



**PUTUSAN**  
Nomor 1655 K/Pdt/2022

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

- I. 1. **JULIA**, bertempat tinggal di Jalan Terogong III, RT 009, RW 010, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, DKI Jakarta;
2. **GEMAWAN WAHYADHIATMIKA**, bertempat tinggal di Jalan Terogong III, RT 009, RW 010, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alldo F Januardy, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Avya Attorneys at Law, beralamat di Jalan Sungai Sambas IV, Nomor 10, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2021;

Para Pemohon Kasasi I/Para Termohon Kasasi III;

- II. **JAUW TJONG GIE**, bertempat tinggal di Jalan Brigjen Katamso, Nomor 88, Kelurahan Prawirodirjan, Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta, DI Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Akhmad Zaenuddin, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Akhmad Zaenuddin & Partners, beralamat di Cik9 Building, Lt. 2, Jalan Cikini Raya, Nomor 9, RT 16, RW 01, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2021;

Pemohon Kasasi II/Turut Termohon Kasasi II;

L a w a n :

Halaman 1 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022



1. **YENNY INDARTO**, bertempat tinggal di Jalan Magelang 14, RT 003, RW 001, Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta;
2. **AGUS ARTADI**, bertempat tinggal di Jalan Magelang 14, RT 003, RW 001, Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oncan Poerba, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Oncan Poerba, S.H. & Associates, beralamat di Perumahan Naga Asri Permai, Blok G, Nomor 6, Kwarasan, Nogotirto, Gamping, Sleman, D.I. Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2021;

Para Termohon Kasasi I dan II/Para Pemohon Kasasi III;

D a n:

1. **PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**, yang diwakili oleh Direktur Utama, Drs. Santoso Rohmad, M.M., dan Drs. Cahya Widi, M.M., berkedudukan di Jalan Tentara Pelajar, Nomor 7, Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ramdlon Naning, S.H., MS., M.M., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Ramdlon Naning & Associates, beralamat di Jatimulyo Baru, Blok C, Nomor 3, Kricak, Kota Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2021;
2. **ANOM JUNPRAHADI, S.H.**, dalam kedudukannya sebagai Notaris di Kabupaten Sleman, beralamat di Jalan Magelang, Km. 12, Tridadi, Sleman;
3. **SITI INDRATI RAHAYUNINGSIH, S.H.**, dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Yogyakarta, berkedudukan di Jalan Suryowijayan MJ I/419, Kota Yogyakarta;
4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA**

Halaman 2 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022



**YOGYAKARTA**, berkedudukan di Jalan Kusumanegara,  
Nomor 161, Umbulharjo, Yogyakarta;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian  
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,  
Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri  
Yogyakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum akta-akta sebagai berikut:
  - a. Akta Kuasa Menjual Nomor 55, tanggal 27 September 2018 yang dibuat di hadapan Anom Junprahadi, S.H., dalam kedudukannya selaku Notaris di Kabupaten Sleman, Yogyakarta; dan;
  - b. Akta Jual Beli Nomor 40/2018, tanggal 27 September 2018 yang dibuat di hadapan Siti Indrati Rahayuningsih, S.H., dalam kedudukannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemegang hak yang sah sebidang tanah dan bangunan yang terdaftar pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodiningratan, luas bidang tanah 199 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Jalan Magelang, Nomor 14, Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas bidang tanah adalah sebagai berikut:
  - Sebelah barat Jalan Magelang;
  - Sebelah timur sebuah rumah yang beralamat di Jalan Kranggan, Nomor 100;
  - Sebelah selatan Jalan Kranggan;
  - Sebelah utara sebuah Rumah Toko yang beralamat di Jalan

Halaman 3 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022



Magelang, Nomor 16 (Toko Mas Kranggan);

4. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pembeli beritikad baik dan harus diberikan perlindungan oleh hukum;
5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Akta Jual Beli Nomor 40/2018, tanggal 27 September 2018 yang dibuat di hadapan Siti Indrati Rahayuningsih, S.H., dalam kedudukannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta;
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat dan/atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera melakukan pengosongan atas bidang tanah dan bangunan yang terdaftar pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodingratan, luas bidang tanah 199 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Jalan Magelang, Nomor 14, Kelurahan Cokrodingratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas bidang tanah adalah sebagai berikut:
  - Sebelah barat Jalan Magelang;
  - Sebelah timur sebuah rumah yang beralamat di Jalan Kranggan, Nomor 100;
  - Sebelah selatan Jalan Kranggan;
  - Sebelah utara sebuah Rumah Toko yang beralamat di Jalan Magelang, Nomor 16 (Toko Mas Kranggan);

Sejak putusan perkara ini dibacakan;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat atas keterlambatan pengosongan objek Jual Beli sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari sejak putusan ini dibacakan sampai dengan dilaksanakan amar putusan perkara ini oleh Para Tergugat;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Halaman 4 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Atau, Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Eksepsi *obscur libel*;
2. Eksepsi *doli mali*:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) ataupun sita persamaan terhadap tanah dan bangunan, berupa: "Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodiningratan, Luas: 199 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Julia dan Gemawan Wahyadhiatmika (Para Tergugat Rekonvensi), yang berlokasi di Jalan Magelang, Nomor 14, Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, D.I. Yogyakarta";
3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang tidak membayar secara lunas atas harga pembelian objek tanah dan bangunan SHGB Nomor 343/Cokrodiningratan adalah merupakan suatu perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan secara hukum, bahwa Perjanjian Jual Beli terhadap objek

Halaman 5 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan SHGB Nomor 343/Cokrodiningratan yang dilakukan antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan dinyatakan batal secara hukum ataupun dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

5. Menyatakan secara hukum, Akta Perikatan Jual Beli Nomor 54, tanggal 27 September 2018, Akta Kuasa Menjual Nomor 55, tanggal 27 September 2018, Akta Jual Beli Nomor 40/2018, tanggal 27 September 2018, dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 56, tanggal 27 September 2018, adalah tidak sah dan dinyatakan batal secara hukum ataupun dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan secara hukum, segala akta-akta, perjanjian-perjanjian, surat kuasa, dan/atau surat-surat yang menyangkut tentang peralihan dan/atau pembebanan sebagai jaminan atas objek tanah dan bangunan SHGB Nomor 343/Cokrodiningratan, adalah tidak sah dan dinyatakan batal secara hukum ataupun dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menyatakan secara hukum, terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodiningratan, Luas: 199 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Julia dan Gemawan Wahyadhiatmika (Para Tergugat Rekonvensi) tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan jual beli kembali atas "Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodiningratan, Luas: 199 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Julia dan Gemawan Wahyadhiatmika (Para Tergugat Rekonvensi) dengan membuat proses Akta Jual Beli sesuai dengan harga kesepakatan sebenarnya yaitu sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah);
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya-biaya proses jual beli selanjutnya dan biaya pajak, serta segala biaya-biaya lainnya yang timbul dari akibat proses jual beli kembali tersebut;
10. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kekurangan pembayaran harga jual beli dan ganti kerugian kepada

Halaman 6 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022

#### 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

Para Penggugat Rekonvensi, yaitu:

- Kerugian materiil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), sebagai kekurangan pembayaran harga jual beli tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 343/Cokrodiningratan, ditambah ganti kerugian sebesar 0,2% (Nol koma dua persen) setiap hari dikalikan Rp1.500.000.000,00 yang diperhitungkan sejak tidak dilunasnya kekurangan pembayaran pada tanggal 27 September 2018 sampai dengan pembayaran lunas;
- Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang menyebabkan kebingungan dan beban phisikis yang mengakibatkan turunnya kredibilitas Para Penggugat Rekonvensi dimata masyarakat;

11.Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan pemenuhan putusan terhitung sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

12.Menyatakan secara hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, dan/atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

13.Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini *a quo*;

Subsider:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta *cq.* Majelis Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah memberikan Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN. Yyk, tanggal 23 September 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) tersebut

Halaman 7 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022

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



untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum berlaku Akta Kuasa Menjual Nomor 55, tanggal 27 September 2018 yang dibuat Notaris Anom Junprianso, S.H., Notaris di Sleman, dan Akta Jual Beli Nomor 40/2018, tanggal 27 September 2018 yang dibuat Siti Indrati Rahayuningsih, S.H., PPAT di Yogyakarta tersebut;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemegang hak yang sah sebidang tanah dan bangunan yang terdaftar pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodiningratan, luas bidang tanah 199 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Jalan Magelang, Nomor 14, Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas bidang tanah adalah sebagai berikut:
  - Sebelah barat Jalan Magelang;
  - Sebelah timur sebuah rumah yang beralamat di Jalan Kranggan, Nomor 100;
  - Sebelah selatan Jalan Kranggan;
  - Sebelah utara sebuah Rumah Toko yang beralamat di Jalan Magelang, Nomor 16 (Toko Mas Kranggan);
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan *a quo* objek sengketa kepada Para Penggugat adalah merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Akta Jual Beli Nomor 40/2018, tanggal 27 September 2018 yang dibuat di hadapan Siti Indrati Rahayuningsih, S.H., dalam kedudukannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta;
6. Menghukum Para Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera melakukan pengosongan atas bidang tanah dan bangunan yang terdaftar pada Sertifikat Hak Guna

Halaman 8 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 343/Cokrodiningratan, luas bidang tanah 199 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Jalan Magelang, Nomor 14, Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas bidang tanah adalah sebagai berikut:

- Sebelah barat Jalan Magelang,
  - Sebelah timur sebuah rumah yang beralamat di Jalan Kranggan, Nomor 100,
  - Sebelah selatan Jalan Kranggan,
  - Sebelah utara sebuah Rumah Toko yang beralamat di Jalan Magelang, Nomor 16 (Toko Mas Kranggan),
- dan selanjutnya menyerahkan tanah dan bangunan *a quo* objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kepada Para Penggugat atas keterlambatan melaksanakan putusan ini, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya putusan ini;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

#### Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

#### Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.074.000,00 (tiga juta tujuh puluh empat ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah membatalkan putusan tersebut dengan Putusan Nomor 77/PDT/2021/PT

Halaman 9 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022

#### 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)



YYK, tanggal 30 November 2021, dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Yyk, tanggal 23 September 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Para Pembanding semula Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Para Pembanding semula Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini baik yang timbul dalam tingkat pertama maupun yang timbul dalam tingkat banding, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi I pada tanggal 17 Desember 2021, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Desember 2021, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Yyk *juncto* Nomor 77/PDT/2021/PT YYK, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan

Halaman 10 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022



Negeri Yogyakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Desember 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi II pada tanggal 14 Desember 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Desember 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Yyk *juncto* Nomor 77/PDT/2021/PT YYK, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Desember 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi III pada tanggal 16 Desember 2021, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Desember 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Yyk *juncto* Nomor 77/PDT/2021/PT YYK, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Januari 2022;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 23 Desember 2021, tanggal 24 Desember 2021 dan tanggal 6 Januari 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi I, II dan III meminta agar:

Halaman 11 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022



Para Pemohon Kasasi I:

1. Mengabulkan permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DI Yogyakarta Nomor 77/PDT/2021/PT YYK, tertanggal 30 November 2021;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum akta-akta sebagai berikut:
  - a. Akta Kuasa Menjual Nomor 55, tanggal 27 September 2018 yang dibuat di hadapan Anom Junprahadi, S.H. dalam kedudukannya selaku Notaris di Kabupaten Sleman, Yogyakarta; dan
  - b. Akta Jual Beli Nomor 40/2018 tanggal 27 September 2018 yang dibuat di hadapan Siti Indrati Rahayuningsih, S.H., dalam kedudukannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemegang hak yang sah sebidang tanah dan bangunan yang terdaftar pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodiniratan, luas bidang tanah 199 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Jalan Magelang, Nomor 14, Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas bidang tanah adalah sebagai berikut:
  - Sebelah barat Jalan Magelang;
  - Sebelah timur Rumah di Jalan Kranggan, Nomor 100;
  - Sebelah selatan Jalan Kranggan;
  - Sebelah utara Rumah Toko di Jalan Magelang, Nomor 16 (Toko Mas Kranggan);
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pembeli beritikad baik dan

Halaman 12 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022



harus diberikan perlindungan oleh hukum;

5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Akta Jual Beli Nomor 40/2018, tanggal 27 September 2018 yang dibuat di hadapan Siti Indrati Rahayuningsih, S.H., dalam kedudukannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta;
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat dan/atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera melakukan pengosongan atas bidang tanah dan bangunan yang terdaftar pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodingratan, luas bidang tanah 199 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Jalan Magelang, Nomor 14, Kelurahan Cokrodingrata, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas bidang tanah adalah sebagai berikut:
  - Sebelah barat Jalan Magelang,
  - Sebelah timur Rumah di Jalan Kranggan, Nomor 100,
  - Sebelah selatan Jalan Kranggan,
  - Sebelah utara Rumah Toko di Jalan Magelang, Nomor 16 (Toko Mas Kranggan),

sejak putusan perkara ini dibacakan;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat atas keterlambatan pengosongan objek jual beli sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari sejak putusan ini dibacakan sampai dengan dilaksanakan amar putusan perkara ini oleh Para Tergugat;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat

Halaman 13 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sesuai ketentuan hukum;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Pemohon Kasasi II:

1. Mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II Jauw Tjong Gie untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 77/PDT/2021/PT YYK, tanggal 30 November 2021;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum akta-akta sebagai berikut:
  - a. Akta Kuasa Menjual Nomor 55, tanggal 27 September 2018 yang dibuat di hadapan Anom Junprahadi, S.H. dalam kedudukannya selaku Notaris di Kabupaten Sleman, Yogyakarta; dan;
  - b. Akta Jual Beli Nomor 40/2018, tanggal 27 September 2018 yang dibuat di hadapan Siti Indrati Rahayuningsih, S.H., dalam kedudukannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemegang hak yang sah sebidang tanah dan bangunan yang terdaftar pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodingratan, luas bidang tanah 199 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Jalan Magelang, Nomor 14, Kelurahan Cokrodingrata, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas bidang tanah adalah sebagai berikut:
  - Sebelah barat Jalan Magelang;

Halaman 14 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022

#### 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

- Sebelah timur Rumah di Jalan Kranggan, Nomor 100;
  - Sebelah selatan Jalan Kranggan;
  - Sebelah utara Rumah Toko di Jalan Magelang, Nomor 16 (Toko Mas Kranggan);
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pembeli beritikad baik dan harus diberikan perlindungan oleh hukum;
5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Akta Jual Beli Nomor 40/2018 tanggal 27 September 2018 yang dibuat di hadapan Siti Indrati Rahayuningsih, S.H., dalam kedudukannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta;
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat dan/atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera melakukan pengosongan atas bidang tanah dan bangunan yang terdaftar pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodiningratan, luas bidang tanah 199 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Jalan Magelang, Nomor 14, Kelurahan Cokrodiningrata, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas bidang tanah adalah sebagai berikut:
- Sebelah barat Jalan Magelang,
  - Sebelah timur Rumah di Jalan Kranggan, Nomor 100,
  - Sebelah selatan Jalan Kranggan,
  - Sebelah utara Rumah Toko di Jalan Magelang, Nomor 16 (Toko Mas Kranggan),
- sejak putusan ini dibacakan;

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sesuai ketentuan hukum;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*

Halaman 15 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Para Pemohon Kasasi III:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi (semula Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Pembanding);
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 77/PDT/2021/PT YYK, tanggal 30 November 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Yyk, tanggal 23 September 2021;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Para Pembanding semula Para Tergugat Dalam Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) ataupun sita persamaan terhadap tanah dan bangunan, berupa: "Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodiningratan, Luas: 199 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Julia dan Gemawan Wahyadhiatmika (Para Tergugat Rekonvensi), yang berlokasi di Jalan Magelang, Nomor 14, Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, D.I. Yogyakarta";
3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang tidak membayar secara lunas atas harga pembelian objek tanah

Halaman 16 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022

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



dan bangunan SHGB Nomor 343/Cokrodiningratan adalah merupakan suatu perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi;

4. Menyatakan secara hukum, bahwa Perjanjian Jual Beli terhadap objek tanah dan bangunan SHGB Nomor 343/Cokrodiningratan yang dilakukan antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan dinyatakan batal secara hukum ataupun dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan secara hukum, Akta Perikatan Jual Beli Nomor 54, tanggal 27 September 2018, Akta Kuasa Menjual Nomor 55, tanggal 27 September 2018, Akta Jual Beli Nomor 40/2018, tanggal 27 September 2018, dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 56, tanggal 27 September 2018, adalah tidak sah dan dinyatakan batal secara hukum ataupun dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan secara hukum, segala akta-akta, perjanjian-perjanjian, surat kuasa, dan/atau surat-surat yang menyangkut tentang peralihan dan/atau pembebanan sebagai jaminan atas objek tanah dan bangunan SHGB Nomor 343/Cokrodiningratan, adalah tidak sah dan dinyatakan batal secara hukum ataupun dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menyatakan secara hukum, terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodiningratan, Luas: 199 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Julia dan Gemawan Wahyadhiatmika (Para Tergugat Rekonvensi) tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan Jual Beli kembali atas "Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodiningratan, Luas: 199 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Julia dan Gemawan Wahyadhiatmika (Para Tergugat Rekonvensi) dengan membuat proses Akta Jual Beli sesuai dengan harga kesepakatan sebenarnya yaitu sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah);
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya-

Halaman 17 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022



biaya proses jual beli selanjutnya dan biaya pajak, serta segala biaya-biaya lainnya yang timbul dari akibat proses jual beli kembali tersebut;

10. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kekurangan pembayaran harga jual beli dan ganti kerugian kepada Para Penggugat Rekonvensi, yaitu:

- Kerugian materiil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), sebagai kekurangan pembayaran harga jual beli tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 343/Cokrodiningratan, ditambah ganti kerugian sebesar 0,2% (Nol koma dua persen) setiap hari dikalikan Rp1.500.000.000,00 yang diperhitungkan sejak tidak dilunasinya kekurangan pembayaran pada tanggal 27 September 2018 sampai dengan pembayaran lunas;
- Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang menyebabkan kebingungan dan beban phisikis yang mengakibatkan turunnya kredibilitas Para Penggugat Rekonvensi dimata masyarakat;

11. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan pemenuhan putusan terhitung sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

12. Menyatakan secara hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, dan/atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

13. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Konvensi) untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi I, II, III dan Turut Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi tanggal 11 Januari 2022, tanggal 6 Januari 2022 dan tanggal 26 Januari 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah

Halaman 18 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti Memori Kasasi tanggal 23 Desember 2021, tanggal 24 Desember 2021 dan tanggal 6 Januari 2022 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 11 Januari 2022, tanggal 6 Januari 2022 dan tanggal 26 Januari 2022 dihubungkan dengan pertimbangan dan putusan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang membatalkan Pengadilan Negeri Yogyakarta telah salah menerapkan hukum, dengan alasan gugatan tidak jelas/kabur karena dalam posita gugatan Penggugat Konvensi tidak menyebut harga tanah objek sengketa/jual beli, padahal *judex facti* Pengadilan Negeri telah mempertimbangkan secara cukup, bahwa besarnya harga tanah dan bangunan telah disepakati antara Para Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat I, II Konvensi dan telah tercantum dalam akta jual beli objek sengketa dalam Akta Jual Beli Nomor 40, tanggal 27 September 2018, oleh karena itu gugatan sudah jelas;

Bahwa alasan Tergugat Konvensi selaku Penggugat Rekonvensi bahwa Para Tergugat Rekonvensi/pihak Penggugat Konvensi belum melunasi harga tanah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dari harga Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) tidak dapat dijadikan sebagai alasan untuk membatalkan jual beli objek sengketa yang telah dilakukan secara sah atas objek sengketa seluas 199 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodingratan, Jalan Magelang, Nomor 14, Yogyakarta di hadapan Notaris/PPAT Siti Indrati Rahayuningsih, S.H., dan sekiranya pihak Penggugat Rekonvensi merasa benar adanya kekurangan pembayaran, hal itu dapat diajukan melalui tuntutan secara terpisah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: JULIA dan kawan, Pemohon Kasasi II: JAUW TJONG GIE dan menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi III: YENNY INDARTO dan kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor

Halaman 19 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022

#### 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

77/PDT/2021/PT YYK, tanggal 30 November 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Yyk, tanggal 23 September 2021 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: **1. JULIA dan 2. GEMAWAN WAHYADHIATMIKA**, Pemohon Kasasi II: **JAUW TJONG GIE** tersebut;
- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi III: **1. YENNY INDARTO dan 2. AGUS ARTADI** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 77/PDT/2021/PT YYK, tanggal 30 November 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Yyk, tanggal 23 September 2021;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) tersebut untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum berlaku Akta Kuasa Menjual Nomor 55, tanggal 27 September 2018 yang

Halaman 20 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022

### 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

dibuat Notaris Anom Junprian, S.H., Notaris di Sleman dan Akta Jual Beli Nomor 40/2018, tanggal 27 September 2018 yang dibuat Siti Indrati Rahayuningsih, S.H., PPAT di Yogyakarta tersebut;

3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemegang hak yang sah sebidang tanah dan bangunan yang terdaftar pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodiningratan, luas bidang tanah 199 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Jalan Magelang, Nomor 14, Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas bidang tanah adalah sebagai berikut:
  - Sebelah barat Jalan Magelang;
  - Sebelah timur sebuah rumah yang beralamat di Jalan Kranggan, Nomor 100;
  - Sebelah selatan Jalan Kranggan;
  - Sebelah utara sebuah Rumah Toko yang beralamat di Jalan Magelang, Nomor 16 (Toko Mas Kranggan);
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan *a quo* objek sengketa kepada Para Penggugat adalah merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Akta Jual Beli Nomor 40/2018, tanggal 27 September 2018 yang dibuat di hadapan Siti Indrati Rahayuningsih, S.H., dalam kedudukannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta;
6. Menghukum Para Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera melakukan pengosongan atas bidang tanah dan bangunan yang terdaftar pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343/Cokrodiningratan, luas bidang tanah 199 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Jalan Magelang, Nomor 14, Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas bidang tanah adalah sebagai berikut:

Halaman 21 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah barat Jalan Magelang,
- Sebelah timur sebuah rumah yang beralamat di Jalan Kranggan, Nomor 100,
- Sebelah selatan Jalan Kranggan,
- Sebelah utara sebuah Rumah Toko yang beralamat di Jalan Magelang, Nomor 16 (Toko Mas Kranggan),  
dan selanjutnya menyerahkan tanah dan bangunan *a quo* objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kepada Para Penggugat atas keterlambatan melaksanakan putusan ini, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya putusan ini;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 5 Juli 2022 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H.,

Halaman 22 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022

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



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

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Febry Widjajanto, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.  
NIP.1962 1029 1986 12 1001

Halaman 23 dari 23 hal. Put. Nomor 1655 K/Pdt/2022