



P U T U S A N
Nomor 60/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:

Ir. RUDY WIRYAWAN, tempat / tanggal lahir : Surabaya / 2 Mei 1969, Jenis kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Karyawan Swasta, alamat : Jl. Ngagel Tirto II No.37-39 Rt.002/Rw.003 Kelurahan Ngagel Rejo, Kecamatan Wonokromo, Surabaya Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **BAMBANG DWI PURWANTO, S.H.**, Pengacara / Advokat pada "Kantor Konsultan Hukum & Advokat SAERAH" berkedudukan / beralamat di Jl. Brigjend Katamso No.116, Pangenrejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tanggal 04 Juli 2023, Nomor 467/PDT/VII/2023, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

Lawan

1. **LULY MURSODO**, beralamat di Jl. Gajah Mada No.972 Batang Rt.001/004, Desa Proyonanggan Tengah, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah, sebagai **Terbanding I semula Tergugat I;**
2. **IMELDA RATNA YUNITA SARI, S.E.**, beralamat di Jl. Carly Pulo Nirwana Regency No. B-17 Rt.007/004, Kelurahan Pinangranti, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, sebagai **Tergugat II;**
3. **NOTARIS ASNAHWATI H. HERWIDHI, S.H.**, beralamat di Jl. Magelang Km.5 No.129 A, Kutudukuh, Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, sebagai **Turut Terbanding I semula Turut**

Halaman 1 dari 9 halaman Putusan Nomor 60/PDT/2023/PT YYK



Tergugat I;

- 4. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA YOGYAKARTA**, tempat kedudukan Jl. Kusumanegara No.161 Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara berturut-turut:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 60/PDT/2023/PT YYK tanggal 26 Juli 2023, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Yogyakarta Nomor 60/PDT/2023/PT YYK tanggal 26 Juli 2023, tentang hari dan tanggal sidang;
3. Berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 22 Juni 2023 Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Yyk serta surat-surat lainnya yang berkaitan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Yyk tanggal 22 Juni 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat

Halaman 2 dari 9 halaman Putusan Nomor 60/PDT/2023/PT YYK



Konvensi I dinyatakan tidak dapat diterima;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp2.528.500,00 (Dua jua lima ratus duapuluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta diucapkan pada tanggal 22 Juni 2023 dengan dihadiri oleh oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi dan Kuasa Turut Tergugat II, akan tetapi tanpa dihadiri Turut Tergugat I, oleh karena itu ketidakhadiran Turut Tergugat I diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Yogyakarta;

Menimbang, bahwa Pembanding/Kuasanya berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Yyk tanggal 5 Juli 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan banding *aquo* telah diberitahukan secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Yogyakarta masing-masing kepada Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi dan Kuasa Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Pembanding/Kuasanya telah menyerahkan Memori Banding bertanggal 11 Juli 2023 dan telah di upload melalui sistem Informasi Pengadilan Negeri Yogyakarta, sehingga Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II harus dianggap telah diberitahukan dan harus pula dianggap telah mengetahui substansi Memori Banding *aquo*;

Halaman 3 dari 9 halaman Putusan Nomor 60/PDT/2023/PT YYK



Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Yyk tanggal 5 Juli 2023 yang dimohonkan banding tersebut, kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 18 Juli 2023, telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) pemberitahuan mana dilaksanakan melalui system informasi Pengadilan Negeri Yogyakarta sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan dalam memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat selengkapnya sebagaimana tersebut dalam memori banding tertanggal 11 Juli 2023, dimana diakhir memori bandingnya Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon supaya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima permohonan Banding dari Penggugat/Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Yyk tanggal 22 Juni 2023;

dengan mengadili sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa sengketa yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II mengenai permohonan Ijin Mendirikan Bangunan di Jl. Polisi Istimewa No. 4 Yogyakarta yang telah dilaporkan kepada Kepolisian Daerah D. I.

Halaman 4 dari 9 halaman Putusan Nomor 60/PDT/2023/PT YYK



Yogyakarta dengan Laporan Polisi No. LP/0526/IX/2020/DIY/SPKT adalah bukan tindak pidana melainkan murni perkara perdata;

4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, yaitu :
 - a. Kerugian Materiil:
Biaya yang telah Penggugat keluarkan yaitu Rp121.809.105,00;
Hilangnya pendapatan Penggugat yaitu Rp891.103.950,00;
 - b. Kerugian Imateriil yaitu Rp500.000.000,00;
5. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu;
 - a. Kerugian Materiil Rp200.000.000,00;
 - b. Kerugian Imateriil Rp500.000.000,00;
6. Menghukum Para tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk tidak mengalihkan dan atau membalik nama tanah obyek bangunan kepada siapapun sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat/Terbanding untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta berpendapat lain mohon yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut, Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Halaman 5 dari 9 halaman Putusan Nomor 60/PDT/2023/PT YYK



Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan keberatan bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya telah keliru dan tidak mencerminkan rasa keadilan terhadap masyarakat pencari keadilan, yaitu :

- Dalam memberikan Pertimbangan Hukum mengenai obyek sengketa dengan adanya Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal antara Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Oktober 2019, dimana Pembanding semula Penggugat untuk melaksanakan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal di Jl. Polisi Istimewa No. 4 Kelurahan Baciro, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta. Dan Pembanding semula Penggugat telah melaksanakan pekerjaannya hingga proses 75 %;
Bahwa pada tanggal 6 Maret 2020 Terbanding I semula Tergugat I menghentikan dan membatalkan perjanjian Pembangunan Rumah tersebut dengan alasan Jual Beli Tanahnya Batal;
- Majelis Hakim Tingkat Pertama seharusnya dapat memisahkan obyek sengketa dalam perkara aquo, dengan obyek sengketa antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding II semula Tergugat II, dalam pertimbangan hukumnya bahwa Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal yang dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I tidak berdasarkan Perjanjian Perikatan Akan Jual Beli antara Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II;
- Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru dalam menerapkan hukum, dalam putusan Kasasi antara Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II dinyatakan bahwa Terbanding I semula Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam perkara aquo justru dijadikan dasar untuk menghapuskan sifat melawan hukum Terbanding I semula Tergugat I kepada Pembanding semula Penggugat, namun justru dinyatakan Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal antara Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I

Halaman 6 dari 9 halaman Putusan Nomor 60/PDT/2023/PT YYK



yang didasarkan pada Perjanjian Perikatan Akan Jual Beli Akta No. 69 tanggal 24 September 2019 dan perjanjian pemanfaatan tanah untuk didirikan bangunan berakibat hukum menjadi batal dan tidak pernah ada perjanjian atau perikatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang ada Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal antara Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I yang didasarkan pada Perjanjian Perikatan Akan Jual Beli Akta No. 69 tanggal 24 September 2019, namun terhadap Perjanjian Perikatan Akan Jual Beli tersebut telah diajukan pembatalan melalui gugatan di Pengadilan Negeri Yogyakarta hingga proses kasasi dengan putusan yang menyatakan bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga surat perjanjian pemanfaatan tanah untuk didirikan bangunan dan Akta Perjanjian Perikatan Akan Jual Beli No. 69 tanggal 24 September 2019 dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibatnya, dan putusan perkara ini sudah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan Pembanding semula Penggugat ternyata tidak mendukung gugatan Penggugat maupun alasan-alasan keberatan dalam memori banding Pembanding semula Penggugat,

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati berkas perkara tersebut beserta surat-surat, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Yyk tanggal 22 Juni 2023 dan memori banding dari Pembanding semula Penggugat yang tidak diketemukannya adanya hal-hal yang baru, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang telah mempertimbangkan dengan lengkap dan sudah benar bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan bukti-bukti yang diajukan Pembanding semula Penggugat ternyata tidak dapat mendukung gugatan Pembanding semula Penggugat maupun alasan-alasan keberatan dalam memori banding Pembanding semula Penggugat, secara mutatis mutandis pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih dan

Halaman 7 dari 9 halaman Putusan Nomor 60/PDT/2023/PT YYK



dijadikan sebagai bagian dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Yyk tanggal 22 Juni 2023 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat berada sebagai pihak yang kalah untuk itu harus dihukum untuk membayar biaya perkara, yang besarnya tercantum dalam diktum putusan ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Yyk tanggal 22 Juni 2023 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Senin, tanggal 7 Agustus 2023 yang terdiri dari Wiwik Dwi Wisnuningdyah, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Achmad Yusak, S.H., M.H. dan Didiek Budi Utomo, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **9 Agustus 2023** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Ratna Dewanti, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta

Halaman 8 dari 9 halaman Putusan Nomor 60/PDT/2023/PT YYK



putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Yogyakarta pada hari itu juga;

Hakim – Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Achmad Yusak, S.H., M.H.

Wiwik Dwi Wisnungdyah, S.H., M.H.

Ttd

Didiek Budi Utomo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Ratna Dewanti, S.H.

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).