



PUTUSAN

Nomor 107/PDT/2018/PT YYK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **WINARTO**, Bertempat tinggal di Karangwuni, RT 008, RW 004 Kelurahan Karangwuni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut **Pembanding I semula Tergugat I**;
2. **RR. TRI WORO LESTARI**, Bertempat tinggal di Karangwuni, RT 008, RW 004 Kelurahan Karangwuni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut **Pembanding II semula Tergugat II**;
Telah memberikan kuasa kepada Arsiko Daniwidho Aldebarant, S.H. Advokad pada kantor Hukum ARSIKO & Partners yang beralamat di Gg. Spidol, No. 67A, Gemawang, RT.03/RW.44, Sinduadi, Mlati, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2018 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates tanggal 10 Agustus 2018 No. 240/SK/VIII/2018/PN Wat;

Lawan:

- Ir. HARYONO KUSUMO, MM**, Bertempat tinggal di Pogung Baru F 28, RT 015, RW 052, Kelurahan Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 September 2018 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates tanggal 21 September 2018 No. 263/SK/IX/2018/PN Wat ;
Telah memberikan kuasa kepada Sudarko, S.H. Advokat – Penasehat Hukum pada kantor Advokat-Penasehat Hukum Sudarko, S.H. dan Rekan, alamat Jl. Kusbini No. 73,

Halaman 1 dari 16, Putusan No.107/PDT/2018/PT YYK



RT./RW 44 /XII, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Yogyakarta, DIY., selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca dan memperhatikan:

- Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 107/PEN.PDT/2018/PT YYK tertanggal 18 September 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding;
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 110/PEN.PDT/2018/PT YYK tertanggal 18 September 2018 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
- Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Wat tanggal 30 Juli 2018 dalam perkara tersebut diatas ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Telah membaca, surat gugatan tertanggal 12 Desember 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates di bawah nomor 28/Pdt.G/2017/PN.Wat. pada tanggal 13 Desember 2017 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membeli dari Tergugat I, sebidang tanah tegal berikut semua dan segala sesuatu yang tertanam dan berdiri diatas tanah hak tersebut tanpa terkecuali sedikitpun juga, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 129/Karangwuni, Gambar situasi tanggal 17 – 3 – 1990 Nomor 762, Luas 1660 M2 (Seribu enam ratus enam puluh meter persegi) terletak di Desa Karangwuni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, tercatat atas nama WINARTO (TERGUGAT I) dengan batas-batas :
 - Sebelah Timur : Tanah Tegal Milik Bapak Sungkono.
 - Sebelah Selatan : Tanah Tegal Milik Bapak Atmo Sukarto.
 - Sebelah Barat : Tanah Tegal Milik Bapak Winardi.
 - Sebelah Utara : Jalan.

secara lunas dengan harga Rp.420.000.000 (Empat ratus dua puluh juta rupiah) dan sudah dibayar lunas, serta untuk melaksanakan penjualan



tersebut Tergugat I telah mendapat persetujuan dari Istrinya yakni RR. Tri Woro Lestari (Tergugat II).

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek sengketa.

2. Bahwa Jual beli tersebut dilakukan di Notaris & PPAT Ir. EDWIN RUSDI,SH,M.Kn,M.Hum, dan telah di buat akta Perikatan Jual Beli (LUNAS) dengan No.01 tanggal 3 November 2014.
3. Bahwa jual beli tersebut dilakukan dengan dibuatkan Akta Perikatan Jual Beli (LUNAS), dan tidak langsung dibuatkan Akta Jual Beli dikarenakan Penggugat selaku Pembeli ber KTP di Kabupaten Sleman sedangkan Obyek sengketa yang di beli Penggugat adalah tanah tegal walaupun sudah ada bangunannya sehingga untuk bisa di balik nama menjadi atas nama Penggugat harus di lakukan terlebih dahulu alih fungsi tanah dari tanah tegal menjadi tanah pekarangan, di samping itu Penggugat juga merencanakan akan menjual kembali obyek sengketa sebagai pekerjaan sampingan dari Penggugat, sehingga kemudian transaksi jual belinya di lakukan dengan Akta Perikatan Jual Beli (Lunas).
4. Bahwa oleh karenanya, setelah dibuatkan Akta Perikatan Jual Beli (Lunas), kemudian dibuatkan Akta Kuasa Menjual No. 02 tanggal 3 November 2014, dari Para Tergugat kepada Penggugat.
5. Bahwa setelah Obyek sengketa tersebut dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat, kemudian Para Tergugat mohon agar masih diperkenankan menempati obyek sengketa tersebut selama 6 (enam) bulan terhitung 3 November 2014 hingga tanggal 3 Mei 2015, dengan alasan belum mendapatkan tempat tinggal pengganti.
6. Bahwa atas kebijakan Penggugat, Para Tergugat masih diperbolehkan selama 6 (enam) bulan menempati Obyek sengketa yang telah di beli Penggugat dan untuk meneguhkan janjinya kemudian dibuatkan Akta Kuasa Mengosongkan di Notaris & PPAT Ir. EDWIN RUSDI,SH,M.Kn,M.Hum, No 03 tanggal 3 November 2014.
7. Bahwa setelah masa kebijakan menempati berakhir yakni tanggal 3 Mei 2015, Penggugat meminta Para Tergugat untuk mengosongkan Obyek sengketa karena mau dibersihkan dan di cat ulang.
8. Bahwa Para Tergugat hingga kini belum mau mengosongkan Obyek Sengketa.
9. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang hingga kini belum mengosongkan Obyek sengketa dan belum menyerahkan kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan wanprestasi yang merugikan Penggugat.



10. Bahwa kerugian Penggugat atas wanprestasinya Para Tergugat adalah ganti rugi penempatan tanpa seijin Penggugat yakni terhitung mulai tanggal 3 Mei 2015 yakni sebesar Rp. 20.000.000 (Dua puluh juta rupiah) setiap tahunnya yang dianggap sebagai uang sewa Obyek sengketa.
11. Bahwa sesungguhnya dengan adanya Akta Kuasa Pengosongan tersebut, Penggugat bisa saja langsung melakukan Pengosongan, hanya saja Penggugat khawatir dianggap melakukan perbuatan main Hakim sendiri.
12. Bahwa Gugatan Penggugat diajukan dengan alas hak dan bukti-bukti yang otentik sehingga Kami mohon terhadap Putusannya dapat dinyatakan dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum.
13. Bahwa dikarenakan dalam proses hukum Gugatan ini diperlukan biaya, maka kami mohon terhadap Para Tergugat dibebani untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Kami mohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Wates, berkenan untuk memanggil kedua belah pihak, memeriksa, mengadili dan memutuskan Gugatan ini dimuka Sidang, dengan amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Perikatan Jual Beli (Lunas) No. 01 tanggal 3 November 2014, Akta Kuasa Menjual No. 02 tanggal 3 November 2014, Akta Kuasa Mengosongkan No. 03 tanggal 3 November 2014 yang dibuat di Notaris & PPAT Ir. EDWIN RUSDI, SH,M.Kn,M.Hum.
3. Menyatakan secara hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi yang merugikan Penggugat.
4. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan Obyek sengketa yang terletak di Desa Karangwuni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Sertifikat Hak Milik No. 129/Karangwuni, Gambar situasi tanggal 17 – 3 – 1990 Nomor 762, Luas 1660 M2 (Seribu enam ratus enam puluh meter persegi) tercatat atas nama WINARTO (TERGUGAT I) dengan batas-batas :
 - Sebelah Timur : Tanah Tegal Milik Bapak Sungkono.
 - Sebelah Selatan : Tanah Tegal Milik Bapak Atmo Sukarto.
 - Sebelah Barat : Tanah Tegal Milik Bapak Winardi.
 - Sebelah Utara : Jalan.

Dan menyerahkannya kepada Penggugat.

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) untuk setiap 1 (satu) tahun Para Tergugat tidak menyerahkan Obyek sengketa sebagai pengganti uang sewa, terhitung semenjak tanggal 3 Mei 2015 hingga adanya pelaksanaan penyerahan Obyek sengketa kepada Penggugat.

6. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa perkara ini;

SUBSIDAIR :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Telah membaca, jawaban Tergugat I dan Tergugat II secara tertulis tertanggal 1 Maret 2018 sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam posita nomor 1 dimana Penggugat menghendaki obyek yang diterangkan untuk disebut sebagai obyek sengketa adalah dalil yang salah dan tidak berdasarkan hukum dan kebenaran fakta, sebab :

- a. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah menjual sebidang tanah tegal kepada PENGGUGAT, yang hal ini akan TERGUGAT I dan TERGUGAT II buktikan di depan sidang Pengadilan;

- b. Apa yang didalilkan PENGGUGAT terkait data sertifikat Hak Milik nomor : 129/ Karangwuni, gambar situasi tanggal 17- 3 -1990 nomor 762, luas 1660 m2 terletak di Desa Karangwuni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta, tercatat atas nama WINARTO (TERGUGAT II) dengan batas-batas :

Sebelah Timur : Tanah Tegal Milik Bapak Sungkono;

Sebelah Selatan : Tanah Tegal Milik Bapak Atmo Sukarto;

Sebelah Barat : Tanah Tegal Milik Bapak Winardi;

Sebelah Utara : Jalan;

Termasuk juga pada revisi gugatan PENGGUGAT yang dibuat dengan surat Revisi Gugatan tanggal 22 Februari 2018 dengan revisi sebagai berikut :

Sebelah Timur : Tanah Tegal Milik Bapak Sungkono;

Sebelah Selatan : Tanah Tegal Milik Bapak Marto Utoma alias Sakir
dan Alm. Karno Suwito alias Karno

Sebelah Barat : Tanah Tegal Milik Umi Salamah;

Sebelah Utara : Jalan;



Hal yang didalilkan oleh Penggugat adalah **salah dan tidak berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya**, sebab tanah yang dimiliki TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Tanah Tegal Milik Mangun Taruno;
Sebelah Selatan : Tanah Tegal Milik Marto Utomo;
Sebelah Barat : Tanah Tegal Milik Somo Wiyadi;
Sebelah Utara : Jalan Diponegoro;

Oleh karena adanya dalil-dalil yang salah dan tidak berdasarkan fakta dan kebenaran dalam alasan-alasan Penggugat pada nomor 1, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil tersebut dan hal ini akan TERGUGAT I dan TERGUGAT II buktikan di Sidang Pengadilan.

2. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam alasan nomor 2 sebenarnya hal tersebut justru merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Penggugat sendiri, hal tersebut didasarkan pada :

a. Bahwa pada alasan Penggugat Nomor 1, Penggugat telah secara jelas, tegas dan tertulis mengakui :

“Bahwa Penggugat **telah membeli** dari Tergugat I, **sebidang tanah tegal** berikut segala sesuatu yang tertanam dan berdiri di atas **tanah** hak tersebut tanpa terkecuali sedikitpun, dst”.

b. Adanya alasan Penggugat nomor 2 yang merupakan pengakuan yang menerangkan bahwa jual beli tersebut dilakukan di Notaris & PPAT Ir. EDWIN RUSDI, S.H. M.kn, M.Hum, dan telah dibuatkan akta perikatan jual beli (LUNAS) dengan Nomor : 01 tanggal 3 November 2014.

c. Bahwa Notaris & PPAT Ir. EDWIN RUSDI, S.H. M.kn, M.Hum, yang telah membuatkan akta perikatan jual beli (LUNAS) dengan Nomor : 01 tanggal 3 November 2014, berkantor di jalan Parangtritis Km 3,5, Sewon, Bantul, Yogyakarta 55187, yang alamat tersebut adalah masuk dalam wilayah daerah tingkat II Bantul atau Kabupaten Bantul.

d. Dengan adanya hal sebagaimana diterangkan pada huruf a, b dan c di atas maka hal tersebut telah merupakan bukti perbuatan melanggar hukum peraturan perundang-undangan yaitu :

1) Pasal 2 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi:

Ayat (1) :

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik



atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;

Ayat (2) :

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. **Jual Beli**;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan kedalam perusahaan;
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian hak guna bangunan/Hak pakai atas tanah hak milik;
 - g. Pemberian hak tanggungan;
 - h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan;
- 2) Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

Ayat 1:

Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Pelanggaran hukum tersebut didasarkan atas hal sebagai berikut :

- 1) Tanah tegal yang dimaksud oleh Penggugat sebagai objek sengketa terletak di desa Karangwuni, kecamatan Wates, kabupaten Kulon Progo, provinsi DIY;
 - 2) Pembuatan akta **Perikatan jual beli** lunas dilakukan oleh Notaris & PPAT Ir. EDWIN RUSDI, S.H. M.kn, M.Hum, berkantor di jalan Parangtritis Km 3,5, Sewon, Bantul, Yogyakarta 55187, yang alamat tersebut adalah masuk dalam wilayah daerah tingkat II / Kabupaten Bantul;
- e. Maka dengan adanya fakta hukum pada huruf d maka Notaris & PPAT Ir. EDWIN RUSDI, S.H. M.kn, M.Hum tidak **memiliki kewenangan untuk membuat akta Perikatan jual beli atas tanah tegal** dimaksud sebab tanah tegal dimaksud berada di wilayah Kabupaten Kulon Progo sedangkan Notaris & PPAT Ir. EDWIN RUSDI, S.H. M.kn, M.Hum yang membuat akta jual beli (lunas) berkantor di wilayah Kabupaten Bantul yang berdasarkan peraturan perundang-undangan hanya memiliki kewenangan di wilayah Kabupaten Bantul saja, maka perbuatan



membuat akta jual beli (lunas) tersebut adalah merupakan perbuatan melanggar hukum, sehigga akta jual beli (lunas) tersebut BATAL DEMI HUKUM. Dan karena perbuatan ini adalah perbuatan melanggar hukum apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II menganggap perlu maka akan melakukan upaya hukum atas hal dimaksud.

3. Bahwa alasan Penggugat pada nomor 3, adalah merupakan alasan yang tidak jelas arahnya dan membuktikan alasan yang dibuat-buat serta sama sekali tidak berdasarkan fakta kebenaran dan fakta hukum.
4. Bahwa pada alasan nomor 4 Penggugat menguraikan alasan “Bahwa setelah dibuatkan akta perikatan jual beli (lunas), kemudian dibuatkan Akta Kuasa Menjual No. 02 tanggal 3 November 2014, dari para Tergugat kepada Penggugat”

Alasan yang digunakan Penggugat ini merupakan bukti adanya suatu perbuatan akal-akalan yang dilakukan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sebab apabila adalah benar telah dibuat Perikatan Akta Jual Beli (Lunas) yang memenuhi persyaratan hukum, maka apa yang dibeli oleh PENGGUGAT akan akan dilakukan proses admintrasi pertahanan yang benar supaya dapat secara hukum menjadi haknya Penggugat, sehingga tidak perlu lagi dibuat akta lagi, yaitu Akta Kuasa Menjual dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT.

Hal yang dilakukan Penggugat dengan dibuatnya Akta Jual Beli (Lunas) dan selanjutnya dibuat lagi Akta Kuasa Menjual ini adalah merupakan rangkaian perbuatan tipu muslihat PENGGUGAT kepada kepada TERGUGAT sebab sebenarnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah menjual tanahnya kepada PENGGUGAT, namun supaya TERGUGAT I dan TERGUGAT II seolah-olah pernah menjual dan seolah-olah sudah dengan adanya akta-akta yang sah sedangkan hal yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah kesepakatan pemberian pinjaman sebesar Rp. 420.000.000.00 (empat ratus dua puluh juta rupiah)

Maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil tersebut dan terkait hal penolakan alasan PENGGUGAT dimaksud, akan diuraikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Berawal dari membaca iklan pada surat kabar Kedaulatan Rakyat, pada suatu hari pada bulan September di tahun 2014, pada bagian informasi yang isinya iklan tersebut adalah menawarkan pinjaman uang segera cepat das papan dan mencantumkan nomor HP 081 804 375 585,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya TERGUGAT II menghubungi nomor HP tersebut dan bicara dengan orang bernama WAHYU WIDODO.

- b. Setelah melakukan hubungan komunikasi melalui telephone selanjutnya pada suatu hari pada bulan September 2014, WAHYU WIDODO bersama dengan ILMIS datang ke rumah TERGUGAT II dan terjadilah pembicaraan bahwa TERGUGAT II memiliki keinginan untuk meminjam uang dari perusahaan DAS PAPAN yang diiklankan tersebut. Yang saat tersebut WAHYU WIDODO mengatakan kalau dirinya sanggup mencarikan pinjaman untuk TERGUGAT II dan begitu pula dengan ILMIS yang saat tersebut mengatakan dirinya adalah karyawan Bank Mandiri.
- c. Setelah pertemuan antara TERGUGAT II dan WAHYU WIDODO dan ILMIS tersebut maka hubungan komunikasi selanjutnya dilakukan melalui hubungan telepon dan WAHYU WIDODO mengatakan “bu ini mencarikan pinjaman ke bank tidak bisa, bagaimana kalau saya carikan pinjaman ke perseorangan saja, dan ini untuk sementara dan nanti sambil jalan akan di take over maksudnya dimasukan ke pinjaman bank lagi dan ibu yang mengangsur, hal itu kalau memang ibu keburu-buru membutuhkan dananya” dan atas penjelasan WAHYU WIDODO tersebut TERGUGAT II menyetujuinya.
- d. Selanjutnya TERGUGAT II dihubungi lagi oleh WAHYU WIDODO melalui telepon agar ke Umbulharjo, Yogyakarta, yang nanti setelah sampai di sana akan ditemui oleh WAHYU WIDODO, dan pada hari Senin tanggal 3 Nopember 2014, TERGUGAT II dan TERGUGAT I pergi ke Umbulharjo, Yogyakarta dan bertemu dengan WAHYU WIDODO, yang selanjutnya TERGUGAT II dan TERGUGAT I diajak oleh WAHYU WIDODO ke rumah WAKHIRUN AL RASYID, beralamat di Rt 30 Rw 10, Rejowinangun, Kota Gede, Yogyakarta. Dan setelah sampai dan bertemu dengan WAKHIRUN AL RASYID terjadi pembicaraan sebagai berikut:

WAKHIRUN : “bu aset punya ibu apa, ibu punya usaha apa ? ”
TERGUGAT II : “saya ada usaha transportasi dan memiliki truck ”
WAKHIRUN : “bu apa ibu sanggup kalau pinjaman empat ratus dua puluh juta di selesaikan dalam waktu enam bulan”

TERGUGAT I dan



TERGUGAT II : “saya sanggup mengusahakan dalam waktu enam bulan”

- e. Setelah adanya pembicaraan tersebut pada huruf d, TERGUGAT II dan TERGUGATI diajak oleh WAKHIRUN AL RASYID ke kantor notaris yang saat tersebut yang ikut ke kantor notaries adalah TERGUGAT I, TERGUGAT II, WAKHIRUN AL RASYID dan DICKI, dan sampailah di kantor Notaris yang di kantor Notaris tersebut memang ada seorang laki-laki yang sudah menunggu tetapi TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mengenalinya, dan saat di kantor notaris pun tidak ada pembicaraan apapun dengan seorang laki-laki tersebut sebab TERGUGAT I dan TERGUGAT II memang tidak ada kepentingan apapun dengan orang tersebut. Namun dalam berjalannya waktu yang cukup lama pada akhirnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengetahui bahwa seorang laki-laki yang ada di kantor notaries tersebut adalah IR. HARYONO KUSUMO, MM ;
- f. Sebelum berangkat ke kantor notaries TERGUGAT I dan TERGUGAT II diberitahu oleh WAHYU WIDODO agar nanti di kantor notaries tidak usah banyak komentar apa-apa, diam saja manut apa kehendak pak WAKHIRUN AL RASYID agar nanti uang pinjamannya segera cair hari ini, yang atas pemberitahuan dan perintah tersebut maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengikuti perintah WAHYU WIDODO sehingga saat di kantor Notaris TERGUGAT II dan TERGUGAT I pasif dan mengikuti saja, sebab dengan harapan agar pinjaman uang segera dapat diterima.
- g. Saat berada di kantor notaris tersebut, sang notaries tidak menjelaskan atau menanyakan apapun, hanya langsung membacakan surat-surat dan itupun tidak utuh dalam membacakannya, yang selanjutnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II diminta menandatangani dan karena adanya perintah dari WAHYU WIDODO tadi, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II hanya ikut saja dan menandatangani surat-surat yang dibuat oleh Notaris;
- h. Setelah menerima uang Rp.420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah) sebagai pinjaman dari WAKHIRUN AL RASYID, maka uang tersebut dipotong Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sebagai bunga pinjaman di muka, dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II menerima uang Rp.380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta Rupiah), namun saudara WAHYU WIDODO juga meminta Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kepada TERGUGAT I dan



TERGUGAT II namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II hanya mampu memberikan Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai ucapan terima kasih sebab WAHYU WIDODO saat tersebut telah dianggap membantu TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk memperoleh pinjaman uang. Dan akhirnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II hanya menerima uang pinjaman Rp.370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah).

- i. Terhadap permasalahan ini sebenarnya pernah dilaporkan ke Polsek Wates, Polres Kulon Progo oleh WAKHIRUN AL RASYID dengan sebagai terlapor adalah TERGUGAT II atas dugaan tindak pidana penipuan, namun sebagaimana informasi yang TERGUGAT I dan TERGUGAT II terima, bahwa perkara yang dilaporkan tersebut setelah dilakukan penyelidikan oleh Polisi, perkara tersebut belum ditemukan unsur tindak pidana dan mengandung unsur keperdataan.
 - j. Bahwa atas hal-hal yang telah di uraikan di atas jelas dan teranglah sudah bahwa sebenarnya PENGUGAT bersama-sama dengan WAKHIRUN AL RASYID, WAHYU WIDODO, ILMIS telah memperdaya, melakukan tipu daya, melakukan tipu muslihat kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang atas hal ini akan TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengambil langkah-langkah hukum guna memperoleh keadilan.
5. Atas alasan-alasan nomor 5, 6, 7, 8 dan 9 TERGUGAT I dan TERGUGAT II, menolak alasan tersebut sebab TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah menjual tanah dimaksud kepada siapapun;
 6. Atas alasan pada nomor 10 hal tersebut adalah merupakan sesuatu yang sangat salah dan tidak berdasarkan hukum sebab bagaimana TERGUGAT I dan TERGUGAT II memiliki kewajiban kepada PENGUGAT, sebab TERGUGAT I dan TERGUGAT II menempati rumah milik sendiri, yang mana TERGUGAT I dan TERGUGAT II sama sekali tidak pernah menjual tanah dan rumah kepada PENGUGAT atau siapapun, yang walaupun adanya akta-akta yang didalilkan oleh PENGUGAT namun akta-akta tersebut dibuat dengan melanggar hukum sebab dilakukan dengan tipu muslihat terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
 7. Adanya alasan nomor 11, 12, dan 13 hal tersebut adalah merupakan alasan tidak berdasar hukum terkait segala hal yang telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraikan di atas;
 8. Dengan adanya dalil-dalil atau alasan-alasan yang diajukan oleh PENGUGAT dan dengan adanya jawaban dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana telah diuraikan di atas maka TERGUGAT I dan



TERGUGAT II menolak seluruh alasan-alasan yang diajukan PENGUGAT kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

Maka berdasarkan segala hal yang telah diuraikan di atas mohon dengan hormat Ketua Pengadilan Negeri Wates cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk memutuskan :

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Telah membaca, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Wat. tanggal 30 Juli 2018 yang amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum atas Akta Perikatan Jual Beli (lunas) No. 01 tanggal 3 November 2014 dan Akta Kuasa Menjual No.2 Tanggal 3 November 2014;
3. Menyatakan secara hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi yang merugikan Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan Obyek sengketa yang terletak di Desa Karangwuni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Sertifikat Hak Milik No. 129/Karangwuni, Gambar situasi tanggal 17 – 3 – 1990 Nomor 762, Luas 1660 M2 (Seribu enam ratus enam puluh meter persegi) tercatat atas nama WINARTO (TERGUGAT I) dengan batas-batas :

Sebelah Timur : Tanah Tegal Milik Bapak Sungkono;

Sebelah Selatan : Tanah Tegal Milik Bapak Marto Utomo Alias Sakir dan Alm Karmo Suwito Alias Karno;

Sebelah Barat : Tanah Tegal Milik Umi Salamah;

Sebelah Utara : Jalan

Dan menyerahkannya kepada Penggugat;

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.099.000,00 (Dua juta sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

Telah membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wates, yang menyatakan bahwa pada tanggal 10 Agustus 2018, Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Wates Nomor 28Pdt.G/2017/PN Wat tanggal 30 Juli 2018 untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding;

Telah Membaca, Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Wat telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2018 dengan cara seksama;

Telah membaca, Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat tertanggal 15 Agustus 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates pada tanggal 23 Agustus 2018;

Telah membaca, Surat Bantuan Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor W13-3/1753/HK.02/VIII/2018 tanggal 23 Agustus 2018, agar diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat;

Telah membaca, Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat Nomor 28/Pdt.g/2017/PN Wat, yang telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 September 2018;

Telah membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat tertanggal 19 September 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates pada tanggal 21 September 2018;

Telah membaca, Surat Bantuan Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor W13-3/1981/HK.02/IX/2018 tanggal 21 September 2018, agar diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat;

Telah membaca, Surat Bantuan Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara (inzage), yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor W13-3/1721/HK.02/VIII/2018 tanggal 20 Agustus 2018 agar diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat;

Telah membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) yang telah disampaikan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 4 September 2018;

Telah membaca, Surat Bantuan Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara (inzage), yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor W13-3/1722/HK.02/VIII/2018 tanggal 20 Agustus 2018 agar diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat;

Halaman 13 dari 16, Putusan No.107/PDT/2018/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)



Telah membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) yang telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 September 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat dalam memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates pada tanggal 23 Agustus 2018, telah mengajukan alasan banding, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Akta Perikatan Jual Beli (mungkin yang dimaksud adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli disingkat PPJB) tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai bukti kepemilikan;
2. Bahwa hanya Sertipikat Hak Milik (SHM) yang merupakan bukti otentik kepemilikan atas sebidang tanah, oleh karenanya menurut hukum belum terjadi peristiwa jual beli;
3. Bahwa amar Putusan menghukum Pemohon Banding (dahulu Para Tergugat) untuk mengosongkan objek sengketa adalah tidak mendasar pada hukum, karena belum terjadi peralihan hak milik (SHM masih atas nama Pemohon Banding);
4. Bahwa batas-batas yang ditunjukkan oleh Termohon Banding (dahulu Penggugat) dan pemeriksaan setempat yang telah dilakukan tidak sesuai dengan fakta di lokasi objek sengketa, oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim di tingkat banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan saksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Wat tanggal 30 Juli 2018 dan telah pula mencermati surat-surat bukti kedua belah pihak yang berperkara, memori banding dan kontra memori banding ternyata apa yang menjadi alasan banding dari Para Pembanding tersebut sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dengan benar di dalam putusannya sehingga tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lagi oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim di tingkat banding dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar oleh Pengadilan Tinggi di dalam memutus perkara ini pada tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Wat tanggal 30 Juli 2018 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para Tergugat tetap sebagai pihak yang kalah, baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding, maka semua biaya yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan akan dibebankan kepada Para Pembanding semula Para Tergugat dan untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243-1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1248 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR, Pasal 54 Rv, SEMA RI No.3 Tahun 2000, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 28/Pdt.G/2017/PN.Wat tanggal 30 Juli 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat Pengadilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari **Kamis tanggal 18 Oktober 2018** oleh kami H. Suroso, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis Hakim, Sunardi, S.H. dan Wahyuni, S.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana pada hari

Halaman 15 dari 16, Putusan No.107/PDT/2018/PT YJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Kamis tanggal 1 November 2018 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Suramin, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya;

Hakim-hakim anggota:

Ketua Majelis Hakim,

TTD.

TTD.

Sunardi S.H.

Suroso, S.H., M.H.

TTD.

Wahyuni, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD.

Suramin, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Meterai putusan Rp. 6.000,00
2. Biaya Redaksi putusan Rp. 5.000,00
3. Biaya Pemberkasan/Pengiriman..... Rp139.000,00
- Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)