



PUTUSAN

Nomor 103/PDT/2023/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Dr. TABITHA SRI JEANY, S.H., M.Kn**, berkedudukan di Jalan Pakuningratan Nomor 49, RT 008, RW 002, Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, D.I. Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Penggugat I**;
2. **Ir. AGUS NUGROHO**, berkedudukan di Jalan Pakuningratan Nomor 49, RT 008, RW 002, Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, D.I. Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Penggugat II**;

Dalam hal ini Keduanya memberikan kuasa kepada 1. Alfonsus Ageng Gustopo, S.H., M.Hum. 2. Alpan Syahrizal, S.H., M.H. 3. Daniel Mardi Utomo, S.H. 4. Nur Setiawan, S.H. Kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di "Firma Hukum GOESTOPO & Rekan" beralamat di Jalan Jlagran Lor Nomor 15, Pringgokusuman, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Email : kantor goestopo@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 November 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 17 November 2023 No. 897/PDT/XI/ 2023;

Dalam hal ini Pembanding I semula Penggugat I dan Pembanding II semula Penggugat II adalah pasangan suami istri untuk selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat;

Lawan:

Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



1. **WIJI HARTONO ALIAS KABUL**, bertempat tinggal di Jalan Timoho Gk.4/29 A, RT 084, RW 020, Kelurahan Baciro, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, D.I Yogyakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **ELLY LISDIANA, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Timoho Gk.4/29 A, RT 084, RW 020, Kelurahan Baciro, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, D.I Yogyakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Untuk Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada : 1. Berna Merinda Febi, S.H., M.H.Li. 2. Septyansyah Nur Etikantoro, S.H., M.H.Li, 3. Uni Tsulasi Putri, S.H., M.H. Semuanya Advokat/Konsultan Hukum dari "Master Hukum dan Litigasi Law Firm" yang beralamat di Jalan Perumnas Seturan C5, Kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Telp. 082231824109, Email : admin@mhli-lawfirm.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 November 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 8 Desember 2023 No. 934/PDT/XII/ 2023, untuk selanjutnya disebut Para Terbanding semula Para Tergugat;

3. **WAKHIRUN AL RASID**, bertempat tinggal di Jalan Ki Penjawi Nomor 6.B, RT 030, RW 010, Kelurahan Rejowinangun, Kecamatan Kotagede, Kota Yogyakarta, D.I Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
4. **TUKIJAN HADI SUWARNO**, beralamat di Dusun Gandekan, RT. 005, RW. 011, Desa Tlogoadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II.

Untuk Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada: 1. Berna Merinda Febi, S.H., M.H.Li.

Halaman 2 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



2. Septyansyah Nur Etikantoro, S.H., M.H.Li, 3. Uni Tsulasi Putri, S.H., M.H. Semuanya Advokat/Konsultan Hukum dari “Master Hukum dan Litigasi Law Firm” yang beralamat di Jalan Perumnas Seturan C5, Kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Telp. 082231824109, Email : admin@mhli-lawfirm.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 November 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 11 Desember 2023 No. 936/PDT/ XII/2023;
5. **NOTARIS Ir. EDWIN RUSDI, S.H., M.Kn**, beralamat di Jalan Parangtritis KM.3,5 Nomor 122, Dusun Krapyak Wetan, Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;
6. **NOTARIS ESNAWAN, S.H.**, beralamat di Jalan Anggrek Nomor 26, RT. 029, RW. 008, Kelurahan Baciro, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, D. I. Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;
7. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI D.I YOGYAKARTA CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA**, beralamat di Jalan Kusumanegara Nomor 161, Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I. Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 103/PDT/2023/PT YYK tanggal 22 Desember 2023 tentang

Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Yyk beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Yyk tanggal 07 November 2023 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara secara tanggung renteng ini sebesar Rp.3.661.000,00 (Tiga juta enam ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Yyk diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 07 November 2023 dan selanjutnya diberitahukan secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Yogyakarta pada hari itu juga;

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 November 2023 telah mengajukan banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Yogyakarta, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Yyk tanggal 20 November 2023 yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta;

Menimbang, bahwa Pemanding I semula Penggugat I dan

Halaman 4 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



Pembanding II semula Penggugat II atas permohonan bandingnya tersebut telah mengajukan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 20 November 2023;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II atas memori banding tersebut telah mengajukan kontra memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 13 Desember 2023;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II atas memori banding tersebut telah mengajukan kontra memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 13 Desember 2023;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 170/Pdt.G/2022/PN. Yyk tanggal 07 November 2023.

Mengadili Sendiri

DALAM PROVISI

Memerintahka kepada PARA TERGUGAT dan kepada siapapun baik atas kemauan sendiri atau atas suruhan PARA TERGUGAT dan atau atas adanya hubungan hukum dengan PARA TERGUGAT kemudian melakukan kegiatan-

Halaman 5 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



kegiatan baik yang bersifat kegiatan ekonomi atau kegiatan komersil di atas objek sengketa atau di area objek sengketa untuk menghentikan seluruh kegiatannya.

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Dr. Tabitha Sri Jeany, S.H., M.Kn (PENGGUGAT I) dan Ir. Agus Nugroho (PENGGUGAT II) atau PARA PENGGUGAT adalah pasangan suami istri yang sah menurut hukum;
3. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Wiji Hartono alias Kabul (TERGUGAT I) dan Elly Lisdiana, S.H (TERGUGAT II) atau PARA TERGUGAT adalah pasangan suami istri yang sah menurut hukum;
4. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Kesepakatan jual beli dan pelaksanaan jual beli secara konkret atas OBJEK SENKETA antara PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT dan pembayaran harga jual beli atas OBJEK SENKETA sebesar Rp. 3.000.000.000 (Tiga Miliar Rupiah) adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum mengingat OBJEK SENKETA adalah masih tercatat atas nama Tukijan Hadi Suwarno (TURUT TERGUGAT II), maka jual beli secara formal atas OBJEK SENKETA antara Tukijan Hadi Suwarno (TURUT TERGUGAT II) dengan PENGGUGAT I adalah benar dan sah menurut hukum;
6. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa jual beli antara Dr. Tabitha Sri Jeany, S.H., M.Kn, (PENGGUGAT I) dengan Tukijan Hadi Suwarno (TURUT TERGUGAT II) yang diwakili oleh Kuasanya yang Bernama SUMARJIYANTO sesuai dan berdasarkan Akta Kuasa Nomor 8 tanggal 23 November 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Esnawan, S.H., Notaris di Yogyakarta (TURUT TERGUGAT IV) sebagaimana tertuang di dalam Akta Nomor 10 tanggal 24 November 2015 adalah sah

Halaman 6 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/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)



- menurut hukum;
7. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Akta Pelepasan Hak Nomor 11 tanggal 24 November 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Esnawan, S.H, Notaris di Yogyakarta (TURUT TERGUGAT IV) adalah sah menurut hukum;
 8. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum sah mengikat hukumnya Perikatan Jual Beli dengan akta Nomor 10 tanggal 24 November 2015 dan Pelepasan Hak dengan akta Nomor 11 tanggal 24 November 2015 yang keduanya dibuat oleh dan di hadapan Notaris Esnawan, S.H. (TURUT TERGUGAT IV), untuk memenuhi persyaratan formal melaksanakan tindakan hukum selanjutnya "levering" peralihan hak milik atas tanah (OBJEK SENGKETA) dari semula secara formil atas nama Tukijan Hadi Suwarno (TURUT TERGUGAT II) keatas nama Tabitha Sri Jeany, S.H. M.Kn. (PENGGUGAT I) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (TURUT TERGUGAT V) sesuai ketentuan yang berlaku tentang Pendaftaran Tanah;
 9. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (TURUT TERGUGAT V) Yogyakarta. 21/HGB/BPN-13.05/2016 tentang Pemberian Guna Bangunan atas nama Tabitha Sri Jeany, S.H. M.Kn adalah sah menurut hukum;
 10. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Yogyakarta. 00241, Surat Ukur Yogyakarta. 01064/2015 tanggal 23 Desember 2015, atas nama Tabitha Sri Jeany, S.H. M.Kn yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (TURUT TERGUGAT V) adalah sah menurut hukum;
 11. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa PARA PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik;
 12. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa OBJEK BERSENGKETA yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Timoho GK 4/29 A, RT 084, RW 020, Kelurahan Baciro, Kecamatan

Halaman 7 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



Gondokusuman, Kota Yogyakarta, tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00241, Surat Ukur Nomor 01064/2015, tanggal 23 Desember 2015, Luas : 1.112 m² atas nama Tabitha Sri Jeany, S.H. M.Kn, adalah sah menurut hukum milik PARA PENGGUGAT;

13. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
14. Memerintahkan dan menghukum PARA TERGUGAT dan siapa pun juga yang ikut menguasai OBJEK SENGKETA baik karena kemauannya sendiri maupun atas suruhan PARA TERGUGAT dan atau karena adanya hubungan hukum dengan PARA TERGUGAT untuk mengosongkan dan meninggalkan OBJEK SENGKETA kemudian menyerahkannya kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan bebas dari beban hukum apa pun;
15. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT atas kerugian materiil dan immaterial yang secara keseluruhan sebesar Rp. 12.850.000.000,- (Dua Belas Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dengan perincian : Kerugian Materiil sebesar Rp. 2.850.000.000 (Dua Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dan kerugian Immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000 (Sepuluh Miliar Rupiah) selambat- lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini dijatuhkan;
16. Menyatakan dan menetapkan bahwa Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*), meskipun ada upaya hukum perlawanan (*Verzef*), banding dan upaya hukum lain;
17. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap aset atau barang milik PARA TERGUGAT baik barang tetap maupun barang bergerak;
18. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;
19. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang

Halaman 8 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya demi tegaknya hukum (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, pada pokoknya memohon sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima Kontra Memori Banding TERBANDING I dan TERBANDING II dahulu Para Tergugat.
2. Menolak permohonan banding PEMBANDING dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya.
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Yyk
4. Menghukum kepada Pembanding dahulu Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada pokoknya memohon sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima Kontra Memori Banding Turut Terbanding II dahulu Turut Tergugat II;
2. Menolak permohonan banding PEMBANDING dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya.
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Yyk
4. Menghukum kepada Pembanding dahulu Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 9 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat telah disampaikan sesuai dengan peraturan perundangan-undangan, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa permohonan banding dalam perkara *a quo* secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memberikan pertimbangan lebih lanjut maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu apakah pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang memberikan putusan tidak menerima gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat dapat dipertahankan;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah memberikan pertimbangan dan putusan dalam gugatan provisional yang pada pokoknya menolak gugatan provisional dari Para Pembanding semula Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa tidak ada alasan yang mendesak untuk dapat dikabulkannya gugatan provisional dalam perkara *a quo*, oleh karena itu Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa gugatan provisional harus dinyatakan untuk ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di dalam perkara *a quo* Majelis Hakim tingkat pertama telah memberikan pertimbangan dan menjatuhkan putusan dalam eksepsi yang pada pokoknya mengabulkan eksepsi dari Para Terbanding semula Para Tergugat disebabkan ada pihak

Halaman 10 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



yang tidak digugat yaitu Sumarjiyanto, dimana Sumarjiyanto adalah orang yang diberi kuasa oleh Tukijan Hadi Suwarno untuk menjual atas tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Timoho, Baciro, Kecamatan Gondomanan Yogyakarta sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 832, luas 1.112 M2;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum dan putusan tersebut Para Pembanding semula Para Pengggat keberatan dan mengajukan permohonan banding dengan disertai memori banding sebagaimana termuat dalam berkas perkara *a quo* dan menjadi satu kesatuan dengan putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim yang tidak menerima gugatan dari Para Pembanding semula Para Penggugat dalam perkara *a quo* karena Sumarjiyanto tidak ikut digugat;

Menimbang, bahwa sudah menjadi jurisprudensi tetap bahwa siapa saja yang digugat sepenuhnya adalah menjadi wewenang dari Penggugat, di samping itu dalam perkara *a quo* posisi Sumarjiyanto adalah hanya sebagai pihak yang diberi kuasa untuk menjual tanah objek sengketa sebagaimana Bukti P.15 sehingga yang bersangkutan adalah bukan sebagai pihak principal, sedangkan principal sendiri sudah menjadi pihak dalam perkara *a quo* yaitu sebagai Turut Tergugat II, di samping itu Para Terbanding semula Para Tergugat tidak pernah mempermasalahkan posisi hukum dari Sumarjiyanto;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim yang mengabulkan eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat tidak tepat, maka pertimbangan dan putusan dalam eksepsi harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding

Halaman 11 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



akan mempertimbangkan 2 eksepsi lainnya yaitu tentang gugatan kabur dan gugatan keliru pihak sebagai berikut :

- Gugatan Kabur

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah jelas dan tidak kabur karena gugatan sudah memenuhi elemen gugatan sebagai berikut :

1. Pihak-pihak/Subyek gugatan;
2. Posita gugatan;
3. Petitum gugatan;

Bahwa ketiga elemen tersebut telah jelas, lengkap dan bisa dipahami, oleh karena itu eksepsi ini haruslah ditolak;

- Gugatan Keliru Pihak

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis berpendapat bahwa Subyek dalam perkara *a quo* sudah jelas karena telah melibatkan pihak-pihak yang terkait dalam peristiwa peralihan hak terhadap Obyek Sengketa, dengan demikian eksepsi ini juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Para Tergugat haruslah ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa mereka adalah pemilik dari tanah objek perkara *a quo* dimana mereka telah membeli tanah dari Para Terbanding semula Para Tergugat dimana tanah tersebut berasal dari Tukijan Hadi Suwarno yang dijual kepada Wiji Hartono/Kabul, dan istri dari Wiji Hartono/Kabul bernama Elly Lisdiana,S.H.

Halaman 12 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



Menimbang, bahwa karena tanah objek sengketa masih atas nama Tukijan Hadi Suwarno, maka jual beli antara Para Pembanding semula Para Penggugat dilakukan oleh Sumarjiyanto (selaku kuasa dari Tukijan Hadi Suwarno) sebagaimana Bukti P.15;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Bukti P.9 telah dilakukan pembatalan jual beli tanah objek sengketa antara Tukijan Hadi Suwarno dan Juminten Hadi Suwarno dengan Wiji Hartono alias Kabul sehingga jual beli selanjutnya dilakukan antara Tukijan Hadi Suwarno yang dikuasakan kepada Sumarjiyanto langsung dengan Ny. Tabitha Sri Jeany,S.H.,MKn. di hadapan Notaris PPAT Esnawan,S.H.

Menimbang, bahwa objek tanah yang menjadi sengketa adalah tanah dengan dasar Sertifikat Hak Milik, dikarenakan pembeli Ny. Tabitha Sri Jeany,S.H.,M.Kn. tidak boleh memiliki hak atas tanah dengan status Hak Milik maka dilakukan pelepasan hak kepada Negara di depan Notaris Esnawan tertanggal 24 November 2015 sebagaimana Bukti P.17;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Yogyakarta sesuai dengan Surat Nomor 2/HGB/BPN.13.05/2015 tentang Pemberian Guna Bangunan atas nama Tabitha Sri Jeany,S.H.,M.Kn. terhadap tanah yang terletak di Baciro, Kecamatan Gondokusuman Yogyakarta seluas 1.112 M2;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat (Wiji Hartono alias Kabul dan Elly Lisdiana, S.H.) di dalam jawabannya dan kontra memori bandingnya mendalilkan bahwa hubungan hukum antara Para Pembanding semula Para Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat adalah hubungan hukum hutang piutang, sedangkan Para Pembanding semula Para Penggugat mendalilkan bahwa mereka telah membeli

Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



tanah sebagaimana objek sengketa dari Tukijan Hadi Suwarno, dan tanah objek sengketa ditempati oleh Para Terbanding semula Para Tergugat, dan tanah tersebut pernah disewa oleh Para Terbanding semula Para Tergugat dan sampai sekarang tidak bersedia keluar meskipun jangka waktu sewanya sudah selesai;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat juga mendalilkan bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak bersedia keluar dari tanah objek sengketa, padahal sewanya sudah selesai dan telah dilakukan somasi sebanyak tiga kali sebagaimana Bukti P22a, P22b, dan P22c sehingga tidak ada utang piutang antara Para Terbanding semula Para Tergugat dengan Para Pembanding semula Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Bukti P.16 (Akta Jual Beli), tanah tersebut seluas 1.112 M2 dan belum dikuasai oleh Para Pembanding semula Para Penggugat disebabkan Para Terbanding semula Para Tergugat (Wiji Hartono) dan istrinya (Elly Lisdiana,S.H) tidak bersedia keluar dari rumah yang telah dijual, dan Para Terbanding semula Para Tergugat mendalilkan bahwa mereka tidak menjual tanah yang menjadi objek sengketa melainkan Para Terbanding semula Para Tergugat hanya meminjam uang senilai Rp. 3 miliar dari Para Pembanding semula Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta yang terungkap di depan persidangan, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat telah menyewa tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00241, Surat Ukur Nomor 01064/2015, tanggal 23 Desember 2015, atas nama Tabitha Sri Jeany, S.H. M.Kn (Penggugat I) dengan batas- batas sebagai berikut : Utara : Minimarket ALFAMIDI, Selatan : Ruko dan Apotek K 24, Timur : Parit, Barat : Jalan Raya (Jalan Timoho) dari Para

Halaman 14 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



Pembanding semula Para Pengugat dalam jangka waktu tiga tahun dengan nilai sewa pertahun sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) per tahunnya, dan tanah dan rumah sampai sekarang masih tetap dikuasai oleh Para Terbanding semula Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding I semula Penggugat I baik bukti berupa surat-surat maupun saksi-saksi maka dapat disimpulkan bahwa Pembanding I semula Penggugat I adalah sebagai pihak pembeli dari tanah objek sengketa yang dibeli dari Tukijan Hadi Suwarno sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), dan tanah tersebut bukan milik dari Wiji Hartono alias Kabul dan isterinya (Para Terbanding semula Para Tergugat);

Menimbang, bahwa di samping itu dari fakta yang terungkap di persidangan Para Terbanding semula Para Tergugat telah menyewa tanah dan rumah yang ditempatinya sebagaimana objek sengketa dalam perkara *a quo* sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) pertahun, maka secara logika hukum bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat adalah bukan sebagai pemilik dari objek sengketa dalam perkara *a quo*, sebab tidak mungkin seseorang itu menyewa terhadap tanahnya dan rumahnya milik sendiri;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pertimbangan di muka maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalilnya gugatannya terutama tentang kepemilikan atas tanah objek sengketa adalah milik dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan bukan milik dari Para Terbanding semula Para Tergugat, di samping itu Para Pembanding semula Para Penggugat juga dapat membuktikan dalil-dalilnya bahwa Para

Halaman 15 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mereka telah menempati tanah dan rumah objek sengketa padahal mereka tidak berhak;

Menimbang, bahwa di samping itu Para Terbanding semula Para Tergugat juga tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya bahwa tanah dan rumah objek sengketa adalah miliknya dan hubungan hukum antara Para Pembanding semula Para Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat adalah hubungan hutang piutang;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bahwa uang sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) yang ditransfer oleh Para Pembanding semula Para Penggugat adalah transfer terhadap pembayaran nilai tanah dan rumah yang mereka beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka menurut Majelis Hakim tingkat banding maka Para Pembanding semula Para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka selanjutnya akan dipertimbangkan lebih lanjut tentang petitum gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor satu Majelis Hakim hanya dapat dikabulkan sebagian, sebab ada beberapa petitum di bawah yang bukan merupakan wewenang pengadilan yang memeriksa sengketa gugatan sebagaimana yang diperiksa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor dua dan nomor tiga ditolak sebab penetapan seseorang sebagai pasangan suami istri adalah menjadi wewenang Hakim yang memeriksa perkara permohonan (*volunteer*) dan bukan kewenangan Majelis Hakim perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor empat dan

Halaman 16 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



nomor lima dapat dikabulkan, disebabkan sebagaimana sudah dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara ada perjanjian jual beli tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, dimana Pembanding I semula Penggugat I adalah sebagai pihak pembeli terhadap tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor enam juga dapat dikabulkan sebagaimana telah dipertimbangkan di muka dalam pokok perkara;

Menimbang bahwa terhadap petitum nomor tujuh dan nomor delapan juga dapat dikabulkan, sebab perjanjian jual beli tanah objek sengketa telah dilakukan sesuai dengan undang-undang dan adanya ektiket baik dari pembeli, dan dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor sembilan dapat diterima sepanjang dimaknai bahwa SHGB Yogyakarta 00241, Surat Ukur Yogyakarta 01064/2015 tanggal 23 Desember 2015 atas nama Tabitha Sri Jeany,S.H.,M.Kn. yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (Turut Tergugat V) harus dinyatakan mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 10 dan 11 Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa petitum tersebut dapat dikabulkan sebab perjanjian jual beli tanah telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan dilaksanakan di depan pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 12 tidak dapat dikabulkan sebab hak milik objek sengketa milik Pembanding I semula Panggugat I yang namanya ada dalam SHGB Nomor 00242, Surat Ukur Nomor 01064/2015, tanggal 23 Desember 2015, luas 1.112 M2 atas nama Tabitha Sri Jeany,S.H.,M.Kn.

Halaman 17 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 13 Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa petitum tersebut dapat dikabulkan sebab sesuai dengan fakta yang terungkap di depan persidangan Para Terbanding semula Para Tergugat sebab Para Terbanding semula Para Tergugat telah tidak melaksanakan apa yang harus dilaksanakan untuk keluar dari tanah objek sengketa yang telah dijual kepada Para Pembanding semula Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 14 dapat dikabulkan, sedangkan terhadap petitum nomor 15 tidak dapat dikabulkan karena tidak ada bukti yang mendukung petitum tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 16 dan 17 tidak dapat dikabulkan karena tidak ada alasan yang mendesak untuk dikabulkannya petitum tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 18 tentang menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dapat dikabulkan untuk sebagian dengan pertimbangan bahwa nilai yang pantas besar uang paksa harus dipertimbangkan dari berbagai aspek, termasuk berapa besar kemampuan Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayarnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 19 dapat dikabulkan disebabkan Para Terbanding semula Para Tergugat sebagai pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terdapat dalam berita acara persidangan dianggap sudah termasuk dalam putusan perkara *a quo*;

Halaman 18 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat untuk memeriksa dalam tingkat banding perkara Nomor 170/Pdt.G/2022/PN Yyk tanggal 07 November 2023;
- Membatalkan putusan perkara Nomor 170/Pdt.G./2022/PN.Yyk tanggal 07 November 2023;

MENGADILI SENDIRI

DALAM PROVISI

- Menolak provisi yang diajukan oleh Para pembanding semula Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak seluruh eksepsi dari Para Terbanding semula Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. Menyatakan bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Kesepakatan jual beli dan pelaksanaan jual beli secara konkret atas objek sengketa antara Pembanding I semula Penggugat I dengan para Terbanding semula Para Tergugat dan pembayaran harga jual beli atas objek sengketa sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga miliar rupiah) adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum mengingat objek sengketa adalah masih tercatat atas nama Tukijan Hadi Suwarno (Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II), maka jual beli secara formal atas objek sengketa antara Tukijan Hadi Suwarno

Halaman 19 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYY



(Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II) dengan Pembanding I semula Penggugat I adalah benar dan sah menurut hukum;

5. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa jual beli antara Dr. Tabitha Sri Jeany, S.H., M.Kn, (Pembanding I semula Penggugat I) dengan Tukijan Hadi Suwarno (Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II) yang diwakili oleh Kuasanya yang Bernama Sumarjiyanto sesuai dan berdasarkan Akta Kuasa Nomor 8 tanggal 23 November 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Esnawan, S.H. (Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV) Notaris di Yogyakarta sebagaimana tertuang di dalam Akta Nomor 10 tanggal 24 November 2015 adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Akta Pelepasan Hak Nomor 11 tanggal 24 November 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Esnawan, S.H, Notaris di Yogyakarta (Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV) adalah sah menurut hukum;
7. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum sah mengikat hukumnya Perikatan Jual Beli dengan akta Nomor 10 tanggal 24 November 2015 dan Pelepasan Hak dengan akta Nomor 11 tanggal 24 November 2015 yang keduanya dibuat oleh dan di hadapan Notaris Esnawan, S.H. (Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV), untuk memenuhi persyaratan formal melaksanakan tindakan hukum selanjutnya;
8. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V) Yogyakarta. 21/HGB/BPN-13.05/2016 tentang Pemberian Guna Bangunan atas nama Tabitha Sri Jeany, S.H. M.Kn adalah mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 20 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



9. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Yogyakarta. 00241, Surat Ukur Yogyakarta. 01064/2015 tanggal 23 Desember 2015, atas nama Tabitha Sri Jeany, S.H. M.Kn yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (Turut Tergugat V) adalah mempunyai kekuatan hukum;
10. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Pembanding I semula Penggugat I adalah pembeli yang beritikad baik;
11. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Timoho GK 4/29 A, RT 084, RW 020, Kelurahan Baciro, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00241, Surat Ukur Nomor 01064/2015, tanggal 23 Desember 2015, Luas : 1.112 m² atas nama Tabitha Sri Jeany, S.H. M.Kn, adalah sah menurut hukum milik Pembanding I semula Penggugat I;
12. Memerintahkan dan menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat dan siapa pun juga yang ikut menguasai objek sengketa baik karena kemauannya sendiri maupun atas suruhan Para Terbanding semula Para Tergugat dan atau karena adanya hubungan hukum dengan Para Terbanding semula Para Tergugat untuk mengosongkan dan meninggalkan objek sengketa kemudian menyerahkannya kepada Pembanding I semula Penggugat I dalam keadaan bebas dari beban hukum apa pun;
13. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) tiap hari sejumlah Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) dihitung semenjak tidak melaksanakan putusan;
14. Menolak gugatan dari Para Pembanding untuk selain dan selebihnya;
15. Menghukum Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



untuk tunduk dan taat pada putusan a quo;

16. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Jumat tanggal 5 Januari 2024, oleh Dr. Subiharta, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, dengan Harini, S.H., M.H. dan Maximianus Daru Hermawan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 17 Januari 2024, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh Sutoto, S.H sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Yogyakarta pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Harini, S.H., M.H.

Dr. Subiharta, S.H., M.Hum.

Maximianus Daru Hermawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Sutoto, S.H.

Halaman 22 dari 23 Putusan Nomor 103/PDT/2023/PT YYK



Perincian biaya perkara:

RedaksiRp 10.000,00

Meterai.....Rp 10.000,00

Pemberkasan..... Rp130.000,00+

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