



PUTUSAN

Nomor 84/PDT/2014/PT YJK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TEDJA WIDJAJA, Umur : 52 tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat :

Perum Tambak Mas No. 07 Kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul;

Dalam Dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada : **ALEX**

C. TIMMERMAN SH., MHLi, MBA, Ph.D, Advokat-Penasehat

Hukum, Beralamat di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum

“BERDIKARI“ Jl. Ring Road Utara No. 214 B, Kabupaten Sleman,

Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juli

2014, dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul

dengan register No. 138/SK.PDT/2014/PN.Btl tertanggal 5

Agustus 2014 ;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT/PEMBANDING** ;

M E L A W A N

1 **Hj. TYASWATI**, Umur : 57 tahun, Pekerjaan : Wirausaha, Alamat :

Sumberan / DK II Sumberan RT.08, Kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan

Kasihan, Kabupaten Bantul ;

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

2 **H. HERU SUMARTO UDOYO, Ir**, Umur : 67 tahun , Pekerjaan :

Pensiunan, Alamat : Sumberan / DK II Sumberan, RT. 08, Kelurahan

Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II / TERBANDING**

II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 84/PDT/2014/PT YJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 31 Desember 2014, Nomor 84/Pen.Pdt/2014/PT YYK. tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat / Pemanding dalam surat gugatannya tertanggal 5 Februari 2014 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat membeli dari Para Tergugat atas sebidang tanah seluas 150 M² yang di atasnya berdiri bangunan kurang lebih 200 M² dari sebidang tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 3448/Ngestiharjo, Gambar Situasi tanggal 29 September 1994, No.8750, seluas 467 M² (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, tercatat atas nama Tyaswati berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.01 tertanggal 01 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Servatia Herlina, B.sc,S.H.;
- 2 Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tertanggal 01 Desember 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Servatia Herlina, B.Sc,S.H., Penggugat dan Para Tergugat telah sepakat menetapkan harga sebesar Rp.1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan luas tanah keseluruhan 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) dengan ketentuan pembayaran sebagai berikut:
 - ⇒ Pembayaran pertama sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 10 Desember 2012;
 - ⇒ Pembayaran kedua sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 11 Desember 2012;
 - ⇒ Pembayaran ketiga atau pelunasan Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dibayarkan setelah proses pecah sertifikat selesai kurang lebih pada tanggal 30 April 2013;
 - ⇒ Setelah pecah sertifikat selesai akan ditindaklanjuti proses balik nama ke atas nama Penggugat;

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)



- 3 Bahwa Penggugat telah melakukan dua kali pembayaran atas sebidang tanah seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) tersebut, pembayaran pertama dilakukan pada tanggal 10 Desember 2012 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi, pembayaran kedua sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 11 Desember 2012, sedangkan pembayaran ketiga atau pelunasan Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dibayarkan setelah proses pecah sertifikat selesai kurang lebih pada tanggal 30 April 2013, namun hingga hari pembuatan gugatan ini (10 Januari 2014) Penggugat belum melakukan pembayaran karena proses pecah sertifikat yang dijanjikan oleh Tergugat belum terlaksana;
- 4 Bahwa Penggugat mohon konfirmasi kepada Para Tergugat sehubungan dengan kepentingan Penggugat yang akan melakukan pembayaran pada 30 April 2013 untuk mohon disiapkan hasil proses pecah sertifikat tanah seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi), namun Para Tergugat justru mengatakan bahwa Para Tergugat hanya akan menjual ruko/bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, dan bukan objek sebidang tanah seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) yang diatasnya berdiri bangunan kurang lebih 200 M² (dua ratus meter persegi) dari sebidang tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 8750 seluas 467 M² yang terletak di Kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, tercatat atas nama Tyaswati sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.01 tanggal 11 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Servatia Herlina, B.Sc,S.H.;
- 5 Bahwa pada kenyataannya Notaris Servatia Herlina B.Sc,S.H. telah membacakan Akta Pengikatan Jual Beli No.01 tanggal 11 Desember 2012 dihadapan para pihak secara jelas, dimana objek jual belinya adalah sebidang tanah seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) yang diatasnya berdiri bangunan kurang lebih 200 M² (dua ratus meter persegi), sehingga perbuatan Para Tergugat yang menyatakan bahwa objek jual belinya hanyalah sebuah bangunan ruko saja bukanlah sebidang tanah seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) serta dengan bangunan yang berdiri diatasnya dapatlah dikatakan bahwa perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum terhadap isi ketentuan Akta Pengikatan Jual Beli No.01

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 84/PDT/2014/PT YJK.



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

tanggal 11 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Servatia Herlina, B.Sc,S.H.;

- 6 Bahwa Penggugat telah mencoba berulang kali meminta agar Para Tergugat memenuhi kewajibannya kepada Penggugat akan tetapi Tergugat tidak pernah mengubris permintaan Penggugat untuk memenuhi isi ketentuan dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat para pihak dihadapan Notaris Servatia Herlina,B.Sc,S.H.;
- 7 Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian materil sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- 8 Bahwa disamping kerugian materiil, Penggugat mengalami pula kerugian immaterial berupa terbuangnya waktu, tenaga, pikiran, uang, serta hilangnya potensi untuk mendapatkan uang sewa ruko serta bunga bank apabila uang tersebut tidak dipakai untuk membayar tanah tersebut, total kerugian immaterial yang timbul jika dinilai dengan uang adalah senilai Rp.500.000.000,- (lima rtaus juta rupiah);
- 9 Bahwa Penggugat menuntut Para Tergugat wajib memenuhi hak atas tanah sebidang tanah yang dibeli oleh Penggugat seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) yang diatasnya berdiri bangunan ruko seluas kurang lebih 200 M2 (dua ratus meter persegi) sesuai dengan isi Akta Pengikatan jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Servatia Herlina, B.Sc,S.H.;
- 10 Bahwa dalam rangka menjamin upaya untuk kembalinya hak-hak Penggugat serta untuk menghindari terjadinya peralihan hak atas tanah objek sengketa secara tidak sah maka Penggugat mohon pada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bantul untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap sebidang tanah Hak Milik No.3448/Ngestiharjo, gambar situasi tanggal 29 September 1994, No.8750 seluas 467 M2 (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, tercatat atas nama Tyaswati guna pemenuhan hak Penggugat;
- 11 Bahwa Penggugat telah berulangkali berupaya untuk berdamai dengan Para Tergugat guna menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan namun tidak

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

membuahkan hasil. Sehingga Penggugat mohon keadilan dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan tuntutan pemenuhan pengikatan jual beli ke Pengadilan Negeri Bantul guna mohon putusan;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan sebagaimana tersebut diatas, dengan ini kami mohon sudilah kiranya Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan menerima, memeriksa, dan memutus perkara ini dengan Amar Putusannya sebagai berikut:

Primair

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar;
- 3 Menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4 Menghukum Para Tergugat memenuhi Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) yang diatasnya berdiri bangunan seluas kurang lebih 200 M2 (dua ratus meter persegi) sesuai isi ketentuan dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Servatia Herlina, B.Sc, S.H.;
- 5 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap sebidang tanah Hak Milik No. 3448/Ngestiharjo, Gambar situasi tanggal 29 September 1994, No.8750 seluas 467 M² (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, tercatat atas nama Tyaswati guna pemenuhan hak Penggugat;
- 6 Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
- 7 Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

Mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 29 April 2014 yang isinya adalah sebagai berikut:

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 84/PDT/2014/PT YJK.



A DALAM EKSEPSI :

1 EKSEPSI VAN CONNEXITEIT

Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara A quo, Para Tergugat telah mengajukan Gugatan Pembatalan Pengikatan Jual Beli sebagaimana tergeister dalam perkara perdata Nomor: 48/Pdt.G/2013/PN.Btl atas subyek dan obyek hukum yang sama, yakni yang berkedudukan sebagai pihak yang digugat adalah Tedja Widjaya (Penggugat) sedangkan yang menjadi obyek hukum adalah sebagian tanah dan bangunan SHM No. 3448/Ngestiharjo, Gambar Situasi No.8750 tertanggal 29 September 1994 seluas 467 m² atas nama Tiyaswati, selanjutnya atas perkara tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara, dengan amar putusannya:

Mengadili:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan menurut hukum Para Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam SHM No. 3448/ Ngestiharjo, Gambar Situasi No. 8750 tertanggal 29 September 1994 seluas 467 m² dan tercatat atas nama Ny. TIYASWATI.
- Menyatakan secara hukum bahwa penyebutan luasan obyek jual beli yaitu seluas 150 m² dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 11 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah tidak sesuai dengan ukuran tanah yang sebenarnya karena pada saat pengikatan tersebut belum dilakukan pengukuran atas obyek jual beli.
- Menyatakan bahwa apa yang telah dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 11 Desember 2012 karena belum ada kata sepakat yang sebenarnya mengenai luasan tanah adalah batal demi hukum.
- Menghukum Para Penggugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat tanpa dibebani syarat apapun.



- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sampai saat ini sejumlah Rp.1.685.000,00,-

Bahwa atas putusan tersebut Tedja Widjaya (Penggugat) melakukan upaya hukum banding, sehingga apabila perkara ini diteruskan akan menimbulkan dua putusan yang saling bertentangan dalam satu perkara dengan subyek dan obyek yang sama, oleh karena itu apabila hal tersebut sampai terjadi akan menjadi preseden yang buruk bagi dunia peradilan khususnya Pengadilan Negeri Bantul. Dengan demikian atas dasar hal tersebut gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

2 Gugatan Penggugat kurang Subyek Hukum

Bahwa dalam melakukan Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dilakukan dihadapan Notaris-PPAT, sehingga gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak diadakannya Notaris-PPAT Servatia Herlina, B.Sc., S.H. sebagai pihak yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 11 Desember 2012;

3 Gugatan Penggugat Obscuur Libele

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena antara posita Penggugat yang menyebutkan adanya perbuatan melawan hukum dan Wanprestasi digabungkan menjadi satu, disamping itu Penggugat dalam pada angka 3 menuntut “menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum” sedangkan pada petitum angka 4 menuntut “menghukum Para Tergugat agar memenuhi Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) yang diatasnya berdiri bangunan seluas kurang lebih 200 m² (dua ratus meter persegi) sesuai ketentuan dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Servatia Herlina, B.Sc, S.H., sehingga apa yang dituntut atau diminta oleh Penggugat tidak jelas apakah Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi?.
- Bahwa gugatan Penggugat tidak benar dan tidak tepat yang mendasarkan ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM dari adanya Akta Pengikatan Jual-

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 84/PDT/2014/PT YJK.



Beli Nomor 1 pada tanggal 11 Desember 2012 untuk mendapatkan sebidang tanah seluas 150 m² yang diatas berdiri bangunan kurang lebih 200 m, bahwa sebagaimana ketentuan KUHPerdata dalam hukum perjanjian tentang adanya unsur “*essensialia*”.

Bahwa sengketa dalam perkara ini mendasarkan pada suatu perjanjian yang merupakan salah satu syarat sah dari perjanjian yaitu “suatu sebab yang halal”.

Bahwa dalam perjanjian jual beli ini harga dan barang sudah ada dan telah disepakati oleh kedua belah pihak, namun secara riil dari penyerahan bangunan yang merupakan *essensialia* yang secara formil belum terpenuhi karena Penggugat belum melakukan kewajiban untuk pelunasan harga yang disepakati sedangkan kewajiban dari para Tergugat adalah menyerahkan tanah dan bangunan berikut sertipikat hak miliknya adalah merupakan rangkaian dari Perjanjian tersebut yang belum dilaksanakan oleh Para Tergugat

Bahwa dengan tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan yang merupakan kewajiban para pihak dalam Perjanjian baik oleh Penggugat maupun Tergugat adalah suatu bentuk adanya perbuatan WANPRESTASI dan bukan merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam suatu perjanjian yaitu Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 1 pada tanggal 11 Desember 2012.

- Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi kaidah adanya perbuatan melawan hukum karena dalam gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum tidak menjelaskan secara terperinci dan secara riil atau nyata tentang adanya kerugian baik secara materiil maupun immateriil yang karena adanya perbuatan melawan hukum tersebut Penggugat merasa menderita kerugian, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 19K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983 yang dinyatakan “Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh *judex facti*, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

B. DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa Para Tergugat menolak terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas kebenarannya kami akui;
- 2 Bahwa tidak benar apabila Penggugat membeli sebidang tanah seluas 150 m² yang berdiri bangunan kurang lebih 200 m² atas Sertifikat Hak Milik No.3348/ Ngestiharjo atas nama Tyaswati, Gambar Situasi tanggal 29 September 1994, No.8750, seluas 467 m², karena Para Tergugat berdasarkan kesepakatan awal dengan Penggugat hanya akan menjual sebagian dari tanah dan bangunan yaitu RUKO GREEN PLAZA No.17 A yang terletak di pertokoan Green Plaza Jalan Godean km.4 Yogyakarta hanya sebatas tanah dan bangunan pada ruko tersebut didirikan yang merupakan bagian dari tanah SHM No. 3448/Ngestiharjo, Gambar Situasi No. 8750 tertanggal 29 September 1994 seluas 467 m² dan tercatat atas nama Tyaswati. Hal itu dibuktikan dengan adanya pembayaran uang muka dari Penggugat (diserahkan melalui anaknya bernama CAROLINE) sebagai tanda jadi jual beli sebuah Ruko Green Plaza No. 17 A yang terletak di Jl. Godean KM.4, Bantul, Yogyakarta, yang diberikan kepada Para Tergugat dengan bukti tertulis Kuitansi tertanggal 10 Desember 2012 senilai Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Dengan keterangan pada kuitansi tersebut pada awalnya berbunyi "TANDA JADI PEMBELIAN RUKO GREEN PLAZA JL. GODEAN No.17 A Km.4 YOGYAKARTA" yang dibuat oleh saksi GAN SOAT LING di rumah Tergugat, yang kemudian tanpa sepengetahuan dan seijin Para Tergugat, telah sengaja ditambah tulisan oleh Penggugat dalam kwitansi tersebut dengan kata-kata "LUAS TANAH ± 150 m²".
- 3 Bahwa dalam proses pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 3348/ Ngestiharjo atas nama Tiyaswati, Gambar Situasi tanggal 29 September 1994, No. 8750, seluas 467 m² (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi), Penggugat menghendaki luas tanah dalam pemecahan tersebut seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi), sehingga hal tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan awal yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan Penggugat, karena Para Tergugat dari awal sebelum adanya kesepakatan dengan Penggugat hanya menjual tanah dan bangunan RUKO GREEN PLAZA No. 17 A dan bukan menjual tanah seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) dan bangunan kurang lebih 200 m² (dua ratus meter persegi). Dengan demikian belum dilakukannya proses pemecahan sertifikat karena perbuatan dari Penggugat sendiri yang tidak

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 84/PDT/2014/PT YJK.



memenuhi pembayaran pada waktu yang telah ditentukan yaitu tanggal 30 April 2013.

- 4 Bahwa dalam akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1, tertanggal 11 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Servatia Herlina, B.Sc.S.H. telah salah dalam mencantumkan keluasan atas tanah yang menjadi obyek jual beli yaitu ditulis "seluas 150 m²" karena pada saat kesepakatan awal pemberian uang muka sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 10 Desember 2012 Para Tergugat tidak mencantumkan dalam kwitansi pembayaran dengan kata-kata LT ±150 m², bahwa sebenarnya kwitansi awalnya yang diberikan Tergugat hanya bertuliskan TANDA JADI PEMBELIAN RUKO GREEN PLAZA JL GODEAN No.17 A Km.4 YOGYAKARTA dan pada saat dilakukan pengikatan jual beli dihadapan Notaris Servatia Herlina, B.Sc.S.H., baik Penggugat dan Para Tergugat belum pernah melakukan pengukuran atau pemberian tanda batas dan sama-sama belum mengetahui keluasan yang sebenarnya tentang obyek jual beli yaitu RUKO GREEN PLAZA No.17 A yang terletak di Jl. Godean KM.4, Bantul, Yogyakarta yang merupakan bagian dari tanah dan bangunan dalam SHM No.3448/Ngestiharjo, Gambar Situasi No.8750 tertanggal 29 September 1994 seluas 467 m², sehingga perbuatan Para Tergugat yang menyatakan obyek jual beli adalah sebuah RUKO GREEN PLAZA No.17 A yang terletak di Jl. Godean KM.4, Bantul, Yogyakarta, bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
- 5 Bahwa Penggugat telah salah dalam mendalilkan perbuatan hukum yang dilakukan Para Tergugat yang menyatakan obyek jual beli adalah sebuah ruko saja bukanlah sebidang tanah seluas 150 m² serta bangunan yang berdiri di atasnya adalah perbuatan melawan hukum, karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tidak sesuai ketentuan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1, tertanggal 11 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Servatia Herlina, B.Sc.S.H., merupakan Wanprestasi yang diartikan tidak melaksanakan atau tidak memenuhi prestasi sesuai kewajiban. Dengan demikian gugatan Penggugat telah keliru dalam mendalilkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum, karena perbuatan melawan hukum harus diartikan berbuat atau tidak berbuat bertentangan dengan atau melanggar hak subyektif orang lain, kewajiban hukum pelaku, kaedah kesusilaan



dan keputusan dalam masyarakat. (Perbuatan Melawan Hukum, Rosa Agustina, Hal, 31).

- 6 Bahwa Para Tergugat tidak sependapat dengan dalil Penggugat angka 9, karena berdasarkan kesepakatan awal yaitu pada tanggal 10 Desember 2012 Penggugat telah memberikan uang muka sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi pembelian Ruko Green Plaza Jl Godean No. 17 A Km.4 Yogyakarta LT ±150 m² (sebagaimana tertulis dalam kuitansi pembayaran), sehingga dari kesepakatan tersebut Para Tergugat hanya menjual sebuah Ruko Green Plaza No.17 A yang luasnya belum secara jelas diketahui baik oleh Penggugat maupun Para Tergugat. Dengan demikian telah jelas, Para Tergugat hanya menjual sebuah Ruko Green Plaza No.17 A, bukan menjual tanah dengan luasan 150 m² yang di atasnya berdiri sebuah bangunan seluas kurang lebih 200 m.
- 7 Bahwa terhadap permohonan Penggugat dalam perkara ini tentang putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) sebagaimana diatur dalam SEMA No. 3 tahun 1978 tertanggal 1 April 1978, Mahkamah Agung minta kepada para hakim tidak menjatuhkan keputusan '*uitvoerbaar bij vooraad*' walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 ayat 1 HIR (pasal 191 ayat 1 Rbg) telah dipenuhi.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.
- 2 Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya.
- 3 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima.
- 4 Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bantul tertanggal 23 Juli 2014, Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Btl. yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA



- 1 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.770.000,- (tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul yang menyatakan bahwa pada tanggal 5 Agustus 2014 Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bantul tanggal 23 Juli 2014, Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Btl. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bantul yang menyatakan bahwa pada tanggal 8 Agustus 2014 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II ;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding tertanggal 28 Agustus 2014 dan telah diberitahukan kepada kuasa Hukum Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II pada tanggal 3 Oktober 2014 ;

Membaca Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*), Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Btl. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bantul telah memberi kesempatan kepada pihak Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding pada tanggal 6 Oktober 2014 dan kepada Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II pada 8 Agustus 2014, untuk memeriksa berkas di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bantul, tanggal 23 Juli 2014, Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Btl. dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh



pihak Penggugat / Pembanding tertanggal 28 Agustus 2014 berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang menyatakan gugatan Penggugat / Pembanding tidak dapat diterima telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dan putusan Hakim tingkat pertama dapat dikuatkan dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa pada pokoknya Penggugat / Pembanding dalam memori banding menyatakan bahwa *judex factie* mengkaitkan perkara a quo dengan perkara Nomor 48/Pdt.G/2013/PN.Btl. yang tengah dalam proses banding dan belum berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya Penggugat / Pembanding mengajukan gugatan ulang dengan harapan akan mendapat perlakuan yang adil ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Btl., tanggal 23 Juli 2014 dalam pertimbangannya menyatakan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka Majelis berpendapat bahwa dalam perkara tersebut atas perkara subyek dan obyek hukum yang sama dimana sampai sekarang perkara tersebut masih dalam proses dan belum berkekuatan hukum tetap kemudian demi tertibnya hukum acara, maka gugatan dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa gugatan dinyatakan *nebis in idem* dalam hal telah ada putusan berkekuatan hukum tetap sebelumnya yang memutus perkara yang sama, dengan pokok yang sama, serta obyek yang sama ;

Menimbang, bahwa dalam perkara Nomor 48/Pdt.G/2013/PN.Btl. tanggal 8 Januari 2014 dan perkara Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Btl. tanggal 23 Juli 2014 adalah para pihaknya sama, obyek gugatannya juga sama ;

Menimbang, bahwa dalam perkara Nomor 48/Pdt.G/2013/PN.Btl. tanggal 8 Januari 2014, belum berkekuatan hukum tetap, maka belum bisa dinyatakan *nebis in idem*, oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat pertama dalam perkara Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Btl. tanggal 23 Juli 2014 yang menyatakan : untuk menghindari putusan 2 (dua) perkara yang berlawanan, karena pihak-pihaknya sama dan obyeknya sama, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima adalah sudah tepat dan benar, oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 84/PDT/2014/PT YJK.



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

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat / Pembanding tetap dipihak yang kalah, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat peraturan hukum perundang-undangan yang berlaku, *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R.) dan Undang-Undang yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat / Pembanding ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul, tanggal 23 Juli 2014, Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Btl. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Penggugat / Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Rabu tanggal 18 Februari 2015 oleh kami Hj. Sudaryati, SH. MH. Sebagai Hakim Ketua dengan Sonhaji, SH. dan Yohannes Sugiwidarto, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 25 Februari 2015 oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota tersebut, dan dibantu Suparmi Endang Suteblisi Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Yogyakarta, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1 Sonhaji, SH

Hj. Sudaryati, SH. MH.

2. Yohannes Sugiwidarto, SH

Panitera Pengganti,



Suparmi Endang Suteblisi

Perincian biaya :

1. Meterai Rp6.000,00

2. Redaksi. Rp5.000,00

3. Pemberkasan Rp139.000,00

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