



PUTUSAN

Nomor 77/PDT/2019/PT YJK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. Tri Ambarwati, berkedudukan di Samirono Baru No. 56, RT. 002, RW. 003, Caturtunggal, Depok, Sleman, D.I.Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I / Penggugat I**;

2. Randy Dianto, bertempat tinggal di Samirono Baru No. 56, RT. 002, RW. 003, Caturtunggal, Depok, Sleman, D.I.Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II / Penggugat II**;

3. Fabiola Ravenska, bertempat tinggal di Samirono Baru No. 56, RT. 002, RW. 003, Caturtunggal, Depok, Sleman, D.I.Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III / Penggugat III**;

Dalam tingkat banding Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III memberikan kuasa kepada Hani Kuswanto, SH., Muh. Sarbini, SH., dan Yulia Hapsari T, SH., Kesemuanya Advokat / Pengacara / Konsultan Hukum yang berkantor pada "HANI & PARTNERS" – Advocates & Legal Consultans di DPD PERADI DIY, Gedung Gamaplaza, Lantai Basement, Jl. Kaliurang Km. 2 (Utara BNI 46 UGM) Sleman, Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 April 2019;

Melawan

1. Teguh Imam Tjahyono, berkedudukan di Jl. Bukit Agung Blok U-17 Rt. 010 Rw. 004 Kel. Sumurboto, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah ;

Dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada 1. Wahyu Priyanka Nata Permana, SH., MH., 2. Kurnia Budi Nugroho, SH, 3. Rizky Ramadhan Baried, SH.MH., 4. Sheila Maulida Fitri, SH

Halaman 1 dari 55 Putusan Nomor 77/PDT/2019/PT YJK



dan 5. Mohammad Amin, SH., kesemuanya Advokat-Konsultan Hukum Berkantor di WAHYU PRIYANKA NP & PARTNERS Jl. Wates Km. 3,5 No. 179 Kasihan, Bantul, D.I. Yogyakarta - 55182, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2019 ;

Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I / Tergugat I**;

2. Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum., berkedudukan di Jl. Kaliurang Km. 7,5 Banteng, Sleman, Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II / Tergugat II**;

3. PT. Bank Bukopin Tbk. Kantor Cabang Yogyakarta, bertempat tinggal di Jl. Pangeran Diponegoro No. 99/111, Bumijo, Jetis, Kota Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 1 Juli 2019, Nomor 77/PDT/2019/PT YYK tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut diatas dan surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 77/PDT/2019/PT YYK, tanggal 1 Juli 2019 ;
2. Membaca berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARANYA :

Telah membaca surat gugatannya tertanggal 28 Agustus 2018 dan telah diregister dalam register perkara perdata Nomor : 230/Pdt.G/2018/PN Smn, tanggal 29 Agustus 2018 Penggugat mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 22 Juli 2015 Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III membuat surat pernyataan/keterangan warisan selaku ahli waris dari almarhum suami dan bapaknya yang bernama Ir. ENDY HADI SUCIPTO (almarhum) untuk menerima harta warisan yang berupa sebidang tanah pekarangan dan rumah yang berdiri diatasnya yang tercantum dalam SHM No. 4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No. 8232, seluas 1192 m² terletak di

Halaman 2 dari 55 Putusan Nomor 77/PDT/2019/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, sehingga berdasarkan hal tersebut diatas sejak tanggal 16 Agustus 2016 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dinyatakan sah sebagai pemilik atas tanah dan rumah yang tercantum dalam SHM No. 4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No. 8232, seluas 1192 m², atas nama TRI AMBARWATI, RANDY DIANTO, FABIOLA RAVENSKA (Para Penggugat) terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Parit /Jalan

Sebelah selatan: tanah milik Sulistiyanto,Nursyamsi

Sebelah timur : Parit/Kas Desa

Sebelah utara : tanah milik M.Arif Nugroho,Syamsudin,Sujud

Selanjutnya tanah dan rumah tersebut diatas disebut sebagai obyek sengketa dalam perkara ini

2. Bahwa mengingat pada pertengahan tahun 2016 Para Penggugat membutuhkan dana yang sangat besar untuk meningkatkan dan mengembangkan usahanya, maka pada tanggal 22 Juni 2016 Para Penggugat mengajukan permohonan fasilitas kredit investasi kepada PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Yogyakarta (Turut Tergugat) dan atas dasar permohonan Para Penggugat tersebut, selanjutnya pada tanggal 27 Juni 2016 PT.Bank Bukopin Tbk Cabang Yogyakarta (Turut Tergugat) membuat surat persetujuan pemberian kredit kepada Debitur (Para Penggugat) dengan ketentuan kredit investasi plafon Rp. 1.451.077.002,00 (satu milyar empat ratus lima puluh satu juta tujuh puluh tujuh ribu dua rupiah) dengan jangka waktu 96 bulan (8 tahun), suku bunga kredit 13.33% pa efektif sebagaimana tersebut dalam surat tanggal 27 Juni 2016 No. 583/YGY-PIM/VI/2016.

3. Bahwa pada sekitar akhir tahun 2017 kredit Para Penggugat ke PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Yogyakarta (Turut Tergugat) tersebut diatas mengalami kemacetan, maka terjadilah kebingungan terhadap diri Para Penggugat untuk melunasi kredit ke PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Yogyakarta (Turut Tergugat), dan pada saat Para Penggugat berupaya mencari uang guna melunasi hutangnya tersebut pada sekitar akhir bulan Maret 2018 Penggugat I dipertemukan oleh Sdr. Rofik dengan Tergugat I, sehingga pada saat itu Penggugat I mengungkapkan keinginannya kepada Tergugat I untuk pinjam uang sebesar Rp 1.700.000.000,00 (satu milyar

Halaman 3 dari 55 Putusan Nomor 77/PDT/2019/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)



tujuh ratus juta rupiah) dan atas saran Sdr. Rofik agar Penggugat I pinjam kepada Tergugat I sebesar Rp 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) sekalian untuk biaya biaya yang lain, sehingga Penggugat I mengajukan pinjaman sebesar Rp 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) kepada Tergugat I, atas pengajuan pinjaman Penggugat I tersebut Tergugat I bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dengan ketentuan pinjaman tersebut akan dikembalikan oleh Penggugat I dalam jangka waktu awalnya selama 3 bulan, namun Tergugat I mengubah jangka waktu pengembalian uang pinjaman selama 2,5 bulan dengan jaminan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang tercantum dalam SHM No. 4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No. 8232, seluas 1192 m² terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman (Obyek Sengketa) hal tersebut disetujui oleh Tergugat I.

4. Bahwa untuk dapat mengembalikan uang pinjaman Tergugat I tersebut Penggugat I akan menjual Obyek Sengketa tersebut, sehingga Penggugat I meminta tolong diberikan keleluasaan apabila ada calon pembeli Penggugat I yang ingin mengecek lokasi sebelum dilakukan transaksi jual beli. Atas permintaan Penggugat I tersebut terhadap Tergugat I telah disetujui oleh Tergugat I.

5. Bahwa setelah permohonan pinjaman Para Penggugat disetujui oleh Tergugat I selanjutnya pada tanggal 27 Maret 2018 Para Penggugat diajak oleh Tergugat I untuk membuat perjanjian di kantor Tergugat II, dan pada saat itu sepengetahuan Para Penggugat kedatangan Para Penggugat ke kantor Tergugat II adalah untuk membuat perjanjian hutang piutang akan tetapi setelah sampai di kantor Tergugat II muncul Akta Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual terhadap obyek sengketa, sehingga pada saat itu Para Penggugat menolak untuk menanda tangani akta tersebut karena selama ini Para Penggugat tidak pernah mempunyai niat untuk menjual obyek sengketa kepada Tergugat I, akan tetapi Para Penggugat pinjam uang kepada Tergugat I dengan jaminan obyek sengketa, dan Tergugat I tetap minta agar Para Penggugat membuat Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual dengan pihak Tergugat I.

Bahwa Para Penggugat juga telah menyampaikan kepada Tergugat II jika kedatangan mereka ke kantor Tergugat II adalah untuk membuat perjanjian pinjam meminjam uang buka untuk membuat Perikatan Jual



Beli Lunas dan Kuasa Jual atas obyek sengketa. Atas perbedaan maksud dan tujuan antara Para Penggugat dan Tergugat I, dan atas tekanan serta desakan dari Tergugat I untuk Para Penggugat segera menandatangani Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual tersebut yang membuat Para Penggugat dan Tergugat I berada di kantor Tergugat II cukup lama sekurang-kurangnya dari jam 09.00 WIB sd jam 12.30 WIB.

6. Bahwa mengingat pada saat itu Para Penggugat membutuhkan uang pinjaman tersebut guna untuk melunasi hutangnya kepada PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Yogyakarta (Turut Tergugat) sebesar Rp 1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) maka dengan sangat terpaksa Para Penggugat menyetujui permintaan Tergugat I untuk menanda tangani Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual.

Akan tetapi hal ini tetap faktanya pinjam meminjam uang dengan jaminan obyek sengketa dan bukan jual beli terhadap obyek sengketa dan sebagai buktinya bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat I setelah penandatanganan di kantor Tergugat II dibuatlah Surat Perjanjian Dibeli Kembali pada tanggal 27 Maret 2018 yang intinya jual beli senilai Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) sudah dibayar Rp 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) untuk kekurangan sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) akan dilunasi selambat lambatnya tanggal 15 Juni 2018 oleh Tergugat I melalui rekening BCA milik Penggugat I dan Para Penggugat diberi kesempatan oleh Tergugat I untuk dapat membeli kembali obyek sengketa selambat lambatnya pada tanggal 15 Juni 2018 dengan nilai Rp 3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah).

7. Bahwa setelah ditanda tangannya Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual dan surat perjanjian dibeli kembali tersebut dikantor Tergugat II, tanggal 27 Maret 2018 pukul 15.00 WIB Para Penggugat dan Tergugat I datang ke PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Yogyakarta (Turut Tergugat) untuk membayar hutang Para Penggugat dan pada saat sampai di Bank Bukopin Tergugat I menyerahkan uang sebesar Rp 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) ke bagian teller PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Yogyakarta (Turut Tergugat) yang Rp 1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) sebagai pembayaran hutang Para Penggugat dan yang Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) diserahkan kepada Para Penggugat melalui teller Bank Bukopin Tbk Yogyakarta sehingga pada saat itu penyerahan uang sebesar Rp 2.100.000.000,00 (dua milyar



seratus juta rupiah) dari Tergugat I kepada Para Penggugat tidak pernah secara langsung akan tetapi melalui bagian teler Bank Bukopin Yogyakarta.

8. Bahwa selanjutnya kurang lebih 2 minggu kemudian Para Penggugat dan Tergugat I datang ke PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Yogyakarta (Turut Tergugat) untuk mengambil jaminan yang berupa SHM No. 4299/Maguwoharjo dan pada saat itu SHM No. 4299/Maguwoharjo langsung diserahkan oleh Penggugat I dan dibawa oleh Tergugat I hingga saat ini SHM No. 4299/Maguwoharjo dikuasai oleh Tergugat I.

9. Bahwa setelah dikuasainya sertifikat SHM No. 4299/Maguwoharjo (obyek sengketa) tersebut oleh Tergugat I, kemudian Tergugat I meminta kunci rumah obyek sengketa, dan melarang atau menghalang-halangi calon pembeli obyek sengketa Para Penggugat. Sehingga Para Penggugat merasa kesulitan untuk dapat menjual obyek sengketa tersebut. Dimana dari awal Tergugat I telah mengetahui jika Para Penggugat dapat mengembalikan uang pinjaman yang telah diberikan atau membeli kembali obyek sengketa dari Tergugat I adalah dengan cara menjual obyek sengketa tersebut.

10. Bahwa Penggugat I sudah sering kali meminta izin kepada Tergugat I jika ada pembeli Penggugat I yang ingin melihat rumah yang akan dijual oleh Penggugat I tersebut, namun selalu dihalang-halangi oleh Tergugat I melalui orang kepercayaan Tergugat I yang menjaga obyek sengketa tersebut.

11. Bahwa mengingat akan mendekati tanggal jatuh tempo pengembalian uang yang dipinjam oleh Para Penggugat terhadap Tergugat I, Penggugat I secara pribadi meminta untuk dapat diperpanjang waktunya hingga akhir bulan Juni 2018, mengingat pada tanggal 15 Juni 2018 jatuh pada Hari Raya Idul Fitri sehingga otomatis perbankan juga sudah tidak melakukan aktifitas perbankannya. Namun permintaan Penggugat I tersebut tidak mendapatkan tanggapan positif dari Tergugat I, dimana Tergugat I tetap menggunakan tanggal 15 Juni 2018 sebagai tanggal jatuh tempo pinjaman Para Penggugat.

12. Bahwa dikarenakan permohonan Para Penggugat tersebut tidak mendapatkan respon positif dari Tergugat I dan mengingat mendekati tanggal 15 Juni 2018 Para Penggugat belum mempunyai pembeli baru ataupun uang tunai untuk dapat mengembalikan hutangnya ataupun membeli kembali obyek sengketa dari Tergugat I, maka Para Penggugat



memberikan kuasa kepada Pengacara untuk mengurus persoalan tersebut dan selanjutnya pada hari Jum'at tanggal 8 Juni 2018 setidaknya pukul 11.00 WIB kuasa hukum Para Penggugat menyerahkan surat Pemberitahuan dan Permohonan kepada Tergugat II untuk konfirmasi dan permohonan untuk tidak melakukan proses apapun terhadap adanya jual beli lunas atas sertifikat SHM No. 4299/Maguwoharjo (obyek sengketa) dimana surat tersebut juga ditembuskan kepada Tergugat I.

Para Penggugat tidak mengetahui secara pasti apakah setelah Tergugat II telah melakukan komunikasi dengan Tergugat I perihal surat pemberitahuan dan permohonan yang dilayangkan oleh kuasa hukum Para Penggugat, yang Para Penggugat dapat pastikan adalah pada tanggal 8 Juni 2018 setelah Kuasa Hukum Para Penggugat mengirim surat kepada Tergugat II secara diam-diam Tergugat I mentranfer uang sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) ke Rekening BCA milik Penggugat I yang disebutkan dalam Surat Perjanjian Dibeli Kembali.

13. Bahwa atas situasi yang dialami oleh Para Penggugat, Tergugat I memanfaatkan keadaan situasi Para Penggugat, dimana terbukti dengan Tergugat I memaksa untuk Para Penggugat bersedia menandatangani Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual, tidak memberikan perpanjangan waktu pengembalian uang pinjaman yang tanggal jatuh tempo dibuat oleh Tergugat I yang jatuh pada Hari Raya Idul Fitri, melarang calon pembeli dari Para Penggugat, sehingga Para Penggugat tidak dapat mengembalikan uang pinjaman tersebut terhadap Tergugat I. Dan atas situasi tersebut maka Tergugat I akan memperoleh untung sebesar-besarnya.

Bahwa selain itu apabila Para Penggugat berniat menjual lepas kepada Tergugat I atau kepada siapapun maka harga jual tidak mungkin hanya Rp.2.500.000.000,00 (*dua milyar lima ratus juta rupiah*), karena harga tersebut jauh di bawah harga pasaran tanah di wilayah tersebut. Pada tahun 2013 suami Penggugat I membeli obyek sengketa seharga Rp.3.300.000.000,00 (tiga milyar tiga ratus juta rupiah). Tidak mungkin pada lima tahun kemudian (2018) Para Penggugat menjual tanahnya jauh di bawah harga.

14. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal tersebut diatas Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu tidak memberikan keterangan yang sebenarnya dan membuat perjanjian yang sebenarnya yang seharusnya perjanjian hutang piutang dengan jaminan



obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I justru dibuat seolah olah ada ikatan jual beli terhadap obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I.

15. Bahwa mengingat antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah jual beli terhadap obyek sengketa, melainkan hanya pinjam meminjam uang sebesar Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan obyek sengketa, maka secara hukum jual beli yang didasari adanya pinjam meminjam uang harus dinyatakan BATAL, sehingga sudah sepatutnya apabila Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tanggal 27 Maret 2018 dan Kuasa untuk Menjual tanggal 27 Maret 2018 No. 72 yang dibuat oleh Tergugat I dengan Para Penggugat dihadapan Tergugat II dinyatakan batal dan tidak sah menurut hukum, karena dibuat tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya.

16. Bahwa disamping Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual dibuat tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual juga dibuat tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya didalam Perikatan Jual Beli Lunas disebutkan pada halaman 3 *"harga keseluruhan adalah sebesar Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan oleh pihak kedua telah dibayar seluruhnya secara lunas dan genap serta telah diterima oleh Calon Penjual (Para Penggugat) dengan tunai dan genap pula"*, padahal berdasarkan fakta yang ada setelah penandatanganan Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual Tergugat I menyerahkan uang sebesar Rp 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) yang diserahkan pada tanggal 27 Maret 2018 kepada teller Bank Bukopin sebagaimana surat yang dikeluarkan oleh PT.Bank Bukopin Tbk Yogyakarta dan yang Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) ditransfer pada tanggal 8 Juni 2018, sehingga berdasarkan hal tersebut perikatan jual beli lunas dan kuasa jual dibuat tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya.

17. Bahwa mengingat Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II dibuat tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya Perikatan Jual Beli Lunas No.71 dan Kuasa Jual No.72 antara Para Penggugat dengan Tergugat I terhadap obyek sengketa juga bersifat pura pura, dan bukan jual beli yang sebenarnya yang dibenarkan oleh undang undang, maka jual beli tersebut tidak bersifat "Tunai", "terang" dan "Riil" atau "Nyata" sesuai dengan sifat sifat jual beli dalam hukum adat.

Halaman 8 dari 55 Putusan Nomor 77/PDT/2019/PT YYK



Bersifat “Tunai” artinya adanya pembayaran secara tunai dari pihak Tergugat I sebagai pembeli kepada pihak para penguat sebagai penjual, dan berdasarkan fakta yang ada uang yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dengan cara uang sebesar Rp 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) diserahkan ke teller PT. Bank Bukopin Tbk Yogyakarta yang sejumlah Rp 1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) untuk membayar hutang Para Penggugat dan yang sisanya sejumlah Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) diserahkan oleh teller PT. Bank Bukopin Tbk Yogyakarta kepada Para Penggugat. Kemudian untuk uang kekurangan pinjaman sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) ditransfer oleh Tergugat I ke rekening milik Penggugat I dengan tanpa sepengetahuan dan seizin dari Para Penggugat.

Bersifat “terang” artinya jual beli tersebut dilakukan secara terbuka dengan disaksikan para saksi (bukan perbuatan yang dilakukan secara sembunyi sembunyi) bahwa sebelum ikatan jual beli dibuat telah disepakati bahwa antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan obyek sengketa, sehingga jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II tersebut tidak bersifat terang, lebih-lebih lagi ditanda tangani oleh Para Penggugat dibawah tekanan.

Bersifat “Riil” atau “Nyata” artinya dengan dibuat berita acara jual beli yang ditanda tangani oleh penjual dan pembeli, maka nyata nyata perbuatan hukum jual beli tersebut telah dilakukan, sementara berdasarkan fakta yang ada masih ada perjanjian bahwa Para Penggugat berhak membeli kembali terhadap obyek sengketa tersebut dengan jangka waktu selama 2.5 bulan, hal ini menunjukkan bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan hukumnya utang piutang dengan jaminan obyek sengketa.

18. Bahwa mengingat Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak bersifat “Tunai”, “terang” dan “Riil” atau “Nyata” sesuai dengan sifat sifat jual beli dalam hukum adat, Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II tercantum dalam Perikatan Jual Beli Lunas tanggal 27 Maret 2018 No. 71 dan Kuasa Jual tanggal 27 Maret 2018 No. 72 terhadap obyek sengketa yang tercantum dalam SHM No. 4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar

Halaman 9 dari 55 Putusan Nomor 77/PDT/2019/PT YYK



situasi tanggal 10 Agustus 1995, No. 8232, seluas 1192 m² terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman obyek sengketa) , adalah cacat hukum dan batal demi hukum, karena Para Penggugat secara nyata tidak pernah menjual tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini kepada Tergugat I, Para Penggugat hanya pinjam meminjam uang dengan jaminan obyek sengketa kepada Tergugat I.

19. Bahwa mengingat perikatan jual beli lunas obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I, cacat dan batal demi hukum, maka tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sudah sepatutnya dinyatakan tetap milik Para Penggugat dan tanah dan rumah obyek sengketa secara hukum belum dilakukan peralihan kepada orang lain dalam bentuk apapun dan masih atas nama Para Penggugat.

20. Bahwa sekali lagi sebagai bukti nyata kalau Para Penggugat tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Tergugat I, pada tanggal 27 Maret 2018 antara Para Penggugat dengan Tergugat I membuat surat perjanjian dibeli kembali yang isinya bahwa ada kesepakatan dari kedua belah pihak tanggal 27 Maret 2018 sampai dengan tanggal 15 Juni 2018 Para Penggugat diberikan kesempatan untuk membeli kembali terhadap obyek sengketa dengan harga Rp 3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus ribu rupiah).

21. Bahwa perjanjian dibeli kembali adalah suatu perjanjian yang tidak lazim dan tidak dibenarkan oleh hukum, karena secara hukum apabila seseorang benar benar telah menjual tanahnya kepada orang lain maka akan lepas dan tidak pernah akan ada ikatan apapun terhadap tanah yang telah dijual tersebut, sehingga apabila Para Penggugat dengan Tergugat I membuat perjanjian dibeli kembali hal ini adalah sebagai bukti bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah ada jual beli akan tetapi hanyalah hubungan utang piutang dengan jaminan, secara hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I masih terikat terkait masalah tanah obyek sengketa dan jual beli yang dilatar belakangi adanya utang piutang secara hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum.

22. Bahwa mengingat tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah milik Para Penggugat , dan mengingat pula obyek sengketa dan bukti bukti kepemilikan yang berupa sertifikat SHM No. 4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No. 8232, seluas 1192 m² terletak di Desa Maguwoharjo,



Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman (obyek sengketa) dikuasai oleh Tergugat I maka Tergugat I dan atau siapa saja yang tanpa seijin Para Penggugat sudah sewajarnya dan sepatutnya dihukum untuk segera menyerahkan obyek sengketa dan tanda bukti kepemilikan atas tanah obyek sengketa yang berupa sertifikat hak milik SHM No. 4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No. 8232, seluas 1192 m² terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman (obyek sengketa) kepada Para Penggugat dengan tanpa syarat apapun, dan apabila Tergugat I tidak mau menyerahkan bukti kepemilikan yang berupa sertifikat hak milik tersebut, maka Penggugat I diberi hak untuk mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman untuk menerbitkan sertifikat baru sebagai sertifikat pengganti terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini atas nama Para Penggugat .

23. Bahwa mengingat selama ini Para Penggugat menerima uang dari Tergugat I adalah sebagai uang pinjaman dan bukan uang hasil jual beli atas obyek sengketa, maka sebagai itikad baik sudah selayaknya dan merupakan kewajiban bagi Para Penggugat apabila Para Penggugat dihukum untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I sebesar Rp 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) dan hukum pula Para Penggugat untuk mengembalikan uang yang ditranfer kepada Penggugat I tanpa seijin Para Penggugat sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) jadi total yang harus dikembalikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

24. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan terhadap Para Penggugat tersebut diatas, maka Para Penggugat mengalami kerugian materiil dan imateriil yang apabila dirinci sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL

- Biaya yang timbul guna pengurusan perkara ini sebesar Rp. 200.000.000.-(dua ratus juta rupiah).

KERUGIAN IMATERIIL

- Akibat adanya perkara ini sehingga penggugat tertekan jiwanya mengingat obyek sengketa mempunyai kenangan indah Para Penggugat dengan almarhum suami dan bapak, apabila dinilai dengan



uang maka mengalami kerugian sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

Jadi kerugian materiil dan imateriil yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tangung renteng adalah sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) + Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) = Rp 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah).

25. Bahwa guna untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi terhadap diri Para Penggugat dan agar tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini tidak dilakukan peralihan kepada orang lain, maka dengan ini Para Penggugat Mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman atau Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang tercantum dalam sertifikat hak milik SHM No. 4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No. 8232, seluas 1192 m² terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman (obyek sengketa).

26. Bahwa agar tuntutan ganti rugi dari Para Penggugat kepada Para Tergugat tidak sia sia dan agar bisa terbayarkan, maka dengan ini Para Penggugat Mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman atau Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap seluruh harta milik Para Tergugat baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang datanya akan kami ajukan tersendiri.

27. Bahwa gugatan Para Penggugat diajukan atas dasar bukti dan kebenaran menurut hukum, maka untuk itu mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan verzet.

28. Bahwa apabila Para Tergugat mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka kami mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang denda setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah).

29. Bahwa ditariknya PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Yogyakarta sebagai Turut Tergugat adalah untuk membuat terang dan jelas duduk perkara ini, karena awal mula permasalahan yang timbul antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dimulai dari kredit macet Para Penggugat pada Bank Bukopin (Turut Tergugat) yang kemudian dilunasi oleh Tergugat I sebagaimana telah diuraikan di atas. Oleh



karenanya sudah sepatutnya apabila Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini.

30. Bahwa Para Penggugat telah berupaya menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan akan tetapi tidak pernah ditanggapi oleh Para Tergugat, maka untuk itu tidak ada jalan lain kecuali mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sleman.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah kami kemukakan diatas, maka dengan ini Para Penggugat mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman atau Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk segera memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat.
4. Menyatakan tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang tercantum dalam sertifikat hak milik NO. SHM NO.4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10-08-1995, NO. 8232, seluas 1192 m2, atas nama TRI AMBARWATI, RANDY DIANTO, FABIOLA RAVENSKA (Para Penggugat) terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Parit /Jalan

Sebelah selatan: tanah milik Sulistiyanto,Nursyamsi

Sebelah timur : Parit/Kas Desa

Sebelah utara : tanah milik M.Arif Nugroho,Syamsudin,Sujud

adalah tanah dan rumah milik Para Penggugat yang hingga saat ini belum pernah dilakukan peralihan kepada orang lain dalam bentuk apapun.

5. Menyatakan bahwa Perikatan Jual Beli Lunas tanggal 27 -03-2018 No.71 dan Kuasa Jual tanggal 27-03-2018 No.72 antara Para Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II terhadap obyek sengketa yang tercantum dalam SHM NO.4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10-08-1995, NO. 8232, seluas 1192 m2, atas nama TRI AMBARWATI, RANDY DIANTO, FABIOLA RAVENSKA (Para Penggugat)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Parit /Jalan

Sebelah selatan: tanah milik Sulistiyanto,Nursyamsi

Sebelah timur : Parit/Kas Desa

Sebelah utara : tanah milik M.Arif Nugroho,Syamsudin,Sujud

Adalah tidak sah dan batal menurut hukum.

6. Menghukum kepada Tergugat I atau Tergugat II atau siapa saja tanpa seijin Para Penggugat untuk segera menyerahkan kepada Para Penggugat bukti kepemilikan yang berupa sertifikat hak milik SHM No. 4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No. 8232, seluas 1192 m², atas nama TRI AMBARWATI, RANDY DIANTO, FABIOLA RAVENSKA (Para Penggugat) terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tanpa syarat apapun juga dan kalau perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Bilamana Tergugat I atau Tergugat II atau siapapun yang menguasai tanpa seijin Para Penggugat tetap tidak mau menyerahkan bukti kepemilikan yang berupa sertifikat hak milik tersebut, maka berdasarkan putusan ini Para Penggugat diberi hak untuk mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman untuk menerbitkan sertifikat baru sebagai sertifikat pengganti terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini atas nama Para Penggugat .

7. Menghukum kepada Tergugat I atau Tergugat II atau siapa saja tanpa seijin Para Penggugat untuk segera menyerahkan kepada Para Penggugat tanah yang menjadi atas obyek sengketa yang tercantum dalam sertifikat hak milik SHM No. 4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No. 8232, seluas 1192 m², atas nama TRI AMBARWATI, RANDY DIANTO, FABIOLA RAVENSKA (Para Penggugat) terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Parit /Jalan

Sebelah selatan: tanah milik Sulistiyanto,Nursyamsi

Sebelah timur : Parit/Kas Desa

Sebelah utara : tanah milik M.Arif Nugroho,Syamsudin,Sujud

tanpa syarat apapun juga dan kalau perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Halaman 14 dari 55 Putusan Nomor 77/PDT/2019/PT YYK



8. Menghukum kepada Para Penggugat untuk mengembalikan hutangnya kepada Tergugat I sebesar Rp 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) ditambah Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) total sejumlah Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
9. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan imateril secara tanggung renteng sebesar Rp 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah).
10. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini.
11. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
12. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet.
13. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut para Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I

A. DALAM KONPENSI :

Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatan tertanggal 29 Agustus 2018. Kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I serta tidak merugikan kepentingan hukum TERGUGAT I.

I. DALAM EKSEPSI

"EXCEPTIO SUBJETUM LITIS"

1. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT Kurang Pihak yang Seharusnya Ditarik sebagai Pihak Tergugat (*Exceptio subjectum litis*);
2. Bahwa salah satu titel gugatan Para Penggugat menyebutkan perbuatan melawan hukum penguasaan atas tanah, yang dijabarkan dalam Posita gugatan angka 10 halaman 7,

Halaman 15 dari 55 Putusan Nomor 77/PDT/2019/PT YYK



dengan menjelaskan adanya orang kepercayaan TERGUGAT I yang menjaga obyek sengketa tersebut;

3. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 72/PT/1981 tanggal 14 Oktober 1981 yang telah berkedudukan sebagai yurisprudensi, memberikan kaidah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kini ternyata Temey Muru tersebut tidak digugat sehingga cukup memberi alasan kepada Pengadilan Tinggi untuk menyatakan gugatan Penggugat pbanding tersebut sebagai cacat formal dan oleh karenanya dengan tanpa mempertimbangkan lebih lanjut pokok perkaranya, gugatan Penggugat pbanding tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 72/PT/1981 tanggal 14 Oktober 1981 menyebutkan menurut hukum Temey Muru harus digugat dalam perkara ini untuk dapat dipastikan seberapa jauh dapat diketahui absahnya dan titel bagi yang bersangkutan;

5. Bahwa secara nyata, PARA PENGGUGAT telah menyebutkan adanya pihak lain yang tidak ditarik sebagai pihak tergugat dalam perkara *a quo*, yakni orang kepercayaan TERGUGAT I yang menjaga obyek sengketa tersebut. Apabila dihadapkan dengan yurisprudensi sebagaimana angka 1.2. dan 1.3. terdapat kemiripan keadaan, dimana orang kepercayaan TERGUGAT I yang disebut oleh PARA PENGGUGAT berkedudukan sama dengan Temey Muru dalam yurisprudensi;

6. Bahwa berdasarkan semua uraian tersebut di atas, maka telah jelas, nyata, dan terang gugatan PARA PENGGUGAT merupakan gugatan yang kurang pihak yang seharusnya turut dijadikan sebagai tergugat, sehingga patut secara hukum gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet onvankelijk verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. *Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam gugatan dengan hal: Gugatan Pembatalan Perikatan Jual Beli Lunas dan Pembatalan Kuasa Jual, Perbuatan*



Melawan Hukum Penguasaan Atas Tanah dan Bukti Kepemilikan Tanpa Hak dan Tuntutan Ganti Rugi, yang teregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dengan nomor: 230/Pdt.G/2018/PN.Smn. tanggal 29 Agustus 2018. Kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I serta tidak merugikan kepentingan hukum TERGUGAT I;

2. Bahwa terhadap Gugatan Point. 1 adalah tidak benar kalau Objek Sengketa berupa Tanah dan Rumah tersebut dalam SHM No.4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No.8232, seluas 1192m² terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman yang masih atas nama TRI AMBARWATI, RANDY DIANTO, dan FABIOLA RAVENSKA merupakan milik PARA PENGGUGAT, karena senyatanya saat ini sudah bukan lagi milik dari PARA PENGGUGAT karena sudah dilakukan Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 disertai dengan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Dr. WINAHYU ERWININGSIH, SH., M.Hum, Notaris di Sleman (TERGUGAT II) antara PARA PENGGUGAT selaku PIHAK PERTAMA (PENJUAL) dan TERGUGAT I selaku PIHAK KEDUA (PEMBELI).

3. Bahwa terhadap Gugatan Point 2, TERGUGAT I mengetahui dari Adik Kandung TERGUGAT I serta Makelar yang menawarkan Obyek Sengketa saat itu Obyek Sengketa telah dijadikan Jaminan Hutang PARA PENGGUGAT di TURUT TERGUGAT, dan diakui sendiri oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatannya Kredit PARA PENGGUGAT terjadikemacetan dan akan dilakukan Lelang terhadap Obyek Sengketa oleh TURUT TERGUGAT. Bahwa karena akan dilelang oleh TURUT TERGUGAT, berdasarkan Informasi yang TERGUGAT I terima dari Adik Kandung TERGUGAT I dari Makelar PARA PENGGUGAT yang saat itu menawarkan bahwa Objek Sengketa tersebut akan dijual sendiri oleh PARA PENGGUGAT dengan penawaran pada awalnya diangka Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah). Selanjutnya melalui Adik Kandung TERGUGAT I menawar dengan harga Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah);



Bahwa kemudian Adik Kandung TERGUGAT I menyampaikan kepada TERGUGAT I, bahwa Obyek Sengketa tersebut akan di jual oleh PARA PENGGUGAT dengan harga Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah).

Bahwa sampai dengan pertemuan di Kantor TERGUGAT II pada tanggal 27 Maret 2018, PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah sepakat untuk melakukan Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 disertai dengan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Dr. WINAHYU ERWININGSIH, SH., M.Hum, Notaris di Sleman (TERGUGAT II) antara PARA PENGGUGAT selaku PIHAK PERTAMA (PENJUAL) dan TERGUGAT I selaku PIHAK KEDUA (PEMBELI) dengan harga sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah).

4. Bahwa terhadap Gugatan Point 3 adalah Tidak Benar. Senyataannya sedari awal pertemuan antara TERGUGAT I dan PARA PENGGUGAT di kantor TERGUGAT II adalah untuk melakukan transaksi jual – beli dan tidak pernah ada pembicaraan terkait hutang-piutang, apalagi persetujuan dari TERGUGAT I untuk memberikan pinjaman uang kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah), termasuk adalah tidak benar kalau TERGUGAT I memberikan ketentuan jangka waktu pinjaman selama 3 bulan yang kemudian berubah menjadi jangka waktu pengembaliannya 2,5 bulan sebagaimana didalilkan PARA PENGGUGAT.

Fakta sesungguhnya yang benar adalah setelah Penandatanganan Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 disertai dengan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Dr. WINAHYU ERWININGSIH, SH., M.Hum, Notaris di Sleman (TERGUGAT II) antara PARA PENGGUGAT selaku PIHAK PERTAMA dan TERGUGAT I selaku PIHAK KEDUA, atas Permintaan atau Permohonan dari PARA PENGGUGAT yang bermaksud untuk membeli kembali Obyek Sengketa dengan alasan katanya Obyek Sengketa tersebut memiliki banyak kenangan keluarga, maka TERGUGAT I setelah bermusyawarah dengan Istri TERGUGAT I memberikan



kesempatan kepada PARA PENGGUGAT untuk membeli kembali Obyek Sengketa.

Kemudian disepakati sebagaimana dalam Surat Perjanjian Dibeli Kembali secara dibawah tangan tertanggal 27 Maret 2018, yang isinya : *“ada kesepakatan dari kedua belah pihak tanggal 27 Maret 2018 sampai 15 Juni 2018 Pihak Pertama A/n Tri ambarwati (PENGGUGAT I) diberikan kesempatan untuk membeli kembali dengan harga Rp. 3.200.000.000,- (tiga miliar dua ratus juta rupiah).*

Pada kenyataannya sampai dengan tanggal 15 Juni 2018, PENGGUGAT I tidak juga merealisasikan Surat Perjanjian Dibeli Kembali dengan harga Rp. 3.200.000.000,- (tiga miliar dua ratus juta rupiah) dengan berbagai alasan.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan point 4, 5, dan 6 adalah mengada-ada dan tidak benar. Bahwa TERGUGAT I kenal dengan PARA PENGGUGAT pada saat TERGUGAT I ingin membeli Obyek Sengketa tersebut di Kantor TERGUGAT II. Bahwa tidak mungkin TERGUGAT I bersedia meminjamkan begitu saja uang kepada PARA PENGGUGAT sedangkan perkenalan antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT saja belum terlalu lama apalagi meminjamkan dalam jumlah yang sangat besar sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah), sehingga TERGUGAT I tegaskan kembali adalah Tidak Benar adanya persetujuan dari TERGUGAT I meminjamkan uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) kepada PARA PENGGUGAT.

Bahwa sejak awal TERGUGAT I datang ke kantor TERGUGAT II bersama PARA PENGGUGAT dalam rangka akan menandatangani Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 disertai Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I;

Bahwa tidak benar ada Pemaksaan yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT dalam Penandatanganan Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 disertai Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, karena kalau memang Obyek Sengketa tidak dijual oleh PARA PENGGUGAT maka sudah tentu



TERGUGAT I tidak pula akan memaksa PARA PENGGUGAT untuk menjualnya.

Bahwa TERGUGAT I tidak pernah membeli Obyek Sengketa dengan cara – cara yang memaksa sebagaimana didalilkan PARA PENGGUGAT. TERGUGAT I dalam membeli Obyek Sengketa dengan Prinsip Itikad Baik dan terlebih lagi TERGUGAT I sudah Melaksanakan seluruh Prestasi / Kewajiban TERGUGAT I selaku PEMBELI dengan membayar lunas semua kewajiban TERGUGAT I sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) secara bertahap yakni Tahap I Rp. 2.100.000.000,- (dua miliar saratus juta rupiah) tanggal 27 Maret 2018 sebagaimana Kwitansi tanda Terima dan Tahapan II Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tanggal 8 Juni 2018 melalui Setoran ke Rekening PENGGUGAT I dengan Nomor Rekening : 4560071596 atas nama TRI AMBARWATI (PENGGUGAT I) di Bank Central Asia (BCA) pada tanggal 8 Juni 2018;

Oleh karenanya TERGUGAT I selaku Pembeli yang Beritikad Baik haruslah dilindungi secara hukum.

6. Bahwa terhadap dalil gugatan point 7 bahwa benar setelah ditandatanganinya Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual di kantor TERGUGAT II seperti tersebut dalam jawaban point 5 diatas tanggal 27 Maret 2018 pukul 15.00 WIB TERGUGAT I melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas tanah tersebut sejumlah Rp. 2.100.000.000,- (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah) yang telah dibuatkan kwitansi tanda terima bermaterai Rp.6.000,- oleh PENGGUGAT I tertanggal 27 Maret 2018 yang dalam kwitansi tersebut tertulis guna pembayaran pembelian rumah dan tanah SHM 4299 seluas 1192 m2 lokasi jl. Tajem Baru 12 B, Maguwo yang akan dibuktikan pada saatnya nanti.

Bahwa pembayaran oleh TERGUGAT I sejumlah Rp. 2.100.000.000,- (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah) tersebut dilakukan dengan perincian sejumlah Rp.1.700.000.000,- (Satu Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) sebagai pembayaran hutang PARA PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT dan sisanya Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) juga telah diserahkan dan



diterima oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana telah diakui oleh PARA PENGGUGAT dalam dalil gugatannya point 7.

7. Bahwa terhadap dalil gugatan point 8 bahwa benar setelah melakukan pembayaran tanggal 27 Maret 2018 tersebut PARA PENGGUGAT memberikan dan menandatangani kuasa Kepada TERGUGAT I untuk mengambil sertifikat di kantor TERGUGAT II. Bahwa kemudian tanggal 29 Maret 2018 TURUT TERGUGAT bersurat kepada kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berdasarkan surat nomor : 205/YGY-PIM/III/2018 perihal : Permohonan Roya Hak Tanggungan atas SHM 4299 seluas 1192 m2 terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tersebut atas nama PENGGUGAT; Bahwa penguasaan SHM atas Obyek Sengketa oleh TERGUGAT I merupakan hak TERGUGAT I selaku Pihak yang sudah melaksanakan seluruh Prestasinya / Kewajibannya sesuai Perikatan Jual Beli Lunas, dimana PARA PENGGUGAT menyerahkan SHM atas Obyek Sengketa merupakan kewajibannya sesuai Pasal 3 huruf a dalam Akta Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018.

8. Bahwa terhadap dalil gugatan point 9 & 10 yang mengatakan TERGUGAT I menghalang-halangi PARA PENGGUGAT tidak benar. Bahwa ketika sudah melakukan kewajibannya TERGUGAT I meminta kunci rumah SHM 4299 kepada PENGGUGAT I. Bahwa karena TERGUGAT I sudah melaksanakan kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT, TERGUGAT I berhak atas tanah dan rumah tersebut karena kepemilikan sudah beralih dari PARA PENGGUGAT ke TERGUGAT I.

Bahwa TERGUGAT I tidak pernah menghalang-halangi calon pembeli yang berniat membeli rumah tersebut, namun karena kesibukan TERGUGAT I, TERGUGAT I pernah berpesan kepada PARA PENGGUGAT agar apabila akan melihat tanah tersebut agar janji terlebih dahulu tidak bisa mendadak agar bisa menyesuaikan jadwal kegiatan dan pekerjaan PENGGUGAT I.

Terlebih lagi perlu dipahami oleh PARA PENGGUGAT. Bahwa kesempatan untuk membeli kembali Obyek Sengketa tersebut diberikan kepada PENGGUGAT I sendiri bukan kepada Orang



Lain sebagaimana Surat Perjanjian Dibeli Kembali tertanggal 27 Maret 2018. Sehingga TERGUGAT I pun berhak untuk tidak melayani pihak-pihak yang tidak berkepentingan yang ingin membeli Obyek Sengketa kecuali PENGGUGAT I.

9. Bahwa terhadap dalil gugatan point 11 dan 12 Bahwa memang setelah PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I menandatangani Akta Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada awalnya PARA PENGGUGAT ada keinginan membeli kembali Obyek Sengketa. Dan PARA PENGGUGAT meminta izin kepada TERGUGAT I untuk membeli kembali obyek tanah tersebut senilai Rp.3.200.000.000,- (Tiga milyar dua ratus juta rupiah) dengan meminta kepastian batas waktu dari tanggal 27 Maret 2018 sampai 15 Juni 2018 sebagaimana Surat Perjanjian Dibeli Kembali (dibawah tangan) tertanggal 27 Maret 2018;

Bahwa ternyata sampai batas waktu yang ditentukan tanggal 15 Juni 2018 merupakan hari raya idul fitri dan merupakan hari libur nasional dan PARA PENGGUGAT tidak memberikan kepastian dan bahkan tidak ada iktikad untuk membeli kembali obyek tanah tersebut kemudian TERGUGAT I pada tanggal 8 Juni 2018 melaksanakan sisa kewajiban kepada PARA PENGGUGAT sejumlah Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dengan melakukan setoran ke bank BCA nomor rekening 4560071596 atas nama Tri Ambarwati sebagai Pelunasan Pembelian Obyek Sengketa.

Bahwa pembayaran Lunas pada tanggal 8 Juni 2018 bukanlah mentransfer secara diam-diam sebagaimana didalilkan PARA PENGGUGAT, Justru yang dilakukan oleh TERGUGAT I merupakan pelaksanaan kewajiban TERGUGAT I yang harus dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati bahwa kekurangan Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) akan dilunasi selambat-lambatnya tanggal 15 Juni 2018 ke Rekening TERGUGAT I bank BCA nomor rekening 4560071596 atas nama Tri Ambarwati. Maka tindakan TERGUGAT I sudah tepat dan sesuai dengan kesepakatan yang ada.

10. Bahwa terhadap dalil gugatan point 13 adalah tidak benar.



Bahwa TERGUGAT I tidak pernah memanfaatkan keadaan situasi PARA PENGGUGAT, kalau memang PARA PENGGUGAT sedari awal tidak berniat menjual Obyek sengketa tentunya TERGUGAT I juga tidak akan membeli Obyek Sengketa. TERGUGAT I juga bukan Rentenir yang terbiasa meminjamkan uang kepada siapapun termasuk PARA PENGGUGAT. Justru saat ini tindakan PARA PENGGUGAT telah membuktikan sifat "cerdiknya" dan melakukan tindakan curang dengan membuat TERGUGAT I selaku Pembeli yang beritikad baik dirugikan baik secara materiil maupun immateriil karena tidak bisa melakukan proses Balik Nama terhadap Obyek Sengketa karena telah dilakukan Pemblokiran oleh PARA PENGGUGAT dan telah menyita waktu, tenaga serta pikiran TERGUGAT I yang atas hal ini nantinya TERGUGAT I akan melakukan gugatan balik (rekompensi) kepada PARA PENGGUGAT atas tindakan PARA PENGGUGAT.

Bahwa TERGUGAT I juga tidak pernah memaksa PARA PENGGUGAT untuk bersedia menandatangani Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual, PARA PENGGUGAT juga memiliki kecakapan secara hukum dan sadar dalam melakukan Tindakan Hukum serta PARA PENGGUGAT dalam keadaan bebas tanpa adanya paksaan sedikitpun saat menandatangani Perikatan Jual Beli Lunas dihadapan TERGUGAT II. Bahkan PARA PENGGUGAT tidak pula mengajukan keberatan apapun saat TERGUGAT II membacakan, menjelaskan isi dan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Akta Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, yang kemudian PARA PENGGUGAT secara sadar menandatangani.

Bahkan TERGUGAT II juga sudah menjelaskan dan membacakan Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual kepada PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I. Termasuk berkenaan dengan Harga Jual telah dibacakan dan disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana dalam Perikatan Jual Beli Lunas seharga Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah), yang menurut TERGUGAT I masih dapat nilai yang wajar dimana apabila dilihat dari NJOP atas Obyek Sengketa dengan luas 1.040 m2 Total NJOPnya sebesar Rp. 252.720.000,- (dua ratus lima puluh dua



juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah), sehingga harga Jual yang disepakati oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagaimana Perikatan Jual Beli Lunas diharga Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) adalah nilai yang wajar.

Oleh karenanya dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan tidak mungkin menjual lepas diharga Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) maka seharusnya PARA PENGGUGAT sampaikan diawal sebelum penandatanganan Perikatan Jual Beli Lunas, jangan ketika TERGUGAT I selaku Pembeli yang beritikad baik sudah melaksanakan semua kewajibannya lantas dipermasalahkan dikemudian hari, seperti yang dilakukan PARA PENGGUGAT dengan mengajukan gugatan dan melakukan pemblokiran yang justru membuktikan PARA PENGGUGAT LAH yang melakukan tindakan wanprestasi karena sudah tidak melaksanakan Perikatan Jual Beli Lunas tersebut dan merugikan TERGUGAT I.

Bahwa sedari awal ternyata PARA PENGGUGAT memiliki niat yang tidak baik, dimana Perikatan Jual Beli Lunas dikatakan Peminjaman, Sudah diberikan Kesempatan untuk membeli kembali justru mengatakan tidak diberikan kesempatan perpanjangan waktu, sudah diberikan kesempatan untuk membeli kembali justru mengatakan TERGUGAT I menghalangi-halangi Pembeli sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan dalam jawaban Point 8 diatas.

Sehingga atas dasar tersebut maka tidak ada yang namanya Memanfaatkan keadaan situasi dan pemaksaan kepada PARA PENGGUGAT oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II.

11. Bahwa terhadap dalil gugatan Point 14 adalah tidak benar. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang mengatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah mengada-ada tidak benar dan tidak berdasar.

Bahwa baik TERGUGAT I selaku Pembeli yang beritikad baik sudah menyampaikan keterangan yang benar dan membuat kesepakatan dengan benar dengan PARA PENGGUGAT yakni Perikatan Jual Beli Lunas atas Obyek Sengketa dan bukan Perjanjian Hutang Piutang, demikian pula TERGUGAT II tentunya



sudah tepat dan professional dalam membuat suatu Akta Otentik, dimana TERGUGAT II sudah membacakan, menerangkan dan menjelaskan Perikatan Jual Beli Lunas dan Akta Kuasa Jual kepada PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT II berkenaan dengan Nilai Jual Beli, Obyek Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Perikatan Jual Beli Lunas.

Bahwa dari awal PARA PENGGUGAT akan menjual tanah tersebut kepada TERGUGAT I karena PARA PENGGUGAT telah menunggak atas pinjaman pada TURUT TERGUGAT atas jaminan tanah No SHM No.4299 seluas 1192m² tersebut akan dilelang oleh TURUT TERGUGAT melalui KPKNL. Bahwa selain itu TERGUGAT I kenal dengan PARA PENGGUGAT pada saat TERGUGAT I ingin membeli Obyek Sengketa. Bahwa tidak mungkin hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT adalah pinjam-meminjam uang sedangkan perkenalan antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT saja belum terlalu lama apalagi dalam jumlah yang sangat besar sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah).

Bahwa selain itu ketika PARA PENGGUGAT mendalilkan hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I Pinjam meminjam lalu bagaimana lama jangka waktunya, bunganya berapa tidak jelas diatur secara spesifik. Bahwa sejak awal TERGUGAT I datang ke kantor TERGUGAT II bersama PARA PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT dalam rangka akan menandatangani Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I.

Bahwa faktanya TERGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik, bahwa TERGUGAT I telah melakukan pembayaran kewajiban pembelian tanah kepada PARA TERGUGAT sebesar Rp.2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) tahap pertama sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) tertanggal 27 Maret 2018 dan tahap kedua tanggal 8 Juni 2018 sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah). Justru PARA PENGGUGAT lah penjual yang tidak beriktikad baik. Hal ini terbukti pada saat TERGUGAT I setelah melaksanakan seluruh kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT kemudian akan



membalik nama No SHM No.4299/Maguwoharjo terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No.8232, seluas 1192m2 tersebut tidak bisa karena berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah Nomor :615/2018 yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan nasional tertanggal 9 Agustus 2018 sedang di blokir berdasarkan surat blokir yang diajukan PARA PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya pada tanggal 18 Juni 2018.Bahwa sesuai dengan Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 yang dibuat antara PIHAK PERTAMA / PARA PENGGUGAT dan PIHAK KEDUA / TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II, PIHAK PERTAMA/ PARA PENGGUGAT sepakat setelah ditandatangani akta tersebut :

Pasal 3 huruf d "*Bersedia melakukan pengalihan hak atas tanah obyek perikatan jual-beli dengan menandatangani dokumen-dokumen yang disyaratkan saat terjadinya akad jual beli di depan pejabat yang berwenang* "

Pasal 3 huruf e "*Menjamin kepada segenap para ahli waris sanggup dan tetap bersedia untuk membantu menandatangani akta jual beli, surat-surat dan segala dokumen yang diperlukan untuk pengurusan dan kepentingan PIHAK KEDUA/TERGUGAT I atau pihak yang diberi kuasa oleh PIHAK KEDUA/TERGUGAT I* ".

Bahwa dengan demikian dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan PARA TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum dalam point 14 haruslah dinyatakan ditolak

12. Bahwa dalil gugatan point 15, 16, 17, dan 18 adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada. Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 tetap sah menurut hukum dan mengikat bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebagai pihak-pihak di dalamnya.

Bahwa untuk ke sekian kalinya, TERGUGAT I menegaskan tidak ada yang namanya pinjam meminjam uang antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT dengan jaminan obyek sengketa, sebagaimana telah diuraikan dalam dalil jawaban di atas.

Bahwa Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 telah dibuat



sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Sekalipun harga kesepakatan jual beli atas obyek sengketa ialah senilai Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dengan pembayaran tahap *pertama* sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) tertanggal 27 Maret 2018 dan tahap *kedua* tanggal 8 Juni 2018 sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah), tetap tidak menjadikan Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 batal dan tidak sah menurut hukum.

Bahwa penting dan perlu diingatkan kembali kepada PARA PENGGUGAT, khususnya PENGGUGAT I, setelah dilakukan penandatanganan dan pembuatan Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 oleh dan di hadapan TERGUGAT II, secara sadar, antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I juga menundukkan diri pada perjanjian bawah tangan berupa Surat Perjanjian Dibeli Kembali tanggal 27 Maret 2018, yang pada pokoknya sepakat *untuk kekurangan Rp.400.000.000,- akan dilunasi selambat-lambatnya tgl 15 Juni 2018 ke BCA a/n Tri Ambarwati No Rek 4560071596*. Dengan demikian pembayaran tahap *kedua* tanggal 8 Juni 2018 sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) melalui rekening BCA atas nama PENGGUGAT I merupakan bentuk prestasi yang dilakukan secara sungguh-sungguh dan penuh bertanggung jawab oleh TERGUGAT I dalam membeli obyek sengketa.

Bahwa sedemikian tidak benar dan tidak berdasar apabila Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 bersifat pura-pura, tidak dibenarkan oleh undang-undang dan tidak sesuai dengan sifat jual beli dalam Hukum Adat, yakni tunai, terang, dan riil atau nyata.

Kembali disampaikan bahwasanya Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan perjanjian bawah tangan berupa Surat Perjanjian Dibeli Kembali tanggal 27 Maret 2018 ada, lantaran kehendak dan maksud PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I secara sadar. Di samping itu, apabila dihadapkan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1320 KUHPERdata, Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan perjanjian bawah tangan berupa Surat Perjanjian Dibeli Kembali tanggal 27 Maret 2018 telah memenuhi baik syarat subyektif maupun syarat obyektif. Sedemikian, hal yang semacam ini menurut hukum mengikat bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I layaknya undang-undang (pacta sunt servanda).

Bahwa selain dari pada itu, Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Akta Kuasa Untuk Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 juga telah sesuai dengan sifat jual beli dalam Hukum Adat, yakni tunai, terang, dan riil atau nyata, dengan penjelasan sebagai berikut:

- Bersifat "Tunai". Bahwa TERGUGAT I senyatanya telah melakukan pelunasan keseluruhan kewajibannya terhadap PARA PENGGUGAT sejumlah Rp.2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan pembayaran dilakukan secara bertahap, pertama sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) tertanggal 27 Maret 2018 dan tahap kedua tanggal 8 Juni 2018 sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah). Bahwa hal tersebut dilakukan atas permintaan dari PARA PENGGUGAT atau PENGGUGAT I, karena PARA PENGGUGAT berkeinginan membeli kembali obyek sengketa kepada TERGUGAT I senilai Rp.3.200.000.000,- (Tiga Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) dalam jangka waktu dari tanggal 27 Maret 2018 sampai 15 Juni 2018;
- Bersifat "Terang". Bahwa jual beli tersebut dilakukan secara terbuka di kantor TERGUGAT II dengan disaksikan oleh saksi yang juga merupakan staf kantor TERGUGAT II dengan masing-masing pihak secara suka rela dan tanpa tekanan dan sebelum para pihak menandatangani akta tersebut terlebih dahulu dibacakan isi akta oleh TERGUGAT II yang akan dibuktikan pada saat pembuktian nanti.
- Bersifat "Riil". Bahwa jual beli tersebut dilakukan secara nyata dengan dibuatkan akta notariil dengan judul: PERIKATAN JUAL BELI LUNAS Nomor: 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Akta Kuasa Untuk Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II, jadi sangatlah jelas bahwa hubungan hukum antara PARA

Halaman 28 dari 55 Putusan Nomor 77/PDT/2019/PT YJK



PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah jual beli bukan hutang piutang;

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, maka telah nyata, terang, dan jelas antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak melakukan pinjam meminjam uang dengan jaminan obyek sengketa, melainkan jual beli obyek sengketa yang dilandasi Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018, yang telah sesuai dengan fakta, undang-undang, maupun asas jual beli menurut Hukum Adat;

Dengan demikian dalil PARA PENGGUGAT dalam Posita nomo 15, 16, 17 dan 18 haruslah dikesampingkan dan ditolak, untuk selanjutnya menyatakan Sah menurut Hukum Perikatan Jual Beli Lunas Nomor: 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Akta Kuasa Untuk Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II

13. Bahwa terhadap dalil gugatan point 19, tentunya adalah tidak benar kalau Objek Sengketa berupa Tanah dan Rumah tersebut dalam SHM No.4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No.8232, seluas 1192m2 terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman yang masih atas nama TRI AMBARWATI, RANDY DIANTO, dan FABIOLA RAVENSKA merupakan milik PARA PENGGUGAT, karena senyatanya saat ini sudah bukan lagi milik dari PARA PENGGUGAT karena sudah dilakukan Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 disertai dengan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018. Sedemikian posita dan petitum agar obyek sengketa dinyatakan tetap milik PARA PENGGUGAT wajar untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

14. Bahwa terhadap dalil gugatan point 20 dan 21, sesungguhnya telah ditanggapi oleh TERGUGAT I melalui dalil jawaban dalam point-point di atas, yang pada pokoknya selain menegaskan tidak pernah ada hutang piutang dengan jaminan obyek sengketa, antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I secara sadar selain mengikatkan diri pada apabila Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018, juga mengikatkan diri



pada perjanjian bawah tangan berupa Surat Perjanjian Dibeli Kembali tanggal 27 Maret 2018. Satu dan lain hal, menurut hukum terdapat asas kebebasan berkontrak yang memberikan keleluasaan bagi para pihak di dalam sebuah perjanjian untuk mengatur isi dan pelaksanaannya, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang maupun norma lainnya. Dengan demikian apabila Surat Perjanjian Dibeli Kembali tanggal 27 Maret 2018 disebutkan PARA PIHAK tidak lazim dan tidak dibenarkan oleh hukum, *bukankah terdapat asas kebebasan berkontrak, asas pacta sunt servanda, dan asas fictie hukum?*;

15. Bahwa selain dari pada itu, berdasarkan Pasal 1320 KUHPer, Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I juga telah memenuhi syarat sah baik dalam syarat sah subyektif maupun syarat sah obyektif, dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Kesepakatan: hal ini tertuang dalam perikatan jual beli lunas nomor 71 tanggal 27 Maret 2018, PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat menjual obyek sengketa senilai Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
- b. Kecakapan: hal ini pun tertuang dalam perikatan jual beli lunas nomor 71 tanggal 27 Maret 2018, PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I masing-masing ialah pihak yang sudah cakap karena masing-masing telah dewasa menurut hukum;
- c. Suatu hal tertentu: berdasarkan Pasal 1332 KUHPer, menyatakan bahwasanya hanya barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian dan Pasal 1333 KUHPer, menyatakan bahwasanya suatu perjanjian harus menentukan barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Dalam perkara *a quo*, secara terang dan jelas, obyek sengketa memiliki data fisik dan data yuridis serta memiliki sifat dapat diperdagangkan, yang mana telah disepakati PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, nilai jual obyek sengketa ialah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
- d. Klausula yang halal / Suatu sebab yang diperkenankan: dengan kata lain tidak diperkenankan melakukan perjanjian dengan obyek yang dilarang oleh peraturan perundang-



undangan yang berlaku atau kesusilaan atau ketertiban umum.

Obyek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan obyek yang diperkenankan oleh undang-undang menjadi obyek jual-beli;

16. Bahwa berdasarkan dalil jawaban dalam point-point di atas, adalah tidak benar kalau Objek Sengketa berupa Tanah dan Rumah tersebut dalam SHM No.4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No.8232, seluas 1192m² terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman yang masih atas nama TRI AMBARWATI, RANDY DIANTO, dan FABIOLA RAVENSKA merupakan milik PARA PENGGUGAT. Sedemikian tidak ada hal yang wajib diserahkan oleh TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT. Terlebih, dalil PARA PENGGUGAT angka 22 yang meminta agar diberikan hak mengajukan penerbitan sertifikat baru sebagai sertifikat pengganti, jelas-jelas bukan domain badan peradilan umum. Sebagaimana diketahui, penerbitan sertifikat oleh kantor pertanahan merupakan bentuk tindakan administratif yang tunduk pada ketentuan administratif dan undang-undang PTUN; Terlebih lagi oleh karena tidak adanya Perbuatan Melawan Hukum dalam Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Akta Kuasa UntukMenjual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, maka posita PARA PENGGUGAT dalam point 22 haruslah dikesampingkan dan ditolak.

17. Bahwa terhadap dalil Gugatan PARA PENGGUGAT poin 23 adalah tidak benar. Oleh karena tidak adanya Perbuatan Melawan Hukum dalam Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Akta Kuasa UntukMenjual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang dibuat dihadapan TERGUGAT II dan Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Akta Kuasa UntukMenjual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 adalah SAH menurut hukum dan Tidak Ada Perjanjian Hutang Piutan. Maka adalah tidak berdasarkan menurut hukum apabila PARA PENGGUGAT ingin mengembalikan uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah). Sehingga dalil PARA PENGGUGAT poin 23 haruslah dikesampingkan dan ditolak



Terlebih lagi Justru PARA PENGGUGAT lah yang telah tidak menjalankan perikatan yang menjadi kesepakatan sebelumnya dengan itikad baik. Sebaliknya, TERGUGAT I telah beritikad baik dengan berdasarkan Pasal 1386 KUHPer yang menyebutkan: "Pembayaran yang dengan itikad baik dilakukan pada seseorang yang memegang surat piutangnya adalah sah." Arti itikad baik di sini adalah bahwasanya apabila si pembayar tidak mengetahui pihak yang menerima pembayaran itu bukan krediturnya, keadaan jiwa yang demikian itulah yang dilindungi oleh undang-undang sehingga meskipun pembayaran itu diterima oleh orang yang bukan krediturnya tetapi pembayaran itu dianggap sah. Dalam perkara *a quo*, maka menurut Pasal 1386 KUHPer tersebut, tindakan TERGUGAT I dilindungi oleh undang-undang;

18. Bahwa dengan demikian terhadap dalil Gugatan PARA PENGGUGAT dalam Posita Nomor 24 haruslah dikesampingkan dan ditolak, karena tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II.

Terlebih menjadi tidak rasional dan tidak relevan ketika PARA PENGGUGAT hendak menghukum diri sendiri, namun dalam posita gugatan angka 24 justru menuntut agar PARA TERGUGAT dihukum membayar ganti rugi secara tanggung renteng senilai Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), tanpa merinci dan menjelaskan hal atau perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sehingga layak dihukum membayar ganti rugi;

19. Bahwa terkait dalil PARA PENGGUGAT point 25 dan 26 berkenaan dengan Sita Jaminan adalah Tidak berdasar dan tidak beralasan untuk dikabulkan, oleh karenanya TERGUGAT I menolak dengan tegas permintaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang didalilkan dan dituntut oleh PARA PENGGUGAT;

20. Bahwa terhadap dalil PARA PENGGUGAT Point 27 dan 28 tidak beralasan dan sudah sepatutnya ditolak. Bahwasanya dalam menjatuhkan putusan serta merta memiliki persyaratan tertentu untuk dapat dikabulkan sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung, salah satunya adalah adanya bukti-bukti otentik yang kuat dan adanya titipan Jaminan senilai dengan nilai perkara yang bersangkutan dari PENGGUGAT kepada Pengadilan



nantinya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBG, Rv Pasal 54-57, dan SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil. Tidak kalah penting, bahwasanya tuntutan *dwangsom* menurut undang-undang tidak dapat diterapkan dalam hal tuntutan utamanya berupa tuntutan pembayaran ganti kerugian sebagaimana didalakan oleh PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 24;

21. Bahwa apabila dilihat dari bukti-bukti maupun dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sama sekali tidak relevan dan tidak memenuhi persyaratan untuk dapat dikabulkannya putusan serta merta, sehingga permintaan PARA PENGGUGAT agar putusan dapat dilakukan secara serta merta sudah sepatutnya untuk ditolak.

II. DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa mohon segala hal yang telah tertuang, tuliskan dalam KONPENSI menjadi suatu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dalam REKONPENSI ini;

2. Dalam bagian REKONPENSI ini mohon PARA PENGGUGAT KONPENSI disebut sebagai PARA TERGUGAT REKONPENSI, TERGUGAT I KONPENSI disebut sebagai PENGGUGAT I REKONPENSI, TERGUGAT II KONPENSI disebut sebagai TURUT TERGUGAT I REKONPENSI, TURUT TERGUGAT KONPENSI disebut sebagai TURUT TERGUGAT II REKONPENSI;

3. Bahwa tanah SHM No.4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No.8232, seluas 1192m² terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tersebut di dalam sertifikat hak milik tertulis atas nama TRI AMBARWATI, RANDY DIANTO, dan FABIOLA RAVENSKA (PARA TERGUGAT REKONPENSI) yang terletak di Desa Maguwo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tersebut dengan batas-batas sebagai berikut: Barat : Parit/Jalan, Sebelah Selatan : Tanah milik Sulistiyanto, Nursyamsi, Sebelah timur : Parit/Kas Desa, Sebelah Utara : Tanah milik M.Arif Nugroho, Syamsudin, Sujud;



4. Bahwa tanah SHM No.4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No.8232, seluas 1192m² terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tersebut di dalam sertifikat hak milik tertulis atas nama PARA TERGUGAT REKONPENSI yang terletak di Desa Maguwo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tersebut sebelum di beli oleh PENGGUGAT I REKONPENSI di jadikan sebagai jaminan hutang di Bank TURUT TERGUGAT II REKONPENSI dan telah dipasangkan Hak Tanggungan Nomor 06539/2016 Peringkat Pertama APHT PPAT TLANNY AYU YULIANTI, SH Nomor 121/2016 Tanggal 23 Agustus 2016;
5. bahwa sekitar tahun 2017 kredit PARA TERGUGAT REKONPENSI di bank TURUT TERGUGAT II REKONPENSI diatas mengalami kemacetan sehingga tanah SHM No.4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No.8232, seluas 1192 m² terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tersebut di dalam sertifikat hak milik tertulis atas nama PARA TERGUGAT REKONPENSI akan di lelang oleh TURUT TERGUGAT II REKONPENSI melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
6. Bahwa kemudian berdasarkan informasi yang diperoleh obyek tanah SHM No.4299/Maguwoharjo yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No.8232, seluas 1192 m² terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tersebut akan dijual, PENGGUGAT I REKONPENSI baru menghubungi pemilik tanahyaitu PARA TERGUGAT REKONPENSI.
7. Bahwa kemudian PENGGUGAT I REKONPENSI bersama TERGUGAT REKONPENSI sepakat untuk datang ke kantor TERGUGAT II KOMPENSI / TURUT TERGUGAT I REKONPENSI untuk membuat perjanjian jual beli tanah sebagaimana tertuang dalam Akta : Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT I REKONPENSI. Bahwa jual beli tanah tersebut disepakati harganya sebesar Rp. Rp.2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);



8. Bahwa hubungan hukum antara PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT I REKONPENSI jelas jual beli sebidang tanah SHM No.4299 yang terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No.8232, seluas 1192 m2 terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman seharga Rp.2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), bukan merupakan pinjam-meminjam. Bahwa tidak mungkin hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT adalah pinjam-meminjam uang sedangkan perkenalan antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT saja belum terlalu lama apalagi dalam jumlah yang sangat besar sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah);

9. Bahwa setelah ditandatanganinya Akta : Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT I REKONPENSI di kantor TURUT TERGUGAT I REKONPENSI tanggal 27 Maret 2018 pukul 15.00 WIB PARA TERGUGAT REKONPENSI melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas tanah tersebut sejumlah Rp. 2.100.000.000,- (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah) yang telah dibuatkan kwitansi tanda terima bermaterai Rp.6.000,- oleh TERGUGAT I REKONPENSI tertanggal 27 Maret 2018 yang dalam kwitansi tersebut tertulis guna pembayaran pembelian rumah dan tanah SHM 4299 seluas 1192 m2 lokasi jl. Tajem Baru 12 B, Maguwo yang akan dibuktikan pada saatnya nanti. Bahwa pembayaran oleh PENGGUGAT I REKONPENSI sejumlah Rp. 2.100.000.000,- (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah) tersebut dilakukan dengan perincian sejumlah Rp.1.700.000.000,- (Satu Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) berdasarkan bukti slip setoran dibayarkan transfer ke rekening 1001055096 atas nama TERGUGAT I REKONPENSI sebagai pelunasan kewajiban PARA TERGUGAT REKONPENSI ke bank TURUT TERGUGAT I REKONPENSI, kemudian sejumlah Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) diserahkan tunai oleh PENGGUGAT I REKONPENSI kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI;

10. Bahwa setelah melakukan pembayaran tanggal 27 Maret 2018 tersebut PARA TERGUGAT REKONPENSI memberikan dan



menandatangani kuasa Kepada PENGGUGAT I REKONPENSI untuk mengambil sertifikat di kantor TURUT TERGUGAT I REKONPENSI. Bahwa kemudian tanggal 29 Maret 2018 TURUT TURUT TERGUGAT II REKONPENSI bersurat kepada kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berdasarkan surat nomor : 205/YGY-PIM/III/2018 perihal : Permohonan Roya Hak Tanggungan atas SHM 4299 seluas 1192 m2 terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tersebut atas nama PARA TERGUGAT REKONPENSI. Bahwa oleh karenanya penguasaan setifikat SHM 4299 seluas 1192 m2 terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tersebut atas nama PARA TERGUGAT REKONPENSI adalah berdasarkan hukum karena berdasarkan surat kuasa ambil sertifikat dari PARA TERGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI dihadapan TURUT TERGUGAT I KONPENSI yang kuasa ambil sertifikat tersebut telah disahkan tanda tangan para pihak oleh TURUT TERGUGAT I KONPENSI pada tanggal 27 Maret 2018;

11. Bahwa ketika sudah melakukan kewajibannya dengan penuh iktikad baik PENGGUGAT I REKONPENSI meminta kunci rumah SHM 4299 kepada TERGUGAT I REKONPENSI. Bahwa karena PENGGUGAT I REKONPENSI sudah melaksanakan kewajibannya kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI. Bahwa PENGGUGAT I REKONPENSI berhak atas tanah dan rumah tersebut dan penguasaannya dilindungi oleh undang-undang karena PENGGUGAT I REKONPENSI telah membayar lunas tanah tersebut;

12. Bahwa memang setelah PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT I REKONPENSI menandatangani Akta Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT I REKONPENSI. Bahwa pada awalnya PARA TERGUGAT REKONPENSI ada keinginan membeli kembali SHM 4299 seluas 1192 m2 terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tersebut. Dan PARA PENGGUGAT KONPENSI / PARA TERGUGAT REKONPENSI meminta izin kepada TERGUGAT I untuk membeli kembali obyek tanah tersebut senilai Rp.3.200.000.000,- (Tiga milyar dua ratus juta rupiah)



dengan meminta kepastian batas waktu dari tanggal 27 Maret 2018 sampai 15 Juni 2018;

13. Bahwa ternyata sampai batas waktu yang ditentukan tanggal 15 Juni 2018 merupakan hari raya idul fitri dan merupakan hari libur nasional dan PARA TERGUGAT REKONPENSI tidak memberikan kepastian dan ada iktikad untuk membeli kembali obyek tanah tersebut kemudian PENGGUGAT I REKONPENSI pada tanggal 8 Juni 2018 melaksanakan pembayaran sisa kewajiban kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI sejumlah Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dengan melakukan setoran ke bank BCA nomor rekening 4560071596 atas nama Tri Ambarwati sebagai Pelunasan Pembelian Tanah SHM 4299 seluas 1192 m2 terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tersebut;

14. Bahwa PENGGUGAT I REKONPENSI Adalah pembeli yang beriktikad baik dengan melakukan pembayaran kewajiban pembelian tanah seluruhnya kepada PARA TERGUGAT sebesar Rp.2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) tahap pertama sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) tertanggal 27 Maret 2018 dan tahap kedua tanggal 8 Juni 2018 sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) sehingga pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi secara hukum. Bahwa PARA TERGUGAT REKONPENSI sebenarnya pihak yang tidak beriktikad baik. Hal ini terbukti pada saat PENGGUGAT I REKONPENSI setelah melaksanakan seluruh kewajibannya kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI ketika akan membalik nama SHM No.4299/Maguwoharjo terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No.8232, seluas 1192m2 terebut tidak bisa karena berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah Nomor :615/2018 yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan nasional kabupaten Sleman tertanggal 9 Agustus 2018 sedang di blokir berdasarkan surat blokir yang diajukan PARA TERGUGAT REKONPENSI melalui kuasa hukumnya sejak tanggal 18 Juni 2018. Bahwa sesuai dengan Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 yang dibuat antara PIHAK PERTAMA / PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PIHAK KEDUA PENGGUGAT I REKONPENSI dihadapan TURUT TERGUGAT I REKONPENSI,



Bahwa PARA TERGUGAT REKONPENSI dalam perjanjian akta tersebut:

1. pasal 3 huruf d *"Bersedia melakukan pengalihan hak atas tanah obyek perikatan jual-beli dengan menandatangani dokumen-dokumen yang disyaratkan saat terjadinya akad jual beli di depan pejabat yang berwenang"* .
2. Pasal 3 huruf e *"Menjamin kepada segenap para ahli waris sanggup dan tetap bersedia untuk membantu menandatangani akta jual beli, surat-surat dan segala dokumen yang diperlukan untuk pengurusan dan kepentingan PIHAK KEDUA/TERGUGAT I atau pihak yang diberi kuasa oleh PIHAK KEDUA/TERGUGAT I"* .

15. Bahwa apabila kesepakatan jual beli tersebut muncul bukannya inisiatif maupun tekanan dan desakan serta pemanfaatan keadaan oleh PENGUGAT I REKONPENSI agar PARA TERGUGAT REKONPENSI menjual obyek sengketa. Bahwa kesepakatan jual beli antara PENGUGAT I REKONPENSI agar PARA TERGUGAT REKONPENSI satu bidang tanah No. SHM 4299 seluas 1192 m2 terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tersebut senilai Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), namun terkait teknis pembayaran yang dilakukan tahap pertama sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) tertanggal 27 Maret 2018 dan tahap kedua tanggal 8 Juni 2018 sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) tersebut atas permintaan PARA TERGUGAT REKONPENSI, karena PARA TERGUGAT REKONPENSI ada keinginan membeli kembali tanah SHM 4299 seluas 1192 m2 kepada PENGUGAT I REKONPENSI senilai Rp.3.200.000.000,- (Tiga Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) dari tanggal 27 Maret 2018 sampai 15 Juni 2018, dan atas kemurahan hari PENGUGAT I REKONPENSI akhirnya keinginan PARA TERGUGAT REKONPENSI di kabulkan ;

16. Bahwa sehingga jual beli tanah SHM 4299 seluas 1192 m2 sesuai Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan Surat Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 tersebut antara PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PENGUGAT I



REKONPENSI sudah memenuhi asas “Tunai”, “Terang” dan “Riil / Nyata”.

Bersifat “Tunai” Bahwa PENGGUGAT I REKONPENSI senyatanya telah melakukan pelunasan keseluruhan kewajibannya terhadap PARA TERGUGAT REKONPENSI sejumlah Rp.2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah). Bahwa namun terkait teknis pembayaran yang dilakukan tahap pertama sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) tertanggal 27 Maret 2018 dan tahap kedua tanggal 8 Juni 2018 sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah). Bahwa hal tersebut dilakukan atas permintaan dari PARA TERGUGAT REKONPENSI, karena PARA TERGUGAT REKONPENSI ada keinginan membeli kembali tanah SHM 4299 seluas 1192 m2 kepada TERGUGAT I senilai Rp.3.200.000.000,- (Tiga Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) dari tanggal 27 Maret 2018 sampai 15 Juni 2018 Bersifat “Terang” Bahwa jual beli tersebut dilakukan secara terbuka di kantor TERGUGAT II KOMPENSI / TURUT TERGUGAT I REKONPENSI dengan disaksikan oleh saksi yang juga merupakan staf kantor TURUT TERGUGAT I REKONPENSI dengan masing-masing pihak secara suka rela dan tanpa tekanan dan sebelum para pihak menandatangani akta tersebut terlebih dahulu di bacakan isi akta oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSI yang akan dibuktikan pada saat pembuktian nanti;

Bersifat “Riil” Bahwa jual beli tersebut dilakukan secara nyata dengan dibuatkan akta notariil dengan judul : PERIKATAN JUAL BELI LUNAS Nomor: 71 tertanggal 27 Maret 2018 antara PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT I REKONPENSI dihadapan TURUT TERGUGAT I REKONPENSI, jadi sangatlah jelas bahwa hubungan hukum antara PARA TERGUGAT REKONPENSI PENGGUGAT I REKONPENSI adalah nyata jual beli bukan pinjam meminjam;

17. Bahwa perikatan jual beli lunas nomor 71 tanggal 27 Maret 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TURUT TERGUGAT I REKONPENSI bersifat laksana undang-undang sebagaimana dimaksud Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) atau lazim disebut *pacta sunt servanda*. Segala konsekuensi yang muncul akibat adanya perikatan itu berada pada



masing-masing pihak, di satu sisi PARA TERGUGAT REKONPENSI menjual obyek sengketa sesuai dengan kesepakatan dan di sisi yang lain PENGGUGAT I REKONPENSI berkewajiban membayar secara lunas.

18 Bahwa selain dari pada itu, berdasarkan Pasal 1320 KUHPer, perikatan yang antara sisi PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT I REKONPENSI juga telah memenuhi syarat sah baik dalam syarat sah subyektif maupun syarat sah obyektif:

- a. Kesepakatan: hal ini tertuang dalam perikatan jual beli lunas nomor 71 tanggal 27 Maret 2018, PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT I REKONPENSI sepakat menjual obyek sengketa senilai Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
- b. Kecakapan: hal ini pun tertuang dalam perikatan jual beli lunas nomor 71 tanggal 27 Maret 2018, PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT I REKONPENSI masing-masing ialah pihak yang sudah cakap;
- c. Suatu hal tertentu: berdasarkan Pasal 1332, menyatakan bahwasanya hanya barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian dan Pasal 1333 KUHPer, menyatakan bahwasanya suatu perjanjian harus menentukan barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Dalam perkara *a quo*, secara terang dan jelas, obyek sengketa memiliki data fisik dan data yuridis serta memiliki sifat dapat diperdagangkan, yang mana telah disepakati PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT I REKONPENSI nilai jual obyek sengketa ialah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
- d. Klausula yang halal / Suatu sebab yang diperkenankan: dengan kata lain tidak diperkenankan melakukan perjanjian dengan obyek yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kesusilaan atau ketertiban umum. Obyek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan obyek yang diperkenankan oleh undang-undang menjadi obyek jual-beli;

19. Bahwa perikatan jual beli lunas nomor 71 tanggal 27 Maret 2018 secara sadar dan tanpa paksaan, terbit atas kehendak PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT I REKONPENSI



yang bersepakat harga jual keseluruhan daripada obyek sengketa ialah senilai Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah). Hal mana pembayaran atas obyek sengketa tersebut telah diuraikan secara jelas dan merupakan pengakuan PARA PENGGUGAT KONPENSI / PARA TERGUGAT REKONPENSI sebagaimana dimaksud posita gugatan angka 7 dan angka 12. Bahwa sesuai pasal 1320 KUHPer diatas karena jual beli tersebut telah memenuhi syarat subyektif dan obyektif sehingga jual beli tersebut adalah sah dan mengikat para pihak

20. Bahwa sesuai dengan Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tertanggal 27 Maret 2018 yang dibuat antara PIHAK PERTAMA / PARA TERGUGAT REKONPENSI dan PIHAK KEDUA / PENGGUGAT REKONPENSI dihadapan TURUT TERGUGAT I REKONPENSI,

Bahwa kewajiban PIHAK PERTAMA/ PARA TERGUGAT REKONPENSI dalam perjanjian akta tersebut:

1. pasal 3 huruf d "*Bersedia melakukan pengalihan hak atas tanah obyek perikatan jual-beli dengan menandatangani dokumen-dokumen yang disyaratkan saat terjadinya akad jual beli di depan pejabat yang berwenang*" .
2. Pasal 3 huruf e "*Menjamin kepada segenap para ahli waris sanggup dan tetap bersedia untuk membantu menandatangani akta jual beli, surat-surat dan segala dokumen yang diperlukan untuk pengurusan dan kepentingan PIHAK KEDUA/TERGUGAT I atau pihak yang diberi kuasa oleh PIHAK KEDUA/TERGUGAT I*".

Bahwa oleh karenanya PARA TERGUGAT REKONPENSI tidak melaksanakan kewajibannya atau menghalang-halangi dengan melakukan pemblokiran atas SHM No.4299/Maguwoharjo terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No.8232, seluas 1192m2 sejak tanggal 18 Juni 2018 TERGUGAT I KONPENSI / PENGGUGAT I REKONPENSI tidak bisa melakukan balik nama merupakan perbuatan wanprestasi dan sangat merugikan PENGGUGAT REKONPENSI.

21. Bahwa selain dari pada itu telah nyata perbuatan PARA TERGUGAT REKONPENSI melakukan wanprestasi dan tidak beriktikad baik dalam menjalankan isi kesepakatan perikatan jual beli lunas Nomor 71 tertanggal 27 Maret 2018 dan perjanjian



dibawah tangan berupa perjanjian dibeli kembali antara TERGUGAT I REKONPENSI dengan PENGGUGAT I REKONPENSI oleh karenanya wajar apabila PARA TERGUGAT REKONPENSI dihukum untuk melakukan permohonan mencabut blokir atas SHM No.4299/Maguwoharjo terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No.8232, seluas 1192m2 di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sebagaimana kewajiban PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana AktaPerikatan Jual Beli Lunas Nomor 71 tertanggal 27 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Dr. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum Notaris di Sleman dan mencabut blokir atas obyek sengketa, yakni No. SHM 4299 seluas 1192 m2 terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman kepada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman, dan bilamana PARA TERGUGAT REKONPENSI tidak mau melakukannya maka berdasarkan putusan ini menjadi dasar bagi PENGGUGAT REKONPENSI untuk melakukan balik nama atas obyek sengketa, yakni SHM Nomor 4299/ Maguwoharjo terhadap obyek sengketa kepada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman.

22. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT REKONPENSI baik secara Materil maupun Immateril yang totalnyasejumlah Rp.13.775.000.000,- (Tiga belarMiliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah), yang apabila dirinci sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIL :

No.	Keterangan	Nilai
1.	Keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh PENGGUGAT REKONPENSI apabila Nilai Rp.2.500.000.000, dijadikan modal uang usaha dengan keuntungan setiap bulannya 20% dikalikan selama 7 bulan, terhitung sejak PENGGUGAT REKONPENSI tidak dapat melakukan proses balik nama	Rp. 3.500.000.000 (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)



	terhitung mulai bulan Juli 2018 sampai saat ini sekitar 7 bulan.	
--	--	--

2.	Biaya operasional (Transportasi – Akomodasi) yang sudah dikeluarkan PENGGUGAT REKONPENSI untuk melakukan pengurusan proses peralihan dari Semarang – Yogyakarta selama 10 Kali. 10 x @Rp. 2.500.000	Rp. 25. 000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
3.	Biaya operasional dan pengurusan perkara yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI	Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
	Total Kerugian Materiil	Rp. 3.775.000.000,- (Tiga Miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah)

B. KERUGIAN IMMATERIIL

Akibat adanya perkara ini PENGGUGAT REKONPENSI selaku Pembeli yang beritikad baik merasa dipermainkan, dipermalukan dan tertekan jiwanya mengingat tanah tersebut yang rencananya akan dijual kembali dan di balik nama tidak bisa karena sedang dalam proses pemblokiran di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI, terlebih lagi selama ini PARA PENGUGAT REKONPENSI bukanlah orang yang pernah bermasalah atau berurusan dengan permasalahan hukum, sehingga dengan adanya Pemblokiran dan Gugatan yang diajukan TERGUGAT REKONPENSI, telah menyita waktu, tenah dan pikiran serta mengganggu kesehatan penggugat, terlebih lagi juga telah membuat nama baik dan harga diri PENGGUGAT REKONPENSI tercoreng karena dianggit oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI melakukan perbuatan melawan hukum, yang apabila dinominalkan dengan uang kerugian sebesar Rp 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah)



23. Bahwa untuk menjamin Gugatan PENGGUGAT REKONPENSI tidak sia-sia (*illusoir*), mohon agar diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta kekayaan milik PARA TERGUGAT REKONPENSI baik barang bergerak maupun tidak bergerak milik PARA TERGUGAT REKONPENSI yang perinciannya akan disampaikan oleh PENGGUGAT REKONPENSI kemudian:

24. Bahwa untuk menjamin kewajiban dari PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar kerugian tepat pada waktunya kepada PENGGUGATREKONPENSI setelah adanya putusan hukum yang tetap maka Tergugat wajar untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan pembayaran ganti rugi setiap hari sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah);

25. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan disertai dengan bukti-bukti yang otentik maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini agar putusan ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu secara serta merta (*uit voobaar bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI;

26. Bahwa oleh karena telah terbukti secara sah PARA TERGUGAT REKONPENSI melakukan perbuatan wanprestasi yang sangat merugikan PENGGUGAT I REKONPENSI sehingga sudah sepatutnya majelis hakim pemeriksa perkara menjatuhkan hukuman kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk tunduk dan patuh melaksanakan kewajibannya dalam Akta Perikatan jual beli SHM No.4299/Maguwoharjo terurai dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995, No.8232, seluas 1192m²terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman yang tempat dan waktunya akan ditentukan oleh PENGGUGAT I REKONPENSI;

27. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT REKONPENSI terbukti melakukan wanprestasi maka haruslah dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam rekonsensi ini.

PRIMER :

A. DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan dalil eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima dan mengabulkan dalil jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya; -
- Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya

B. DALAM REKONPENSI :

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya.
- Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan terhadap seluruh harta milik PARA TERGUGAT REKONPENSI baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang perincian akan disampaikan kemudian oleh PENGGUGAT REKONPENSI.
- Menyatakan AktaPerikatan Jual Beli Lunas Nomor 71 tertanggal 27 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Dr. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum Notaris di Sleman dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 72 tertanggal 27 Maret 2018, tertanggal yang dibuat dihadapan Dr. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum adalah sah menurut hukum dan memiliki kekuatan mengikat bagi PENGGUGAT I REKONPENSI dan PARA TERGUGAT REKONPENSI;
- Menyatakan Sah Surat Perjanjian DiBeli Kembali (dibawah tangan) yang dibuat oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT REKONPENSI I / PENGGUGAT KONPENSI I, tertanggal 27 Maret 2018.
- Menyatakan sah pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT REKONPENSI kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI sebagai pembayaran atas Obyek Sengketa yang totalnya sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);
- Menyatakan PARA TERGUGAT REKONPENSI Melakukan Perbuatan Wanprestasi dan sangat merugikan PENGGUGAT REKONPENSI.
- Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT REKONPENSI baik secara Materiil maupun Immateriil yang totalnyasejumlah Rp.13.775.000.000,- (Tiga belarMiliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah), yang apabila dirinci sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIIL :

No.	Keterangan	Nilai
-----	------------	-------

Halaman 45 dari 55 Putusan Nomor 77/PDT/2019/PT YYK



1.	Keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh PENGGUGAT REKONPENSI apabila Nilai Rp.2.500.000.000, dijadikan modal uang usaha dengan keuntungan setiap bulannya 20% dikalikan selama 7 bulan, terhitung sejak PENGGUGAT REKONPENSI tidak dapat melakukan proses balik nama terhitung mulai bulan Juli 2018 sampai saat ini sekitar 7 bulan.	Rp. 3.500.000.000 (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)
2.	Biaya operasional (Transportasi – Akomodasi) yang sudah dikeluarkan PENGGUGAT REKONPENSI untuk melakukan pengurusan proses peralihan dari Semarang – Yogyakarta selama 10 Kali. 10 x @Rp. 2.500.000	Rp. 25. 000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
3.	Biaya operasional dan pengurusan perkara yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI	Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
	Total Kerugian Materiil	Rp. 3.775.000.000,- (Tiga Miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah)

B. KERUGIAN IMMATERIIL

Akibat adanya perkara ini PENGGUGAT REKONPENSI selaku Pembeli yang beritikad baik merasa dipermainkan, dipermalukan dan tertekan jiwanya mengingat tanah tersebut yang rencananya akan dijual kembali dan di balik nama tidak bisa karena sedang dalam proses pemblokiran di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI, terlebih lagi selama ini PARA PENGGUGAT REKONPENSI bukanlah orang yang pernah bermasalah atau berurusan dengan permasalahan hukum, sehingga dengan adanya Pemblokiran dan Gugatan yang diajukan TERGUGAT REKONPENSI, telah menyita waktu, tenah dan pikiran serta mengganggu kesehatan penggugat, terlebih lagi



juga telah membuat nama baik dan harga diri PENGGUGAT REKONPENSİ tercoreng karena dianggat oleh PARA TERGUGAT REKONPENSİ melakukan perbuatan melawan hukum, yang apabila dinominalkan dengan uang kerugian sebesar Rp 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah)

8. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSİ untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana AktaPerikatan Jual Beli Lunas Nomor 71 tertanggal 27 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Dr. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum Notaris di Slemandan mencabut blokir atas obyek sengketa, yakni No. SHM 4299 seluas 1192 m2 terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman kepada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman, dan bilamana PARA TERGUGAT REKONPENSİ tidak mau melakukannya maka berdasarkan putusan ini menjadi dasar bagi PENGGUGAT REKONPENSİ untuk melakukan balik nama atas obyek sengketa, yakni SHM Nomor 4299/ Maguwoharjo terhadap obyek sengketa kepada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman.

9. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSİ secara tanggung renteng untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan ini;

10. Menyatakan TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ dan TURUT TERGUGAT II REKONPENSİ untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.

C. DALAM KOMPENSİ DAN REKONPENSİ :

Menghukum PARA PENGGUGAT KOMPENSİ / PARA TERGUGAT REKONPENSİ secara tanggung renteng untuk membayar seluruh Biaya Perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini.

SUBSIDER :

Atau seandainya Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et Bono*);

Jawaban Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA



1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II menyangkal dan menolak dalil gugatan para Penggugat, kecuali yang secara tegas kebenarannya diakui oleh Tergugat II .
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan para Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat II .
3. Bahwa benar pada tanggal 27 Maret 2018 para Penggugat dan Tergugat I menghadap kepada Tergugat II untuk dibuatkan Akta Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tanggal 27 Maret 2018 dan Akta Kuasa Jual No. 72 tanggal 27 Maret 2018 .
4. Bahwa tidak benar apa yang disampaikan para Penggugat , bahwa para Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat II jika kedatangan mereka ke kantor Tergugat II untuk membuat Akta Perjanjian pinjam meminjam uang;
5. Bahwa tidak mungkin Tergugat II akan membuat Akta Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tanggal 27 Maret 2018 dan Akta Kuasa Jual No. 72 tanggal 27 Maret 2018 kalau para Penggugat menyampaikan sebelumnya kepada Tergugat II bahwa keinginan para Penggugat adalah untuk dibuatkan Akta Pinjam Meminjam Uang , bahwa Akta No. 71 dan Akta No.72 tanggal 27 Maret 2018 yang dibuat oleh Tergugat II sifatnya adalah Partij Akta.
6. Bahwa oleh karena Akta Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 dan Akta Kuasa Jual No. 72 tertanggal 27 Maret 2018 adalah Partij Akta yang merupakan kesepakatan para pihak dalam hal ini adalah para Penggugat dan Tergugat I, dimana dalam hal ini Notaris / Tergugat II bukan merupakan pihak , oleh karenanya apabila dikemudian hari terjadi permasalahan menjadi tanggung jawab para pihak . Dengan demikian para Penggugat adalah keliru kalau menggugat Tergugat II untuk ikut bertanggung jawab secara tanggung renteng dengan Tergugat I, karena dalam hal ini Notaris / Tergugat II adalah bukan pihak .
7. Bahwa Notaris / Tergugat II hanya bertanggung jawab terhadap proses Akta yang dibuatnya , yaitu para pihak harus menghadap Notaris, membacakan isi akta yang dibuat oleh para pihak dan ditanda tangani oleh para pihak, saksi dan Notaris .
8. Bahwa oleh karena prosedur pembuatan Akta yang dibuat oleh Tergugat II tidak menyalahi prosedur pembuatan Akta dan sudah benar, maka tidak benar kalau Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum .



9. Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat adalah tidak benar dan hanya mengada ada , sudah sepatutnya kalau gugatan para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima .

10. Bahwa karena Akta Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 dan Akta Kuasa Jual No. 72 tertanggal 27 Maret 2018 dilakukan oleh pihak pihak yang cakap menurut hukum baik para Penggugat maupun Tergugat I, maka sudah sepantasnya kalau Akta tersebut diatas dinyatakan sah dan berharga menurut hukum .

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa apa yang termuat dalam pokok perkara mohon dianggap dalam satu kesatuan dan tidak terpisahkan dan dianggap dikemukakan lagi dalam Rekonpensi .

2. Bahwa pada prinsipnya Akta yang dibuat oleh Tergugat II / Penggugat II Rekonpensi adalah sah menurut hukum, karena para pihak yaitu para Penggugat/ para Tergugat Rekonpensi dan Tergugat I / Penggugat I Rekonpensi telah sepakat mengadakan Perikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Jual dan para pihak cakap menurut hukum.

3. Dengan demikian Akta Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tanggal 27 Maret 2018 dan Akta Kuasa Jual No. 72 tanggal 27 Maret 2018 telah ditanda tangani secara sempurna oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna [Probation Plena] .

4. Bahwa mendasar pada jawaban Tergugat II/ Penggugat II dalam Rekonpensi maka sudah sewajarnya kalau Akta yang dibuat oleh Penggugat II dalam rekonpensi dinyatakan sah menurut hukum .

Demikian jawaban Tergugat II / Penggugat II dalam rekonpensi dalam Pokok perkara maupun dalam rekonpensi, untuk selanjutnya mohon putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan jawaban Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSİ :

1. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tanggal 27 Maret 2018 dan Akta Kuasa Menjual No. 72 tanggal 27 Maret 2018 adalah Sah dan berharga menurut hukum.



2. Menghukum para Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil adilnya.

Jawaban Turut Tergugat

1. Turut Tergugat Menolak dalil dari Para Penggugat pada poin No.1 karena tanah sebagaimana tercantum dalam SHM No.4299/Maguwoharjo, seluas 1192 M2, diuraikan dalam gambar situasi tanggal 10 Agustus 1995 No.8232, atas nama Ir. Endy Hadi Sucipto, terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, adalah merupakan obyek jaminan kredit Bank Bukopin dan telah dibebani Hak Tanggungan yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sehingga tanah obyek jaminan kredit tersebut bukan sebagai tanah obyek sengketa untuk diajukan sebagai jaminan kredit.
2. Bahwa dalam gugatan para penggugat pada poin No.5 dan No.6 menyatakan tidak mengakui atau menolak Akta Perikatan Jual Beli No.71 dan Kuasa Jual No.72 tertanggal 27 Maret 2018 antara Para Penggugat dengan Tergugat I di Kantor Tergugat II, bahwa alasan tersebut bertentangan dengan pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat para pihak secara sah adalah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, prinsip Pasal 1338 KUHP adalah setiap perjanjian "mengikat" kedua pihak.
3. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini mengajukan tuntutan yang menyatakan Tidak Sah dan Batal menurut hukum terhadap Akta Perikatan Jual Beli No.71 tanggal 27 Maret 2018 dan Akta Kuasa Jual No.72 tanggal 27 Maret 2018 kedua Akta dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Dr. Winahyu Erwiningsih, SH, MHum, kedua akta tersebut adalah merupakan Akta Otentik.
4. Bahwa Akta Otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara mempunyai nilai kekuatan Pembuktian Sempurna dan Mengikat, karena itu Akta Perikatan Jual Beli No.71 dan Akta Kuasa Jual No.72 keduanya tertanggal 27 Maret 2018 yang dibuat dan dihadapan Tergugat II adalah wajib dianggap sebagai Akta Otentik yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Sebaliknya jika dapat dibuktikan kepalsuannya, maka gugurlah nilai kekuatan sempurna dan tidak dapat dinilai sebagai Akta Otentik.
5. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat dalam tuntutan nya menyatakan Tergugat I "melakukan Perbuatan Melawan Hukum"



(onrechtmatigdaad) dan mengajukan Tuntutan ganti Kerugian serta Pernyataan sepihak Tuntutan yang menyatakan Tidak Sah atas Akta Otentik Perikatan Jual Beli No.71 dan Akta Kuasa Jual No.72, maka Para Penggugat harus tunduk kepada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara dan Pasal 1365 KUHPerdara yaitu Para Penggugat harus mengajukan tuntutan hak/ Gugatan Perdata secara tersendiri melalui Pengadilan Negeri Sleman.

Bahwa berdasarkan Jawaban Turut Tergugat diatas maka dengan ini kami mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sleman/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa Perkara No. 230/Pdt.G/2018/PN.Slman berkenan memutuskan perkara ini yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Menolak Gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

- Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan (ex-aequo et bono)

Membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 230/Pdt.G/2018/PN Smn, tanggal 25 April 2019 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonpensi sebagian;
2. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli Lunas Nomor 71 tertanggal 27 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Dr. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum Notaris di Sleman dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 72 tertanggal 27 Maret 2018, yang dibuat dihadapan Dr. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum adalah sah menurut hukum dan memiliki kekuatan mengikat bagi Penggugat I Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi;



3. Menyatakan Sah Surat Perjanjian DiBeli Kembali (dibawah tangan) yang dibuat oleh Penggugat I Rekonpensi dengan Tergugat I Rekonpensi, tertanggal 27 Maret 2018.
4. Menyatakan sah pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat I Rekonpensi kepada Para Tergugat Rekonpensi sebagai pembayaran atas Obyek Sengketa yang totalnya sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);
5. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi Melakukan Perbuatan Wanprestasi dan sangat merugikan Penggugat I Rekonpensi.
6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana AktaPerikatan Jual Beli Lunas Nomor 71 tertanggal 27 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Dr. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum Notaris di Sleman dan mencabut blokir atas obyek sengketa, yakni No. SHM 4299 seluas 1192 m2 terletak di Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman kepada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman, dan bilamana PARA TERGUGAT REKONPENSI tidak mau melakukannya maka berdasarkan putusan ini menjadi dasar bagi PENGGUGAT REKONPENSI untuk melakukan balik nama atas obyek sengketa, yakni SHM Nomor 4299/ Maguwoharjo terhadap obyek sengketa kepada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman;
7. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI secara tanggung renteng untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan ini;
8. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
9. Menolak gugatan Penggugat I Rekonpensi selebihnya;
10. Mengabulkan gugatan Penggugat II Rekonpensi seluruhnya;
11. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli Lunas No. 71 tanggal 27 Maret 2018 dan Akta Kuasa Menjual No. 72 tanggal 27 Maret 2018 adalah Sah dan berharga menurut hukum.

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.935.000,00 (satu juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, yang menyatakan bahwa pada tanggal 8 Mei 2019 Para Pembanding / Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yogyakarta tanggal 25 April 2019, Nomor 230/Pdt.G/2018/PN Smn, untuk diperiksa dan diputus pada Pengadilan tingkat banding, dan telah diberitahukan kepada Terbanding I / Tergugat pada tanggal 20 Mei 2019, kepada Terbanding II / Tergugat II pada tanggal 15 Mei 2019, dan kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 29 Mei 2019;

Membaca, surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat tertanggal 17 Juli 2019, telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding li / Kuasa Hukum Tergugat II pada tanggal 12 Agustus 2019, kepada Kuasa Hukum Terbanding I / Kuasa Hukum Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 2019 dan kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 20 Agustus 2019 ;

Membaca, surat kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I / Tergugat I tertanggal 4 Juli 2019 ;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*), Nomor 230/Pdt.G/2018/PN Smn, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan pada Pengadilan Negeri Sleman telah memberi kesempatan kepada pihak Kuasa Hukum Para Pembanding / Para Penggugat pada tanggal 28 Mei 2019, kepada Terbanding I / Tergugat I pada tanggal 29 Mei 2019, kepada Terbanding II / Tergugat II pada tanggal 15 Mei 2019 dan kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 29 Mei 2019, untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dalam mengajukan banding di Pengadilan Tinggi, memori banding maupun kontra memori banding tersebut tidak wajib untuk dibuat dan Pengadilan Tinggi tetap akan memutus dan mempertimbangkan perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 25 April 2019, Nomor 230/Pdt.G/2018/PN Smn, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat

Halaman 53 dari 55 Putusan Nomor 77/PDT/2019/PT YJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan – pertimbangannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 25 April 2019, Nomor 230/Pdt.G/2018/PN Smn, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement), dan Peraturan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 25 April 2019, Nomor 230/Pdt.G/ 2018/PN Smn, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Selasa tanggal 10 September 2019 oleh kami Zaenal Fatoni, S.H. Hakim Tinggi

Halaman 54 dari 55 Putusan Nomor 77/PDT/2019/PT YJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis dengan Sulasdiyanto, SH., MH., dan Ninin Murnindrarti, SH., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 17 September 2019 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh Subroto Slamet Riyadi, SH., MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri pihak Pembanding maupun pihak Terbanding dan Kuasa Hukumnya ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

1. Sulasdiyanto, SH., MH

Zaenal Fatoni, S.H.

TTD

2. Ninin Murnindrarti, SH., MH.

Panitera Pengganti,

TTD

Subroto Slamet Riyadi, SH., MH.

Perincian biaya :

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi. | Rp 10.000,00 |
| 3. Pemberkasan | Rp134.000,00 |

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