerahan Tanah Obyek Sengketa dan sertifikatnya yang tidak jelas, maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Penggugat telah beritikad tidak baik dalam melakukan perbuatan hukum terhadap tanah sengketa sehingga secara hukum belum terjadi peralihan hak atas tanah obyek sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas Tergugat I bukan sebagai pihak dan tidak terikat dengan Akta Pengikatan Jual beli nomor 018 tanggal 05 Maret 2010 dan istri Tergugat I yang bernama Ny.Ira Trilita Argani sudah meninggal dunia, sehingga tidak ada lagi yang terikat oleh Akta tersebut dan sudah



tidak relevant lagi akta tersebut dinyatakan sah, maka cukup beralasan apabila petitum gugatan nomor 2 untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian karena pokok gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Terbanding tidak terbukti dan tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum, maka mengenai tuntutan dan dalili-dalil gugatan selebihnya sehubungan dengan dalil pokok tersebut dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Terbanding tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 17 Juni 2010 Nomor 43/Pdt.G/2019/Pdt/PN Wno dalam pokok perkara harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan hakim tingkat pertama dalam rekonpensi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi pada pokoknya adalah mengenai Akta perikatan jual beli dan kuasa yang akhirnya diberi nomor 018 dan nomor 019 yang kedua Akta tersebut jelas kabur dari itikad tidak baik;

Menimbang, bahwa tentang itikad tidak baik ini telah dipertimbangkan secara rinci dibagian pokok perkara dalam Kompensi dan seluruhnya diambil alih dan dianggap telah termuat sebagai pertimbangan dalam rekonpensi;

Menimbang, bahwa dalam Akta nomor 018 dan nomor 019 telah ternyata Para Tergugat bukan sebagai pihak yang melakukan perikatan dan istri Tergugat I kompensi/Penggugat kompensi/Pembanding yang bernama Ny. Ira Trilita Argani sebagai pihak I telah meninggal dunia, maka sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Kompensi dan diambil alih sebagai pertimbangan dalam rekonpensi, kedua Akta tersebut sudah tidak mempunyai kekuatan mengikat lagi, dengan demikian petitum gugatan nomor 2 dalam rekonpensi dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang sertifikat hak milik nomor 404/Demangan gambar situasi nomor : 934 tanggal 07 Maret 1989



luas, 285 M2 terbukti atas nama Ira Trilita Argani, oleh karena masih ada beban yang harus diselesaikan, yaitu tentang pelunasan kredit yang telah dibayar oleh Penggugat, maka masih belum bisa diserahkan langsung kepada Para Tergugat tanpa syarat, dengan demikian petitum 2 dalam gugatan rekonsensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan rekonsensi nomor 3 telah ditolak, maka petitum gugatan selebihnya yang erat hubungannya dengan dalil petitum nomor 3 tersebut dari Para Penggugat Rekonsensi/ Para Tergugat Konpensasi/ Para Pembanding tidak perlu dipertimbangkan lagi dan petitum selebihnya tersebut beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum nomor 1 tidak dapat dikabulkan, karena gugatan penggugat Rekonsensi akan dikabulkan sebagian dengan menolak gugatan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 17 Juni 2020 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Wno dalam rekonsensi harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini :

Dalam konpensasi dan Rekonsensi.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat konpensasi/Tergugat rekonsensi/ Terbanding berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan.

Mengingat Undang-undang Nomor 20/1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Pasal 37 Ayat(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan – Perundangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini :

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Para Tergugat Konpensasi/Para Penggugat Rekonsensi/Para Pembanding;

Dalam Konpensasi:

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 17 Juni 2020 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Wno yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 17 Juni 2020 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Wno yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 17 Juni 2020 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN.Wno yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
- Menyatakan secara hukum Akta Perikatan jual beli Nomor 018 dan Akta kuasa Nomor 019 tertanggal 05 Maret 2010 yang dibuat oleh Ny Krisnamahatmi Paramarta, SH Notaris di Kabupaten gunungkidul adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi/ Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Selasa tanggal 22 September 2020 oleh kami Suntoro Husodo , S.H.,MHum. sebagai Hakim Ketua Majelis, Djumadi,S.H.,MH dan Sucipto,S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Reti Ambar Susanti, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim-hakim Anggota

Ketua Majelis Hakim

ttd

ttd

Djumadi, S.H.,MH

Suntoro Husodo,SH,,MHum

Halaman 37 dari 38 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT YJK

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

Ttd

ttd

Sucipto S.H.

Panitera Pengganti

ttd

Reti Ambar Susanti, SH

Perincian biaya :

1. Biaya Meterai putusan Rp. 6.000,00
 2. Biaya Redaksi putusan Rp. 10.000,00
 3. Biaya Pemberkasan/Pengiriman..... Rp134.000,00
- Jumlah Rp150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah)