



**P U T U S A N**

**Nomor 48/PDT/2022/PT YYK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. SOEYANTO;
2. TINI SOEYANTO;

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Rajawali Nomor 108 Pasekan, Sembago, RT 005/RW 040, Kalurahan Maguwoharjo, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama: MUH SARBINI,S.H., DANANG MARLISDIANTO,S.H. dan MUHAMMAD ULIN NUHA,S.H.,M.Kn kesemuanya Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Tegalsari Kalurahan Banguntapan, Kapanewon Banguntapan, Kabupaten Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 April 2022;

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Penggugat I dan Pembanding II semula Penggugat II atau Para Pembanding semula Para Penggugat;

Lawan:

1. MUCHAMMAD ZAKY, S.H. bertempat tinggal di Jalan Anggrek Ringin Sari RT 02/RW 49, Kalurahan Maguwoharjo, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. LINA KUSMI WARDAYATI, S.H. bertempat tinggal di Perum Alam Persada I Nomor A 1 Jalan Raya Tajem, Kalurahan Maguwoharjo, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 48/PDT/2022/PT YYK tanggal 30 Mei 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 224/Pdt.G/2021/PN Smn beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

halaman 1 dari 13 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2022/PT YYK



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 224/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 14 April 2022 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.684.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 224/Pdt.G/2021/PN Smn diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 14 April 2022 dan selanjutnya diberitahukan kepada para pihak secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Sleman pada hari itu juga;

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 224/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 26 April 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sleman;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat atas permohonan bandingnya tersebut telah mengajukan memori banding tertanggal 18 Mei 2022, sedangkan Para Terbanding semula Para Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para 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 Para Pembanding semula Para Penggugat atas permohonan bandingnya tersebut telah mengajukan memori banding tertanggal 18 Mei 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

halaman 2 dari 13 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2022/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa obyek sengketa dalam perkara *aquo* adalah tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8146 luas 564 (lima ratus enam puluh empat) Meter Persegi yang terletak di Jalan Rajawali Nomor 108 Pasekan, RT 005 RW 040, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan, karena SHM Nomor 8146 telah dimatikan sejak tanggal 21 Maret 2012, adapun obyek sengketa yang benar adalah sebagaimana disebutkan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dalam surat gugatannya yakni tanah pekarangan dan bangunan yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12776/Maguwohardjo, Surat Ukur tanggal 6 Maret 2012, Nomor 00183/2012 luas 564 (lima ratus enam puluh empat) Meter Persegi atas nama Soeyanto;
2. Bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat maupun Para Tergugat dan hasil pemeriksaan setempat terbukti tidak terdapat perbedaan luas tanah dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat, sehingga gugatan Para Penggugat telah memenuhi syarat formal dan tidak kabur;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Pembanding semula Para Penggugat mohon Pengadilan Tinggi berkenan memberikan putusan yang pada intinya:
  - Menerima permohonan banding dan memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
  - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 224/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 14 April 2022 untuk seluruhnya;

Mengadili Sendiri:

Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 224/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 14 April 2022, dihubungkan dengan memori banding dari Para Pembanding tersebut, maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 224/Pdt.G/2021/PN Smn tersebut dengan alasan/pertimbangan sebagai berikut:

halaman 3 dari 13 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2022/PT YYK

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Sleman dalam putusannya Nomor 224/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 14 April 2022 pada pokoknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dengan pertimbangan bahwa gugatan Para Penggugat kabur atau tidak jelas karena terdapat perbedaan luas tanah dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat, yang nantinya akan menyebabkan kesulitan pada saat pelaksanaan eksekusi;

Menimbang, bahwa pendapat Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan gugatan Para Penggugat kabur atau tidak jelas tersebut didasarkan pada alasan bahwa pada waktu pemeriksaan setempat menurut Penggugat I obyek sengketa adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8146 dengan luas 564 meter persegi, sedangkan menurut bukti P-1, bukti T1-1 dan bukti T2-6 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 8146 atas nama Soeyanto luasnya 1.173 meter persegi, sehingga terdapat perbedaan luas tanah dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat, yang nantinya akan menyebabkan kesulitan pada saat pelaksanaan eksekusi;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Sleman tersebut, karena di dalam posita gugatan Para Penggugat sudah diuraikan secara jelas bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rajawali Nomor 108 Pasekan RT 005/RW 040 Kalurahan Maguwoharjo, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8146 Surat Ukur tanggal 14 Maret 2003 Nomor 02498/2003 atas nama Soeyanto seluas 1.173 meter persegi (keseluruhan), dan pada tahun 2011 Para Penggugat bermaksud untuk menjual **sebagian** dari tanah tersebut yaitu seluas 565 meter persegi kepada Tergugat I dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), untuk itu dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Tergugat II yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 21 Maret 2011 (bukti P-2, bukti T1-2 dan bukti T2-7);

Menimbang, bahwa di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 21 Maret 2011 tersebut disebutkan bahwa pembayaran harga jual-beli tanah sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) tersebut akan dibayar secara bertahap yaitu:

- Pembayaran pertama sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) telah dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat I pada saat penandatanganan akta;

halaman 4 dari 13 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2022/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran kedua sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) setelah pemecahan sertifikat selesai kurang lebih 6 (enam) bulan;
- Sisanya sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) akan dibayar dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pembayaran kedua dan akan dibayar secara tunai;

Menimbang, bahwa akan tetapi pada kenyataannya Tergugat I baru membayar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran pertama, sedangkan pembayaran kedua sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sampai sekarang belum dibayar oleh Tergugat I, padahal Penggugat I selaku penjual telah melakukan pemecahan sertifikat yaitu dari Sertifikat Hak Milik Nomor 8146 Surat Ukur tanggal 14 Maret 2003 Nomor 02498/2003 atas nama Soeyanto seluas 1.173 meter persegi dipecah menjadi 2 (dua) yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12775 seluas 609 meter persegi dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12776 seluas 564 meter persegi dan yang dijadikan obyek jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12776 seluas 564 meter persegi, sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan ini yaitu gugatan pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi karena Tergugat I telah ingkar janji/wanprestasi, dan juga menuntut pengembalian sertifikat tanah yang disimpan oleh Tergugat II, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12775 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12776 ;

Menimbang, bahwa dari uraian posita gugatan Para Penggugat tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok sengketa dan yang dituntut oleh Para Penggugat dalam perkara ini bukan tanahnya tetapi pembatalan perjanjian pengikatan jual beli disertai ganti rugi dan pengembalian sertifikat tanah yang disimpan oleh Tergugat II, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12776 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan Para Penggugat sudah cukup jelas dan tidak kabur serta tidak akan menimbulkan kesulitan pada saat pelaksanaan eksekusi, karena tanahnya sampai saat ini masih dikuasai oleh Para Penggugat sehingga tidak akan ada eksekusi penyerahan tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan

halaman 5 dari 13 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2022/PT YYK

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kabur atau tidak jelas tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini ialah:

1. Apakah benar Tergugat I telah melakukan ingkar janji/wanprestasi;
2. Apakah benar Para Tergugat telah menyimpan sertifikat tanah milik Para Penggugat dan belum dikembalikan;

## **Ad 1) Apakah benar Tergugat I telah melakukan ingkar janji/wanprestasi;**

Menimbang, bahwa baik dari jawaban Para Tergugat maupun bukti surat berupa bukti P-2, bukti T1-2 dan bukti T2-7 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 21 Maret 2011 tersebut telah terbukti adanya kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rajawali Nomor 108 Pasekan RT 005/RW 040 Kalurahan Maguwoharjo, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12776 (semula SHM Nomor 8146) seluas 564 meter persegi atas nama Soeyanto (Penggugat I) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : tanah milik Soeyanto;
- Sebelah timur : tanah milik kas Kalurahan;
- Sebelah selatan : tanah milik Sarjimin;
- Sebelah barat : jalan;

dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 21 Maret 2011 tersebut disebutkan bahwa pembayaran harga jual-beli tanah sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) tersebut akan dibayar secara bertahap yaitu:

- Pembayaran pertama sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) telah dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat I pada saat penandatanganan akta;
- Pembayaran kedua sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) setelah pemecahan sertifikat selesai kurang lebih 6 (enam) bulan;
- Sisanya sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) akan dibayar dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pembayaran kedua dan akan dibayar secara tunai;

halaman 6 dari 13 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2022/PT YJK



Menimbang, bahwa akan tetapi pada kenyataannya Tergugat I baru membayar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran pertama, sedangkan pembayaran kedua sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sampai sekarang belum dibayar oleh Tergugat I, padahal Penggugat I selaku penjual telah melakukan pemecahan sertifikat yaitu dari Sertifikat Hak Milik Nomor 8146 Surat Ukur tanggal 14 Maret 2003 Nomor 02498/2003 atas nama Soeyanto seluas 1.173 meter persegi dipecah menjadi 2 (dua) yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12775 seluas 609 meter persegi dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12776 seluas 564 meter persegi, dan yang dijadikan obyek jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12776 seluas 564 meter persegi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I sampai sekarang belum membayar pembayaran tahap kedua yang seharusnya dibayar setelah pemecahan sertifikat selesai, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Tergugat I telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, sehingga Penggugat telah berhasil membuktikan gugatannya;

**Ad 2) Apakah benar Para Tergugat telah menyimpan sertifikat tanah milik Para Penggugat dan belum dikembalikan;**

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa setelah pembuatan dan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 21 Maret 2011, selanjutnya para Penggugat mengajukan permohonan pecah bidang atas tanah yang tercantum dalam SHM Nomor 8146/Maguwoharjo untuk dipecah menjadi dua bagian kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman melalui Tergugat II, dan untuk itu para Penggugat telah menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8146/Maguwoharjo tersebut kepada Tergugat II, dan tanah tersebut telah berhasil dipecah menjadi dua bagian/dua sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12775 seluas 609 meter persegi dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12776 seluas 564 meter persegi dan yang dijadikan obyek jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12776 seluas 564 meter persegi, dan sertifikat tersebut sampai sekarang masih disimpan oleh para Tergugat, belum dikembalikan kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya membenarkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 12775/Maguwoharjo dan Sertifikat Hak Milik Nomor

halaman 7 dari 13 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2022/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12776/Maguwoharjo atas nama Soeyanto tersebut memang ada di kantor Tergugat II/masih disimpan oleh Tergugat II, bahwa SHM Nomor 12775 belum diserahkan kepada Penggugat karena Penggugat belum membayar jasa pemecahan kepada Tergugat II sedangkan SHM Nomor 12776 yang menjadi obyek jual beli belum diserahkan kepada para pihak karena sudah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, bahwa selama belum terjadi pelunasan pembayaran jual beli maka Sertifikat tetap disimpan di kantor Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari jawaban Tergugat II tersebut maka telah terbukti bahwa sertifikat tanah milik para Penggugat tersebut telah disimpan oleh Tergugat II dan sampai saat ini belum dikembalikan kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat telah berhasil membuktikan gugatannya, maka cukup alasan bagi Pengadilan Tinggi untuk mengabulkan gugatan para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan petitum mana saja dari gugatan para Penggugat yang dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-1 yang minta supaya Pengadilan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya, hal ini baru bisa ditentukan setelah Pengadilan mempertimbangkan keseluruhan petitum gugatan para Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-2 yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, oleh karena telah terbukti bahwa Tergugat I belum melakukan pembayaran kedua sejumlah Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga/pelunasan sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada para Penggugat sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 21 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Tergugat II, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Tergugat I telah ingkar janji atau wanprestasi, sehingga petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-3 yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan, oleh karena dalam perkara ini tidak dilakukan sita jaminan maka petitum ini tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-4 yang menyatakan bahwa jual beli tanah antara Penggugat I (yang telah mendapatkan persetujuan Penggugat II sebagai isterinya) dengan Tergugat I sebagaimana tercantum

halaman 8 dari 13 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2022/PT YYK





dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 21 Maret 2011 yang dibuat oleh Tergugat II adalah batal demi hukum, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi yang bisa menyebabkan dibatakkannya perjanjian, maka petitum ini dapat dikabulkan tetapi redaksinya perlu diperbaiki, yaitu kata “jual beli” diganti dengan “pengikatan jual beli” karena dalam perkara ini belum terjadi jual beli tetapi baru pengikatan jual beli, dan kata “batal demi hukum” diganti dengan “dibatalkan” atau “membatalkan”, karena batal demi hukum ialah batalnya perjanjian karena tidak terpenuhi syarat obyektif untuk sahnya suatu perjanjian yaitu adanya obyek tertentu dan kausa yang halal (tidak bertentangan dengan peraturan, kesusilaan dan ketertiban umum), kalau batal itu karena tidak terpenuhi syarat subyektif (kecakapan bertindak dan kata sepakat), sedangkan dalam perkara ini perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut semula sudah sah tetapi karena Tergugat I telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi maka Penggugat berhak minta pembatalan perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-5 yang menyatakan bahwa tanah pekarangan dan rumah yang berdiri di atasnya yang dulunya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8146 Surat Ukur tanggal 14 Maret 2003 Nomor 02498/2003 luas 565 meter persegi atas nama Soeyanto (Penggugat I) dan saat ini tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12776/Maguwoharjo Surat Ukur tanggal 6 Maret 2012 Nomor 00183/2012 luas 564 meter persegi atas nama Soeyanto yang terletak di Jalan Rajawali Nomor 108 Pasekan RT 005/RW 040 Kalurahan Maguwoharjo, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman adalah tanah milik para Penggugat yang hingga saat ini belum pernah dilakukan peralihan kepada orang lain dalam bentuk apapun, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa petitum ini dapat dikabulkan karena perjanjian pengikatan jual beli antara para Penggugat dengan Tergugat I tersebut tidak sama dengan jual beli dan bukan merupakan peralihan hak atas tanah, jadi memang tidak ada peralihan hak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-6 untuk menghukum kepada para Tergugat atau siapa saja tanpa seijin para Penggugat untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12776/Maguwoharjo Surat Ukur tanggal 6 Maret 2012 Nomor 00183/2012 luas 564 meter persegi atas nama Soeyanto yang terletak di Jalan Rajawali Nomor 108 Pasekan RT 005/RW 040 Kalurahan Maguwoharjo, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman kepada para Penggugat dengan tanpa syarat apapun dan kalau perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia, petitum ini dapat dikabulkan dengan

halaman 9 dari 13 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2022/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbaikan redaksi yaitu oleh karena yang menyimpan sertifikat tersebut adalah Tergugat II, maka yang dihukum untuk menyerahkan sertifikat tersebut hanya Tergugat II saja, sehingga kata “para Tergugat atau siapa saja tanpa seijin para Penggugat” diganti dengan “Tergugat II” kemudian karena Penggugat belum memenuhi kewajibannya untuk membayar biaya pemecahan sertifikat kepada Tergugat II, maka kata “tanpa syarat apapun” diganti dengan “setelah Penggugat memenuhi kewajibannya untuk membayar biaya pemecahan sertifikat kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-7 yang menyatakan bahwa uang vorsekot sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang telah diserahkan oleh Tergugat I kepada para Penggugat menjadi milik para Penggugat dan para Penggugat tidak diwajibkan untuk mengembalikan uang vorsekot sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, petitum ini tidak dapat dikabulkan karena sebagai akibat dari pembatalan perjanjian ialah para pihak wajib mengembalikan keadaan menjadi seperti keadaan semula/sebelum adanya perjanjian dan kalau sudah ada prestasi yang diterima oleh masing-masing pihak maka wajib dikembalikan, sehingga para Penggugat wajib mengembalikan uang vorsekot sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang telah diterimanya tersebut kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-8 untuk menghukum Tergugat I membayar ganti rugi materiil dan imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada para Penggugat tidak dapat dikabulkan, karena tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut selama ini masih dikuasai oleh para Penggugat dan sertifikatnya juga masih atas nama Penggugat I sehingga dalam perkara ini para Penggugat tidak dirugikan sedikitpun, bahkan kalau para Penggugat mau masih bisa menjual tanah tersebut dengan harga yang lebih tinggi;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-9 yaitu menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini dapat dikabulkan khusus terhadap Tergugat II karena yang dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12776/Maguwoharjo kepada para Penggugat adalah Tergugat II;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-10 yang menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet atau kasasi tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi ketentuan/syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR;

halaman 10 dari 13 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2022/PT YYK



Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-11 yaitu menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, oleh karena gugatan para Penggugat dikabulkan maka para Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara, sehingga petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka gugatan para Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 224/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 14 April 2022 tersebut harus dibatalkan, dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan seperti disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Sleman yang dimohonkan banding dibatalkan dan gugatan para Penggugat (sekarang para Pembanding) dikabulkan sebagian, maka para Terbanding semula para Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Undang-Undang RI Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan/ketentuan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI:**

- I. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- II. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 224/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 14 April 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

#### **MENGADILI SENDIRI:**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah ingkar janji atau wanprestasi;
3. Membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II sebagai isterinya dengan Tergugat I di hadapan Notaris LINA KUSMI WARDAYATI (Tergugat II) sebagaimana

halaman 11 dari 13 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2022/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 21 Maret 2011 terhadap tanah yang dulunya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8146, Surat Ukur tanggal 14 Maret 2003 Nomor 02498/2003 luas 565 meter persegi atas nama SOEYANTO (Penggugat I) dan saat ini tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12776/Maguwaharjo, Surat Ukur tanggal 6 Maret 2012 Nomor 00183/2012 luas 564 meter persegi atas nama SOEYANTO yang terletak di Jalan Rajawali Nomor 108 Pasekan RT 005/RW 040 Kalurahan Maguwaharjo, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : tanah milik Soeyanto;  
Sebelah timur : tanah milik Kas Desa;  
Sebelah selatan : tanah milik Sarjimin;  
Sebelah barat : jalan;

4. Menyatakan bahwa tanah pekarangan dan rumah yang berdiri di atasnya yang dulunya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8146, Surat Ukur tanggal 14 Maret 2003 Nomor 02498/2003 luas 565 meter persegi atas nama SOEYANTO (Penggugat I) dan saat ini tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12776/Maguwaharjo, Surat Ukur tanggal 6 Maret 2012 Nomor 00183/2012 luas 564 meter persegi atas nama SOEYANTO yang terletak di Jalan Rajawali Nomor 108 Pasekan RT 005/RW 040 Kalurahan Maguwaharjo, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman adalah milik Para Penggugat yang hingga saat ini belum pernah dilakukan peralihan kepada orang lain dalam bentuk apapun;
5. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12776/Maguwaharjo, Surat Ukur tanggal 6 Maret 2012 Nomor 00183/2012 luas 564 meter persegi atas nama SOEYANTO kepada Para Penggugat setelah Para Penggugat membayar biaya jasa pemecahan sertifikat kepada Tergugat II;
6. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan Tergugat II melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap dan setelah Para Penggugat membayar jasa pemecahan sertifikat kepada Tergugat II sampai putusan ini dilaksanakan;
7. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

halaman 12 dari 13 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2022/PT YYK

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menolak gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding untuk yang selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Selasa, tanggal 14 Juni 2022 oleh kami Sri Wahyuni, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, dengan M. Najib Sholeh,S.H. dan Nurdijatmi,S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 21 Juni 2022 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Suwandi,S.H.,M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya, dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sleman pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

M. Najib Sholeh, S.H.

Sri Wahyuni, S.H., M.H.

Nurdijatmi, S.H.

Panitera Pengganti,

Suwandi, S.H.,M.H.

Perincian biaya perkara:

Redaksi .....Rp 10.000,00

Meterai.....Rp 10.000,00

Pemberkasan..... Rp 130.000,00+

Jumlah..... Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

halaman 13 dari 13 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2022/PT YYK