



P U T U S A N
Nomor 66/PDT/2020/PT YYK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BAMBANG YUNIHARTO, ST, bertempat tinggal di Komplek BPK No. 08 Bener Tegalrejo Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DJOKO SUPRAPTO, SH , Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Advokat “DJOKO SUPRAPTO, SH & REKAN” yang beralamat di Jl. Ngeksigondo No. 5A Kotagede Yogyakarta. Berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 29 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING / semula PENGGUGAT;

MELAWAN :

1. Ir. JB. HARJADI, bertempat tinggal di Bakal Dukuh RT 38 Argodadi Sedayu Bantul, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ENJI PUSPOSUGONDO, S.H., SUPRIYANTO, SH, FAJAR KURNIA ADI, SH, ROBY OCTORA, SH, dan RICO GILANG SAMUDRA, SH, Kesemuanya adalah Advokat – Penasihat Hukum pada Kantor Advokat “BHALAWFIRM & ASSOCIATES” yang beralamat Kantor di Jl. Ringroad Utara No. 8 Nandan Sariharjo Ngaglik, Sleman – Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 042/BHA/SK/X/2019, tanggal 14 November 2019, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING / semula TERGUGAT;
2. E. ESTI RAHAYU, bertempat tinggal di Bakal Dukuh RT 38 Argodadi Sedayu Bantul, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ENJI PUSPOSUGONDO, S.H., SUPRIYANTO, SH, FAJAR KURNIA ADI, SH, ROBY OCTORA, SH, dan RICO GILANG SAMUDRA, SH, Kesemuanya adalah Advokat – Penasihat Hukum pada Kantor Advokat “BHALAWFIRM & ASSOCIATES” yang beralamat Kantor di Jl. Ringroad Utara No. 8 Nandan Sariharjo Ngaglik, Sleman – Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 042/BHA/SK/X/2019, tanggal 14 November 2019,

Halaman 1 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I / semula TURUT TERGUGAT I ;

3. DIMIYATI AGUNG WIBOWO, ST, bertempat tinggal di Krapyak Wetan RT 17 Panggunharjo Sewon Bantul Yogyakarta (Domisili), Perum Fajar Mutiara AF No. 18 Baturan Colomadu Karanganyar Surakarta Jawa Tengah (KTP), dalam hal ini memberikan kuasa kepada ENJI PUSPOSUGONDO, S.H., SUPRIYANTO, SH, FAJAR KURNIA ADI, SH, ROBY OCTORA, SH, dan RICO GILANG SAMUDRA, SH, Kesemuanya adalah Advokat – Penasihat Hukum pada Kantor Advokat “BHALAWFIRM & ASSOCIATES” yang beralamat Kantor di Jl. Ringroad Utara No. 8 Nandan Sariharjo Ngaglik, Sleman–Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 042/BHA/SK/X/2019, tanggal 14 November 2019, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II / semula TURUT TERGUGAT II
4. NURTI WIJAYANTI, SH, bertempat tinggal di Perum GPW Blok DS-04 RT 007 RW 037 Sukoharjo, Ngaglik Sleman Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ENJI PUSPOSUGONDO, S.H., SUPRIYANTO, SH, FAJAR KURNIA ADI, SH, ROBY OCTORA, SH, dan RICO GILANG SAMUDRA, SH, Kesemuanya adalah Advokat – Penasihat Hukum pada Kantor Advokat “BHALAWFIRM & ASSOCIATES” yang beralamat Kantor di Jl. Ringroad Utara No. 8 Nandan Sariharjo Ngaglik, Sleman – Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 042/BHA/SK/X/2019, tanggal 14 November 2019, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING III / semula TURUT TERGUGAT III;
5. KOPERASI SIMPAN PINJAM KUSUMAARTA JAYA, beralamat di Komplek Ruko Rejotumoto C. 7 Magelang Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING IV / semula TURUT TERGUGAT IV ;
6. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL), YOGYAKARTA, beralamat di Jl. Kusumanegara No. 11 Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MARHAENI RUMIASIH, EDY SUYANTO, MOHAMAD ABDUL ROCHIM, DWI YANTINI, JOKO HERMONO,

Halaman 2 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



ENI ASMIYATI, SARJANA, TRI WINARSIH, ARIFIN NURHARTANTO, YUHAR LELO GANJARAN SAMUDRA dan WAKHID ARIF WIDODO, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-201 / MK.6 / WKN.09 / 2019 tanggal 19 November 2019, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING V / semula TURUT TERGUGAT V ;

7. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BANTUL, beralamat di Jl. Ringroad Manding Trirenggo Bantul Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada HASTI SUSANTI, A.Ptnh, SALIM, A.Ptnh, ANITA WIDIASTUTI, S.Si, M.Eng, R.SIGIT KUNCORO dan INTAM TIWI UTAMI, S.TR., berdasarkan surat kuasa khusus No. 2143/SKU-34.02.MP.01/X/2019, tanggal 23 Oktober 2019, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING VI / semula TURUT TERGUGAT VI ;

Pengadilan Tinggi tersebut

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 07 Agustus 2020, Nomor 66/PDT/2020/PT YYK tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut diatas dan surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta ;
2. Membaca berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Telah membaca Surat Gugatan tertanggal 14 Oktober 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul di bawah Register Perkara Perdata No. 85 /Pdt.G/2019/PN.Btl, tanggal 14 Oktober 2019, Penggugat mengajukan gugatan kepada para Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar tahun 2013 Tergugat menawarkan kepada Penggugat sebidang tanah dan bangunan seluas +/- 350 m2 yang terletak di Bakaldukuh Rt 38 Argodadi Sedayu Bantul Yogyakarta sebagaimana tanah dan bangunan tersebut masuk dalam bagian sertifikat hak milik (SHM) nomor 0914 seluas 3330 m2 dahulu atas nama Ir. JB. Harjadi (Tergugat) sekarang beralih menjadi atas nama Dimiyati Agung Wibowo, ST (turut tergugat II) dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 3 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



Sebelah utara : SHM No. 0914;
Sebelah timur : SHM No. 0914;
Sebelah selatan : SHM no. 0914;
Sebelah barat : Jalan raya;

Sedangkan batas – batas SHM no. 0914 :

Sebelah utara : jalan kampung;
Sebelah timur : tanah milik bapak Juwandi;
Sebelah selatan : Jalan raya;
Sebelah barat : Jalan raya;

Mohon tanah dan bangunan diatas selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa.

2. Bahwa kemudian pada tanggal 05 Desember 2013 antara Penggugat dan Tergugat membuat Surat Perjanjian Jual Beli obyek sengketa dibawah tangan dengan Penggugat sebagai Pihak kedua (pembeli) dan Tergugat sebagai Pihak Pertama (penjual) yang pada pokoknya menerangkan harga jual beli disepakati sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dan sudah di bayar lunas oleh Penggugat dihadapan para saksi dan disetujui oleh istri tergugat yakni Turut Tergugat I.
3. Bahwa faktanya sekitar tahun 2017 pada saat Penggugat akan mengurus proses pemecahan sertifikat atas jual beli tersebut, Tergugat tanpa ijin dengan Penggugat telah menggadaikan SHM obyek sengketa tersebut kepada Turut Tergugat II (Dimiyati Agung Wibowo, ST) sebesar RP.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana surat pernyataan Turut Tergugat II tertanggal 29 November 2016 yang kemudian SHM obyek sengketa tersebut di balik nama menjadi atas nama Turut Tergugat II (Dimiyati Agung Wibowo, ST) yang kemudian oleh Turut Tergugat II di jaminkan di Turut Tergugat IV (Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Artha Jaya) kurang lebih sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
4. Bahwa atas fakta tersebut Penggugat mendesak Tergugat untuk segera menyelesaikan permasalahan SHM obyek sengketa tersebut dengan Turut Tergugat II namun faktanya Tergugat II gagal bayar kepada Turut Tergugat IV.
5. Bahwa kemudian Tergugat telah membuat Laporan Polisi di Polda DIY dengan terlapor Turut Tergugat II dengan dugaan penipuan dan penggelapan atas SHM obyek sengketa yang kemudian akhirnya terjadi kesepakatan perdamaian antara Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV sedangkan Penggugat menjadi saksi atas

Halaman 4 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/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)



kesepakatan tersebut.

6. Bahwa kemudian Penggugat mengalami sakit tulang belakang yang harus beristirahat berbulan-bulan sehingga tidak bisa mengikuti proses kesepakatan perdamaian tersebut yang kemudian faktanya Penggugat mengetahui justru kesepakatan perdamaian tersebut menjadi sengketa gugatan perdata dan berakhir di Pengadilan Negeri Magelang sebagaimana penetapan putusan perkara no. 20/Pdt.G/2019/PN.Mgg tertanggal 10 september 2019 yang isi putusannya pada pokoknya mewajibkan Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III membayar pinjaman atas SHM obyek sengketa kepada Turut Tergugat IV sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan maksimal pembayaran yang disepakati pada tanggal 30 September 2019 namun FAKTA nya Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak menjalankan isi putusan tersebut dan GAGAL BAYAR kepada Turut Tergugat IV sehingga akan dilaksanakan eksekusi hak tanggungan/pelelangan Obyek sengketa.
7. Bahwa atas hal tersebut Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana diutarakan fakta jual beli obyek sengketa dalam poin 2 (dua) diatas sangat dirugikan atas perbuatan Tergugat yang sudah ingkar janji atas surat perjanjian jual beli tersebut dan telah secara melawan hukum menggadaikan SHM obyek sengketa kepada Turut Tergugat II dan IV, maka sudah terbukti Tergugat sudah wanprestasi dan melakukan perbuatan melawan hukum sehingga penggugat dirugikan secara materiil dan imateriil.
8. Bahwa akibat adanya perbuatan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu tidak dapat melaksanakan pemecahan sertifikat obyek sengketa karena sertifikat obyek sengketa sudah beralih menjadi atas nama Turut Tergugat II dan diikat hak tanggungan oleh turut tergugat IV, maka sudah sepantasnya Tergugat, Turut Tergugat II dan turut Tergugat IV dihukum untuk melepaskan hak sebagian kepemilikan SHM no. 0914 (obyek sengketa) kepada Penggugat sebagaimana perjanjian jual beli pada poin 2 (dua) diatas.
9. Bahwa dengan Tergugat dihukum untuk melepaskan hak sebagian kepemilikan SHM obyek sengketa kepada Penggugat maka sudah seharusnya Tergugat diperintahkan untuk membayarkan biaya- biaya yang timbul pengurusan pemecahan sertifikat obyek sengketa tersebut kepada Tergugat.
10. Bahwa dengan adanya perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tersebut faktanya Tergugat masih menguasai obyek sengketa maka mohon majelis hakim memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah

Halaman 5 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/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)



dan bangunan obyek sengketa yang terletak di Bakaldukuh Rt 38 Argodadi Sedayu Bantul Yogyakarta, jika perlu dengan bantuan aparat negara.

11. Bahwa Turut Tergugat I ditarik dalam perkara aquo karena kapasitas pribadi dan kecakapan hukumnya sebagai istri Tergugat dalam melakukan perbuatan hukum terkait kelengkapan pihak jual beli obyek sengketa, sedangkan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV ditarik dalam perkara aquo karena perbuatan hukumnya kesepakatan yang dibuat para pihak dan SHM obyek sengketa masih tercatat atas nama Turut Tergugat II dalam akta Hak Tanggungan Turut Tergugat IV sedangkan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI ditarik dalam perkara aquo karena kapasitas dan jabatannya terkait status hukum SHM obyek sengketa maka sudah selayaknya dihukum untuk tunduk dan patuh menaati isi putusan perkara aquo.
12. Bahwa Penggugat sebagai pembeli dan pemilik hak milik yang sah berdasarkan jual beli obyek sengketa diatas maka mohon kepada majelis hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat V untuk tidak melaksanakan perbuatan hukum pelelangan atas eksekusi Hak tanggungan SHM obyek sengketa dan Turut Tergugat VI untuk dapat meroya sertifikat hak milik obyek sengketa dan memproses balik nama kepada Penggugat.
13. Bahwa kerugian materiil dan imateriil sebagaimana dimaksud dalam posita nomor 7 (tujuh) sebesar Rp. 870.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) diatas adalah sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil
 - a. Penggugat sudah membayar lunas jual beli obyek sengketa kepada Tergugat sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah)
 - b. Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai obyek sengketa sejak tahun 2013 hingga Gugatan ini diajukan, yakni apabila obyek sengketa tersebut disewakan/dikontrakan dapat memperoleh keuntungan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pertahun x 6 tahun = Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan mohon dipertimbangkan sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap/inkrah.
 - Kerugian Imateriil

Penggugat dalam membeli obyek sengketa dengan etikad baik dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku namun dikhalayak umum dikarenakan Penggugat dan Tergugat masih ada hubungan keluarga, disangka Penggugat dianggap mau merebut waris milik Tergugat sehingga Penggugat merasa dicemarkan nama baiknya di keluarga dan khalayak umum yang bilamana dinominalkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);



14. Bahwa agar tidak terjadi peralihan hak atas obyek sengketa sebelum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkrah), maka agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, mohon majelis hakim meletakkan sita jaminan (rendicavatoir beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas +/- 350 m2 yang terletak di Bakaldukuh Rt 38 Argodadi Sedayu Bantul Yogyakarta sebagaimana tanah dan bangunan tersebut masuk dalam bagian sertifikat hak milik (SHM) nomor 0914 seluas 3330 m2 dahulu atas nama Ir. JB. Harjadi (Tergugat) sekarang beralih menjadi atas nama Dimiyati Agung Wibowo, ST (turut tergugat II) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : SHM No. 0914;

Sebelah timur : SHM No. 0914;

Sebelah selatan : SHM no. 0914;

Sebelah barat : Jalan raya;

Sedangkan batas – batas SHM no. 0914 :

Sebelah utara : jalan kampung;

Sebelah timur : tanah milik bapak Juwandi;

Sebelah selatan : Jalan raya;

Sebelah barat : Jalan raya;

15. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul untuk menetapkan uang paksa (dwongsom) sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

16. Bahwa karena Gugatan Penggugat sudah jelas dan didukung bukti yang kuat serta karena kepentingan Penggugat yang sangat mendesak, Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, dan kasasi sekalipun (UIT VOOR BAAR BIJ VOOR RAAD)

17. Bahwa sudah wajar dan sepatasnya Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon Kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bantul, untuk memanggil para Pihak, memeriksa, dan memberi putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli sebidang tanah dan bangunan seluas +/- 350 m2 yang terletak di Bakaldukuh Rt 38 Argodadi Sedayu Bantul Yogyakarta sebagaimana tanah dan



bangunan tersebut masuk dalam bagian sertifikat hak milik (SHM) nomor 0914 seluas 3330 m2 dahulu atas nama Ir. JB. Harjadi (Tergugat) sekarang beralih menjadi atas nama Dimiyati Agung Wibowo, ST (turut tergugat II) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : SHM No. 0914;

Sebelah timur : SHM No. 0914;

Sebelah selatan : SHM no. 0914;

Sebelah barat : Jalan raya;

Sedangkan batas – batas SHM no. 0914 :

Sebelah utara : jalan kampung;

Sebelah timur : tanah milik bapak Juwandi;

Sebelah selatan : Jalan raya;

Sebelah barat : Jalan raya

tertanggal 5 Desember 2013 antara Penggugat (Bambang Yuniarto, ST) sebagai pembeli dengan Tergugat (Ir. JB. Harjadi) sebagai Penjual.

3. Menyatakan Sah secara hukum kwitansi Pelunasan tertanggal 05 Desember 2013 sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat guna pembayaran jual beli obyek sengketa.
4. Menyatakan Sah dan berharganya alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat II dan turut Tergugat IV untuk melepaskan hak sebagian kepemilikan SHM no. 0914 (obyek sengketa) kepada Penggugat sebagaimana perjanjian jual beli tertanggal 5 Desember 2013.
7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayarkan biaya- biaya yang timbul dalam pengurusan pemecahan sertifikat obyek sengketa tersebut kepada Penggugat.
8. Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa yang terletak di Bakaldukuh Rt 38 Argodadi Sedayu Bantul Yogyakarta, jika perlu dengan bantuan Aparat Negara.
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat V untuk tidak melaksanakan perbuatan hukum pelelangan atas eksekusi Hak tanggungan SHM obyek sengketa dan memerintahkan Turut Tergugat VI untuk dapat meroya sertifikat hak milik obyek sengketa dan mambantu memproses balik nama kepada Penggugat.
10. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas



Putusan ini.

11. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 870.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) sebagai berikut:
 - Kerugian Materiil
 - a. Penggugat sudah membayar lunas jual beli obyek sengketa kepada Tergugat sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah)
 - b. Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai obyek sengketa sejak tahun 2013 hingga Gugatan ini diajukan, yakni apabila obyek sengketa tersebut disewakan/dikontrakan dapat memperoleh keuntungan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pertahun x 6 tahun = Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan mohon dipertimbangkan sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap/inkrah.
 - Kerugian Imateriil
Penggugat dalam membeli obyek sengketa dengan etika baik dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku namun dikhalayak umum dikarenakan Penggugat dan Tergugat masih ada hubungan keluarga, disangka Penggugat dianggap mau merebut waris milik Tergugat sehingga Penggugat merasa dicemarkan nama baiknya di keluarga dan khalayak umum yang bilamana dinominalkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
12. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (rendicavatoir beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas +/- 350 m2 yang terletak di Bakaldukuh Rt 38 Argodadi Sedayu Bantul Yogyakarta sebagaimana tanah dan bangunan tersebut masuk dalam bagian sertifikat hak milik (SHM) nomor 0914 seluas 3330 m2 dahulu atas nama Ir. JB. Harjadi (Tergugat) sekarang beralih menjadi atas nama Dimiyati Agung Wibowo, ST (turut tergugat II) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara	:	SHM No. 0914;
Sebelah timur	:	SHM No. 0914;
Sebelah selatan	:	SHM no. 0914;
Sebelah barat	:	Jalan raya;

Sedangkan batas – batas SHM no. 0914 :

Sebelah utara	:	jalan kampung;
Sebelah timur	:	tanah milik bapak Juwandi;
Sebelah selatan	:	Jalan raya;
Sebelah barat	:	Jalan raya;
13. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwongsom) sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar tergugat bila

Halaman 9 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

14. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, dan kasasi sekalipun (UIT VOOR BAAR BIJ VOOR RAAD);

15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TURUT TERGUGAT IV :

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING SEBAGAI PENGGUGAT (*Eksepsi Error In Persona Dan Eksepsi Domini*)

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) sebagai Penggugat karena benda yang dijadikan Objek Sengketa Bukan Milik Penggugat. Ahli Hukum Acara Perdata Indonesia mengajarkan bahwa gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak yang memiliki hak dan kapasitas hukum. *Prof. Sudikno Mertokusumo* menyatakan bahwa orang yang mengajukan tuntutan hak memerlukan atau berkepentingan akan perlindungan hukum. Suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak tersebut (*point d'interet, point d'action*). Seseorang yang tidak menderita kerugian mengajukan tuntutan hak, tidak mempunyai kepentingan. Pernyataan tersebut senada dengan pendapat *M. Yahya Harahap, S.H.*, Mantan Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyebutkan bahwa *apabila seseorang yang bertindak sebagai penggugat bukanlah orang yang mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, maka penggugat tidak memiliki persona standi in judicio*. Oleh karena itu, gugatan penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara. Selain itu, Doktrin Hukum Acara Perdata Indonesia mengajarkan bahwa gugatan harus ditolak apabila objek gugatan bukanlah milik penggugat tetapi milik orang lain atau milik tergugat. Terkait hal tersebut, *M. Yahya Harahap* berpendapat bahwa dalam hukum acara perdata dikenal *eksepsi domini* berupa tangkisan terhadap gugatan yang berisi bantahan yang menyatakan bahwa objek barang yang digugat bukanlah milik penggugat, tetapi milik orang lain atau milik tergugat. Gugatan Penggugat memenuhi kriteria tersebut sehingga sudah sepatutnya ditolak,

Halaman 10 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



sebab Para Penggugat tidaklah memiliki alas hak dan kapasitas hukum apapun dalam mengajukan gugatan terkait tanah yang menjadi objek sengketa a quo karena secara hukum, Turut Tergugat II-lah yang merupakan pemilik sah atas tanah yang menjadi objek sengketa.

B. EKSEPSI PENGGUGAT KELIRU MENEMPATKAN PIHAK (istri Tergugat yaitu E. Esti Rahayu) SEBAGAI TURUT TERGUGAT HARUSNYA DIPOSISIKAN SEBAGAI TERGUGAT (*Error in persona*)

Bahwa Penggugat telah keliru menempatkan istri Tergugat yaitu E. Esti Rahayu sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo, karena E. Esti Rahayu sebagai istri Tergugat (Ir. JB. Harjadi) mempunyai kedudukan hukum yang sama dengan suaminya (Tergugat) dalam melakukan perbuatan hukum. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) UU Perkawinan Nomor : 1 Tahun 1974, yaitu :

1) *Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.*

2) *Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.*

Dari ketentuan tersebut diatas, sejak dikeluarkannya UU No. 1 Tahun 1974, maka kedudukan isteri dalam hukum sama dengan suaminya, artinya cakap untuk melakukan perbuatan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan, termasuk perbuatan suami (Tergugat) dalam melakukan jual beli tanah (perjanjian jual beli) dengan Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita angka 1 dan angka 2.

Dengan demikian maka apabila Penggugat menempatkan istri Tergugat yaitu E. Esti Rahayu sebagai TURUT TERGUGAT I menyebabkan gugatan Penggugat error in persona, harusnya istri Tergugat yaitu E. Esti Rahayu diposisikan sebagai TERGUGAT.

C. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (*obscur libels*)

a. Penggugat telah mencampuradukkan gugatan / tuntutan Wanprestasi dan gugatan / tuntutan Perbuatan Melawan Hukum.

Gugatan/Tuntutan Wanprestasi dan gugatan/tuntutan Perbuatan Melawan Hukum meskipun ada yang berpendapat wanprestasi atau ingkar janji merupakan genus spesifik dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Alasannya, seorang debitur yang ingkar janji atau lalai memenuhi pembayaran utang tepat pada waktunya, jelas telah melakukan pelanggaran atas hak kreditur. Dengan demikian, terdapat persamaan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. akan tetapi jika diteliti lebih lanjut terdapat perbedaan prinsip antara keduanya,



antara lain:

□ Ditinjau dari segi hukum.

Wanprestasi menurut pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (aggreement) yang berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata,

1. Harus ada lebih dahulu perjanjian para pihak,
2. Salah satu perjanjian menggariskan apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau promise must be kept,
3. Wanprestasi terjadi apabila debitur, tidak memenuhi janji, tidak memenuhi prestasi tepat waktu, tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan. Sementara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut pasal 1365 KUH Perdata lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum pidana atau perdata maupun keduanya.

□ Ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut

Dasar timbulnya hak menuntut dalam wanprestasi pada prinsipnya diperlukan ingebrekestelling atau pernyataan lalai atau in mora stelling (interpellatio) kecuali jika dalam perjanjian telah mencantumkan mengenai hal tersebut. Lain halnya dengan perbuatan melawan hukum tidak diperlukan somasi, kapan saja terjadi Perbuatan melawan hukum pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi.

□ Dari segi tuntutan ganti rugi

Bertolak dari ketentuan pasal 1237 KUH Perdata, mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut sejak terjadi kelalaian (wanprestasi), dan pasal 1236 dan 1243 KUH Perdata mengatur tentang jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut yang terdiri dari : kerugian yang dialami oleh kreditur, keuntungan yang diperoleh sekiranya perjanjian dipenuhi dan ganti rugi bunga atau interest. Sedangkan pasal 1365 KUH Perdata sebagai dasar hukum perbuatan melawan hukum tidak menyebutkan bentuk ganti ruginya juga tidak menyebutkan rincian ganti rugi dengan demikian dapat dituntut :

- a) ganti rugi nyata (actual loss) kerugian materiil;
- b) kerugian immateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula atau restoration to original condition (herstel in de oorspronkelijk toestand, hestel in de vorige toestand).

Berdasarkan uraian tersebut pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan melawan hukum ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu dalam merumuskan dalil gugatan tidak dibenarkan :



- 1) mencampur adukan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam gugatan,
- 2) dianggap keliru merumuskan dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan jika terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan wanprestasi sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah perbuatan melawan hukum, akan tetapi dimungkinkan menggabungkan atau mengakumulasikan keduanya dalam satu gugatan dengan syarat harus tegas pemisahannya.

b. Gugatan Penggugat tidak menguraikan Perbuatan Melawan Hukum secara rinci dan jelas

Bahwa dalam gugatan Penggugat pada posita angka 7 menyebutkan Tergugat telah wanprestasi dan melakukan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat tidak menguraikan secara jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, sehingga dengan tidak jelasnya menguraikan perbuatan melawan hukum maka tidak jelas pula dasar hukum yang digunakan Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya.

c. Gugatan Penggugat tidak jelas tanah yang menjadi obyek sengketa

Bahwa dalam gugatan Penggugat pada posita angka 1 menyebutkan Bahwa sekitar tahun 2013 Tergugat menawarkan kepada Penggugat sebidang tanah dan bangunan seluas 350 M2 yang terletak di Bakal dukuh Rt. 38 Argodadi sedayu bantul Yogyakarta sebagaimana tanah dan bangunan tersebut masuk dalam bagian sertifikat hak milik (SHM) nomor 0914 seluas 3330 m2 dahulu atas nama Ir. JB. Harjadi (Tergugat) sekarang beralih menjadi atas nama Dimiyati Agung Wibowo, ST (Turut Tergugat II) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : SHM No. 0914

Sebelah timur : SHM No. 0914

Sebelah selatan : SHM No. 0914

Sebelah barat : Jalan raya

Sedangkan batas-batas SHM No. 0914 :

Sebelah utara : jalan kampung

Sebelah timur : tanah milik bapak Juwandi

Sebelah selatan : Jalan raya

Sebelah barat : Jalan raya

Mohon tanah dan bangunan diatas selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa.

Dalil tersebut tidak jelas dan kabur karena obyek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut tanah dan bangunan yang



mana...?? sebab dalam gugatan Penggugat terdapat 2 (dua) bidang tanah dan batas-batas tanah dimana keduanya tidak sama (berbeda) batas-batas tanahnya. Sehingga menyebabkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur obyek sengketa yang dimaksud. Maka sesuai ketentuan :

- Yurisprudensi MARI No.556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*";
- Yurisprudensi MARI No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "*Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*";

D. EKSEPSI DISKUALIFIKASI (*gemis aanhodenigheid*)

Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak atas obyek sengketa, karena tanah obyek sengketa adalah hak miliknya Turut Tergugat II. Karena tidak ada bukti kepemilikan yang menunjukkan obyek sengketa milik Penggugat. Berdasar hal tersebut jelas bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan karena Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di Pengadilan atas perkara ini.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. DALAM KONPENSI

1. Bahwa jawaban dalam eksepsi mohon terbaca kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam konpensi
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara eksplisit, tegas dan nyata diakui sebagai fakta kebenaran.
3. Bahwa untuk meringkas jawaban ini sehingga lebih efisien dan efektif, Turut Tergugat IV hanya akan menjawab dan menanggapi hal-hal yang menyangkut substansi pokok kepentingan hukumnya saja akibat adanya tuntutan hak Penggugat dalam perkara ini.
4. Bahwa berikut ini disampaikan fakta kronologis hubungan hukum antara Tergugat (Ir. JB. Harjadi), Turut Tergugat II (Dimiyati Agung Wibowo, ST) dan Turut Tergugat IV (KSP Kusuma Arta Jaya Magelang), sebagai berikut :
 - a. Bahwa Turut Tergugat II mengajukan permohonan pinjaman ke Turut Tergugat IV (KSP Kusuma Arta Jaya Magelang) dengan plafon sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) selama 120 (seratus dua puluh) bulan dengan tujuan pembelian aset, berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman Nomor : 16 tanggal 29 November 2016

Halaman 14 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



- b. Bahwa selanjutnya pada tanggal 16 Maret 2017 Turut Tergugat II mengajukan permohonan lagi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan tujuan penambahan modal usaha, berdasarkan Perjanjian Pinjaman Nomor : F05.00100 tanggal 16 Maret 2017
- c. Bahwa permohonan pinjaman dari Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat IV tersebut dilengkapi persyaratan antara lain : dokumen berupa foto copy KTP atas nama Dimiyati Agung Wibowo (Turut Tergugat II), foto copy sertifikat tanah dan dokumen-dokumen yang lain
- d. Bahwa pihak Turut Tergugat IV kemudian meneliti dokumen-dokumen tersebut dan melakukan pengecekan terhadap jaminan (SHM No. 0914), luas 3.300 M2, atas nama Dimiyati Agung Wibowo)
- e. Bahwa kemudian pihak Turut Tergugat IV menyetujui permohonan pinjaman tersebut (point a diatas) dan demikian pula untuk permohonan pinjaman (point b diatas) dan selanjutnya Turut Tergugat II menandatangani Akta Perjanjian Pinjaman Nomor : 16 tanggal 29 November 2016, demikian pula dengan pinjaman kedua Turut Tergugat II juga menandatangani Perjanjian Pinjaman Nomor : F05.00100 tanggal 16 Maret 2017 dan kemudian uang dicairkan oleh Turut Tergugat IV yang ditranfer melalui rekening milik Turut Tergugat II.
- f. Bahwa dalam perjanjian pinjaman tersebut baik mengenai besarnya pinjaman, jangka waktu, bunga, provisi dan biaya-biaya yang lainnya telah ditentukan dan telah disetujui oleh Turut Tergugat II
- g. Bahwa terhadap barang jaminan pinjaman/hutang tersebut telah dipasang Hak Tanggungan yaitu :
- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 02668/2017 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 076/2017 tanggal 28 April 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Iin Suny Atmaja, SH
 - Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua dengan sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 04249/2017 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 138/2017 tanggal 31 Agustus 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Iin Suny Atmaja, SH.
- h. Bahwa terhadap pinjaman/hutang tersebut Turut Tergugat II telah lalai/tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutangnya sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian pinjaman. Atas kelalaian Turut Tergugat II tidak membayar kewajibannya, maka Turut Tergugat IV telah melakukan Teguran secara lisan dan secara tertulis kepada Turut Tergugat II sebanyak 3 (tiga) kali, namun Turut Tergugat II tetap tidak melaksanakan



kewajibannya membayar hutang-hutang kepada Turut Tergugat IV.

- i. Bahwa hutang/pinjaman Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat IV sampai saat ini seluruhnya (dua fasilitas pinjaman) sebesar Rp. 2.503.560.026,- (dua milyar lima ratus tiga juta lima ratus enam puluh ribu dua puluh enam rupiah), dengan perincian :

Pokok : Rp. 1.516.349.152,-
Bunga : Rp. 595.596.601,-
Denda : Rp. 361.614.273,-
Biaya eksekusi : Rp. 30.000.000,-

- j. Bahwa karena Turut Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang-hutangnya, maka Turut Tergugat IV berkesimpulannya Turut Tergugat II telah wanprestasi (ingkar janji), maka dengan dasar Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat dengan Titel/Irah-Irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai Irah-Irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa secara hukum kekuatannya sama dengan Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan mempunyai kekuatan eksekutorial. Sehingga apabila debitor ingkar janji, siap dieksekusi seperti halnya Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, sesungguhnya Turut Tergugat IV sudah menjalankan prinsip kehati-hatian, sesuai prosedur dan mekanisme dan peraturan yang berlaku.
6. Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat IV nyata-nyata telah dirugikan, bahkan menjadi korban dari kasus hukum yang dibuat oleh Tergugat dan Turut Tergugat II.
7. Bahwa terhadap dalil gugatan posita angka 3 dari Penggugat yang menyangkut kewenangan Turut Tergugat IV, memang benar sertipikat Hak Milik Nomor : 0914, luas 3.300 M2, atas nama Dimiyati Agung Wibowo, terletak di Desa Argodadi, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 01-017-1996 No. 4638, dimana sertipikat tersebut telah dijaminkan oleh Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat IV dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I dan II dengan plafon sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Dan sertipikat tersebut dijaminkan oleh Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat IV karena sertipikat tersebut sudah atas nama Turut Tergugat II (Dimiyati Agung Wibowo), sehingga secara hukum

Halaman 16 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/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)



- tanah (tanah obyek sengketa/obyek jaminan) sah milik Turut Tergugat II.
8. Bahwa terhadap posita angka 6 dari penggugat, sepanjang berkaitan dengan kewenangan Turut Tergugat IV, memang benar terhadap hutang Turut Tergugat II tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Magelang dengan perkara Nomor : 20/Pdt.G/2019/PN.Mgg dengan pihak Ir. JB. Harjadi, Dimiyati Agung Wibowo dan Nurti Wijayanti, SH sebagai Penggugat dan KSP Kusuma Arta Jaya selaku pihak Tergugat. Namun dalam perkara tersebut (tahap mediasi) telah terjadi kesepakatan perdamaian dan oleh Pengadilan Negeri Magelang telah diputus dengan Akta perdamaian. Dalam akta perdamaian tersebut pihak Penggugat (Ir. JB. Harjadi, Dimiyati Agung Wibowo dan Nurti Wijayanti, SH) sanggup membayar hutangnya sejumlah Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah). Namun Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak melaksanakan/tidak tunduk pada bunyi putusan Perdamaian tersebut.
 9. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 7 yang menyatakan “....Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik...” adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum. Karena faktanya Penggugat tidak mempunyai bukti-bukti apapun terhadap jual beli tanah obyek sengketa termasuk bukti kepemilikan jika tanah obyek sengketa milik Penggugat. Fakta saat ini tanah dan bangunan rumah tersebut dalam SHM No. 0914, luas 3.300 M2, terletak di Desa Argodadi, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah beralih dan menjadi milik sah Turut Tergugat II (Dimiyati Agung Wibowo) dengan dasar Jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 189/2016 tanggal 29/11/2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT IIN SUNY ATMAJA, SH. Sehingga secara hukum Penggugat tidak punya hak terhadap tanah obyek sengketa.
 10. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan keras dalil Penggugat pada posita angka 8 yang menyatakan “.....maka sudah sepantasnya Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV dihukum untuk melepaskan hak sebagai kepemilikan SHM No. 0914 (obyek sengketa) kepada Penggugat.....”. dalil tersebut adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan. Sebagaimana Turut Tergugat IV uraikan dalam dalil angka 9 diatas karena Penggugat tidak mempunyai bukti otentik kepemilikan atas tanah sengketa, karena tanah sengketa adalah hak milik Turut Tergugat II yang telah dijaminkan kepada Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat II telah wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutangnya, maka secara hukum



Tergugat mempunyai hak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan yang hasilnya digunakan untuk membayar/melunasi hutang-hutang Turut Tergugat II (Vide Pasal 6, Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan). Oleh karena itu Turut Tergugat IV sebagai pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum. Sehingga dengan fakta tersebut maka sudah seharusnya dalil dari Penggugat tersebut harus ditolak.

11. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 11 dan 12, karena tidak benar, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak. Sebagaimana telah Turut Tergugat IV uraikan diatas bahwa Penggugat bukan pemilik sah tanah sengketa dan Penggugat tidak punya hak terhadap tanah sengketa karena tidak punya bukti-bukti otentik dan bukti kepemilikan atas tanah sengketa. Yang berhak atas tanah sengketa adalah Turut Tergugat II dengan dasar jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 189/2016 tanggal 29/11/2016 uang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT IIN SUNY ATMAJA, SH yang dijaminan kepada Turut Tergugat IV. Sehingga secara hukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV harus dilindungi secara hukum karena pembeli dan pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik.
12. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil penggugat pada posita angka 12 s/d 16 karena tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, sehingga harus ditolak. Karena Penggugat bukan pemilik tanah sengketa tidak mempunyai hak untuk menuntut dan/atau meminta kepada hakim dalam perkara ini, termasuk sita jaminan, uang paksa (dwangsom) dan tuntutan uit voerbaar bij voorraad.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Yth. Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan untuk memeriksa kemudian memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menolak dan/atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. DALAM KONPENSI (POKOK PERKARA)

1. Menolak dan/atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 18 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



JAWABAN TURUT TERGUGAT V :

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi gugatan Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat V sebagai pihak dalam perkara ini merupakan gugatan yang prematur.
 - Bahwa mencermati tuntutan gugatan (Petitum) Penggugat pada angka 9 menyebutkan sebagai berikut “ Memerintahkan kepada Turut Tergugat V untuk tidak melaksanakan perbuatan hukum pelelangan atas eksekusi hak tanggungan SHM objek sengketa dan memerintahkan Turut Tergugat VI untuk dapat meroya sertifikat hak milik objek sengketa dan membantu memproses baik nama kepada Penggugat “. Sedangkan fakta hukum Turut Tergugat V belum pernah menerima permohonan lelang dari Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya i.c Turut Tergugat IV selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama terhadap tanah objek sengketa.
 - Bahwa oleh karena itu, Turut Tergugat V belum menerima permohonan lelang dari Turut Tergugat IV dan tidak ada hubungan hukum baik dengan Penggugat maupun dengan tergugat lainnya yang berkaitan dengan tanah objek sengketa, maka demikian gugatan Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat V sebagai pihak dalam perkara ini merupakan gugatan yang prematur atau terlalu dini. Dan oleh karenanya gugatan Penggugat perkara ini dinyatakan untuk tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard).
2. Eksepsi formulasi gugatan Penggugat cacat formil, tidak sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata.
 - Bahwa setelah Turut Tergugat V mencermati dalil-dalil gugatan maupun tuntutan gugatan Penggugat, sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat angka 1 mendalilkan bahwa tanah objek sengketa yang dibeli Penggugat seluas \pm 350 m². Sedangkan tanah objek sengketa menurut Sertipikat Hak Milik Nomor 0914, luas 3330m² selaku pemegang hak atas sertipikat hak milik tersebut adalah Dimiyati Agung Wibowo, ST in casu Turut Tergugat II. Dan terhadap tanah objek sengketa tersebut telah dijadikan jaminan hutang oleh Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat IV.
 - Bahwa kemudian pada tuntutan gugatan (petitum) angka 9 gugatan Penggugat menuntut kepada Turut Tergugat V untuk tidak melaksanakan perbuatan hukum pelelangan atas eksekusi hak tanggungan SHM objek sengketa .

Halaman 19 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



- Bahwa dengan demikian oleh karena objek sengketa secara hukum masih milik Turut Tergugat II dan bukan milik Penggugat sepenuhnya, maka gugatan Penggugat untuk menanggukuhkan pelaksanaan lelang terhadap tanah objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 0914, luas 3330m2, semestinya diajukan dalam bentuk Perlawanan Pihak Ketiga (derden verset). Dan bukan diajukan dalam bentuk gugatan biasa.
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat diajukan dalam bentuk gugatan biasa, maka dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang cacat formil karena formulasi gugatan tidak sesuai ketentuan hukum acara perdata. Sehingga demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat perkara ini dinyatakan untuk tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Turut Tergugat V dalam eksepsi di atas mohon dianggap satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara, serta Turut Tergugat V dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa hingga saat ini perkara a quo diajukan oleh Penggugat dan diperiksa di Pengadilan Negeri Bantul, Turut Tergugat V belum pernah menerima permohonan lelang dari Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya in casu Turut Tergugat IV selaku pemegang sertipikat hak tanggungan peringkat pertama atas tanah objek sengketa.
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 13 menyebutkan Kepala KPKNL/Penjabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang “.
4. Bahwa dengan demikian tidaklah tepat dan tidak berdasarkan hukum sama sekali apabila Penggugat menuntut kepada Turut Tergugat V untuk tidak melaksanakan lelang terhadap tanah objek sengketa.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul berkenan memutus perkara aquo dengan diktum sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat V untuk seluruhnya;



2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Dalam Subsider :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

JAWABAN TURUT TERGUGAT VI :

I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dalam surat gugatannya yang terdaftar dalam Perkara Nomor : 85/Pdt.G/2019/PN.Btl tertanggal 14-10-2019 di Pengadilan Negeri Bantul, maka Turut Tergugat VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat salah alamat (*Error in Persona*)

Sebab tidak ada perbuatan yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat VI terkait perkara *a quo* demikian pula dalam dalil-dalil gugatan Penggugat tidak ada yang mengkaitkan dengan Turut Tergugat VI secara nyata. Dalam Posita no. 11 dan 12 serta Petitum no.9 dan 10 yang diajukan kepada Turut Tergugat VI masih dilakukan upaya hukum oleh Penggugat karena Turut Tergugat VI hanya melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap oleh karenanya tidak semestinya Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bantul ditarik sebagai pihak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan menerima Eksepsi Turut Tergugat VI dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvangelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat VI menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat VI.
2. Berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul berkenaan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor 914/Argodadi Gambar Situasi No.4638 tgl. 01-07-1996, luas 3.330 m2 adalah sebagai berikut :

Halaman 21 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



- a. Tanah obyek sengketa pertama kali diterbitkan sertipikat atas nama Nyonya Arjo Wibowo dan Harjadi pada tanggal 24 – 01 - 1997
 - b. Pada tanggal 28-02-2016 dilakukan pencatatan Jual Beli atas nama Dimiyati Agung Wibowo berdasarkan Akta Jual Beli No.189/2016 yang dibuat oleh lin Suny Atmadja, S.H. selaku PPAT
 - c. Pada tanggal 30 Januari 2018 dan jam 08 menit 31 detik 25 telah dicatat blokir 20-06-2002 tanah dialihkan kepada Agus Budi Cahyono berdasarkan Akta Jual Beli No.56/2002 tanggal 03-04-2002 dibuat oleh dan dihadapan PPAT Edi Minarso, S.H.
 - d. Pada tanggal 17-12-2009 dilakukan SITA berdasarkan Surat dari Pengadilan Negeri Bantul tanggal 25-06-2009 No.05/Pdt.G/2009/PN.Btl
4. Bahwa Turut Tergugat VI menolak dengan tegas Petitum no 9 dan 10 karena Turut Tergugat VI dalam melakukan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum dan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 pasal 125 ayat (1) dan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap...” serta Peraturan Kepala BPN RI No 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dalam melakukan perubahan data pendaftaran tanah.

Bahwa berdasarkan dalil – dalil tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat VI;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka



Turut Tergugat VI memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI maka Pengadilan Negeri Bantul telah menjatuhkan putusan tanggal 16 Juni 2020 Nomor 85/Pdt.G/2019/PN.Btl dengan amar selengkapanya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yaitu sebesar Rp. 2.844.000,- (dua juta delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Membaca Relaas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 16 Juni 2020 Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl melalui bantuan delegasi Pengadilan Negeri Sleman yang diberitahukan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Sleman kepada Turut Tergugat I, II,III melalui Kuasa Hukumnya masing-masing tertanggal 24 Juni 2020 ;

Membaca Relaas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 16 Juni 2020 Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan kepada Turut Tergugat IV melalui Kuasa Hukumnya tertanggal 24 Juni 2020 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Mugkid atas permintaan bantuan dari Pengadilan Negeri Bantul ;

Membaca Relaas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 16 Juni 2020 Nomor 85/Pdt.G/2019/PN kepada kepada Turut Tergugat V melalui Kuasa Hukumnya tertanggal 25 Juni 2020 Btl oleh Juru sita Pengadilan Negeri Yogyakarta atas permintaan bantuan delegasi dari Pengadilan Negeri Bantul ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tertanggal 30 Juni 2020 oleh Pemohon Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 16 Juni 2020 Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Bantul kepada Tergugat / Terbanding, Turut Tergugat I / Turut Terbanding I masing - masing tertanggal 2 Jui 2020 dan kepada Turut Tergugat II tertanggal 1 Juli 2020;

Membaca Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Sleman atas permintaan bantuan delegasi dari Pengadilan Negeri Bantul kepada Turut Termohon Banding III/ Turut Tergugat III tertanggal 9 Juli 2020;

Halaman 23 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



Membaca Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Magelang atas permintaan bantuan delegasi dari Pengadilan Negeri Bantul kepada Turut Termohon Banding IV/ Turut Tergugat IV tertanggal 6 Juli 2020;

Membaca Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Yogyakarta atas permintaan bantuan delegasi dari Pengadilan Negeri Bantul kepada Turut Termohon Banding VI/ Turut Tergugat V tertanggal 9 Juli 2020;

Membaca Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Bantul kepada Turut Termohon Banding VI / Turut Tergugat VI tertanggal 2 Juli 2020;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding oleh Pembanding / Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 15 Juli 2020 dan telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 17 Juli 2020 ;

Membaca Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding No. 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Bantul kepada Termohon Banding, Turut Termohon Banding I dan Turut Termohon Banding II masing-masing pada tanggal 21 Juli 2020;

Membaca Rellaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding No. 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan kepada Turut Termohon Banding III / Turut Tergugat III pada tanggal 23 Juli 2020 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Sleman atas permintaan bantuan delegasi dari Pengadilan Negeri Bantul ;

Membaca Relaas Peberitahuan dan Penyerahan Memori Banding No. 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan kepada Turut Termohon Banding IV / Turut Tergugat IV pada tanggal 23 Juli oleh Juru sita Pengadilan Negeri Magelang atas permintaan bantuan delegasi dari Pengadilan Negeri Bantul ;

Membaca Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding No. 85/Pdt.G/2019/PN Btl tetah diberitahukan kepada Turut Terbanding V / Turut Tergugat V pada tanggal 22 Juli 2020 oleh Juru Sita Pengadlan Negeri Yogyakarta atas permintaan bantuan delegasi dari Pengadilan Negeri Bantul ;

Membaca Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding No. 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan kepada Turut Termohon Banding VI / Turut Tergugat VI pada tanggal 21 Juli 2020 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bantul ;

Membaca Relaas Pemberitahuan Inzage / Memeriksa Berkas Banding Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding - Kuasa Penggugat pada tanggal 9 Juli 2020 oleh Juru sita Pengadilan Negeri



Yogyakarta atas permintaan bantuan delegasi dari Pengadilan Negeri Bantul ;

Membaca Relas Pemberitahuan Membaca dan Memeriksa Berkas Perkara Inzage Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan kepada Termohon Banding / Tergugat, Turut Termohon Banding I / Turut Tergugat I masing-masing pada tanggal 7 Juli 2020 dan kepada Turut Termohon Banding II / Turut Tergugat II pada tanggal 9 Juli 2020 oleh Juru sita Pengadilan Negeri Bantul ;

Membaca Relas Pemberitahuan Membaca dan Memeriksa Berkas Perkara/Inzage Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan kepada Turut Termohon Banding III / Turut Tergugat III pada tanggal 15 Juli 2020 oleh Juru sita Pengadilan Negeri Sleman atas permintaan bantuan delegasi dari Pengadilan Negeri Bantul ;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas/Inzage Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan kepada Turut Termohon Terbanding IV / Turut Tergugat IV pada tanggal 22 Juli 2020 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Magelang atas permintaan bantuan delegasi dari Pengadilan Negeri Bantul ;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas/Inzage Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan kepada Turut Terbanding V / Turut Tergugat V pada tanggal 9 Juli 2020 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Yogyakarta atas permintaan bantuan delegasi dari Pengadilan Negeri Bantul ;

Membaca Relas Pemberitahuan Membaca dan Memeriksa Berkas Perkara/Inzage Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl telah diberitahukan kepada Turut Termohon Banding VI / Turut tergugat VI pada tanggal 10 Juli 2020 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bantul ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dalam Memori Bandingnya Penggugat / Pembanding mengajukan alasan-alasan banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pengadilan Negeri Bantul dalam perkara perdata nomor. 85/Pdt. G /2019/PN.Btl, tertanggal 16 Juni 2020, telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat IV

Halaman 25 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp 2.844.000,- (Dua Juta Delapan Ratus Empat Puluh Empat Ribu Rupiah).
- Bahwa kami sebagai Pembanding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Bantul Perkara No. 85/Pdt. G/2019/PN.Btl yang dimohonkan banding ini, karena Putusan Pengadilan Negeri Bantul tersebut tidak sesuai dengan dasar hukum. Dasar Hukum gugatan kami yang menyatakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terbanding sudah sesuai dengan Pasal 1242 J.o. Pasal 1365 Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perikatan (terkait Perjanjian). Oleh karena itu permohonan banding Pembanding haruslah diterima.
- Menyatakan gugatan Pembanding dapat diterima dengan menyatakan Pasal 1242 J.o. Pasal 1365 dapat dilaksanakan hukumannya dalam Putusan Banding Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang berupa ganti kerugian dan biaya atas pelanggaran terhadap perjanjian jual beli tanah ini terhadap Terbanding dan Turut Terbanding.
- Menyatakan biaya perkara pada putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor perkara. 85/Pdt.G/2019/PN Btl. tidak sah secara hukum jika dijatuhkan ke Penggugat.
- Bahwa kami sebagai Pembanding tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Bantul perkara No. 85/Pdt.G/2019/PN. Btl. yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima pada Pokok Perkara, hal ini dikarenakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dibuat sudah sesuai dasar hukum dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Yurisprudensi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 53/Pdt/KS/2011/PN.BDG tanggal 4 Oktober 2011.
- Bahwa kami sebagai Pembanding tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Bantul perkara No. 85/Pdt.G/2019/PN Btl. yang menyatakan hukuman biaya perkara dibebankan kepada Penggugat sebesar Rp 2.844.000,00 pada Pokok Perkara, hal ini dikarenakan biaya tersebut tidak sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Bantul yang masih dalam kondisi upaya hukum oleh Penggugat/Pembanding. Sehingga biaya perkara jika dibebankan kepada Penggugat/Pembanding adalah putusan yang tidak tepat.



Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami uraikan di atas, maka kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim agar memutuskan perkara banding ini dengan amar sebagai berikut:

PRIMER

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari pembanding secara keseluruhan.
- Memperbaiki isi putusan Pengadilan Negeri Bantul dengan mengadili sendiri sebagai berikut:
 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
 2. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli sebidang tanah dan bangunan seluas +/- 350 m² yang terletak di Bakaldukuh Rt 38 Argodadi Sedayu Bantul Yogyakarta sebagaimana tanah dan bangunan tersebut masuk dalam bagian sertifikat hak milik (SHM) nomor 0914 seluas 3330 m² dahulu atas nama Ir. JB. Harjadi (Tergugat) sekarang beralih menjadi atas nama Dimiyati Agung Wibowo, ST (turut tergugat II) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : SHM No. 0914
- Sebelah timur : SHM No. 0914
- Sebelah selatan : SHM no. 0914
- Sebelah barat : Jalan raya

Sedangkan batas – batas SHM no. 0914 :

- Sebelah utara : jalan kampung
- Sebelah timur : tanah milik bapak Juwandi
- Sebelah selatan : Jalan raya
- Sebelah barat : Jalan raya

tertanggal 5 Desember 2013 antara Penggugat (Bambang Yuniarto, ST) sebagai pembeli dengan Tergugat (Ir. JB. Harjadi) sebagai Penjual.

3. Menyatakan Sah secara hukum kwitansi Pelunasan tertanggal 05 Desember 2013 sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat guna pembayaran jual beli obyek sengketa.
4. Menyatakan Sah dan berharganya alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat II dan turut Tergugat IV untuk melepaskan hak sebagian kepemilikan SHM no. 0914 (obyek sengketa) kepada Penggugat sebagaimana perjanjian jual beli tertanggal 5 Desember 2013.

Halaman 27 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/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)



7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayarkan biaya- biaya yang timbul dalam pengurusan pemecahan sertifikat obyek sengketa tersebut kepada Penggugat.
8. Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa yang terletak di Bakaldukuh Rt 38 Argodadi Sedayu Bantul Yogyakarta, jika perlu dengan bantuan Aparat Negara.
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat V untuk tidak melaksanakan perbuatan hukum pelelangan atas eksekusi Hak tanggungan SHM obyek sengketa dan memerintahkan Turut Tergugat VI untuk dapat meroya sertifikat hak milik obyek sengketa dan mambantu memproses balik nama kepada Penggugat.
10. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tundak dan patuh atas putusan ini.
11. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 870.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) sebagai berikut:
 - Kerugian Materiil
 - a. Penggugat sudah membayar lunas jual beli obyek sengketa kepada Tergugat sebesar Rp 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah)
 - b. Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai obyek sengketa sejak tahun 2013 hingga Gugatan ini diajukan, yakni apabila obyek sengketa tersebut disewakan/dikontrakan dapat memperoleh keuntungan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pertahun x 6 tahun = Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan mohon dipertimbangkan sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap/inkrah.
 - Kerugian Imateriil
Penggugat dalam membeli obyek sengketa dengan etikad baik dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku namun dikhalayak umum dikarenakan Penggugat dan Tergugat masih ada hubungan keluarga, disangka Penggugat dianggap mau merebut waris milik Tergugat sehingga Penggugat merasa dicemarkan nama baiknya di keluarga dan khalayak umum yang bilamana dinominalkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
12. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (rendicavatoir beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas +/- 350 m² yang terletak di Bakaldukuh Rt 38 Argodadi Sedayu Bantul Yogyakarta sebagaimana tanah dan bangunan tersebut masuk dalam bagian sertifikat hak milik (SHM) nomor 0914 seluas 3330 m² dahulu atas nama Ir. JB. Harjadi (Tergugat) sekarang beralih menjadi atas nama Dimiyati Agung Wibowo, ST (turut tergugat II) dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 28 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



- Sebelah utara : SHM No. 0914
- Sebelah timur : SHM No. 0914
- Sebelah selatan : SHM no. 0914
- Sebelah barat : Jalan raya

Sedangkan batas – batas SHM no. 0914 :

- Sebelah utara : jalan kampung
- Sebelah timur : tanah milik bapak Juwandi
- Sebelah selatan : Jalan raya
- Sebelah barat : Jalan raya

13. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwongsom) sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.
14. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, dan kasasi sekalipun (UIT VOOR BAAR BIJ VOOR RAAD);
15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding /Penggugat , Para Terbanding / Para Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Pembanding mengajukan alasan dalam memori bandingnya tertanggal 15 Juli 2020 sebagai berikut :

- Bahwa dasar Hukum gugatan Penggugat / Pembanding adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) telah sesuai dengan pasal 1242 jo pasal 1365 KUH Perdata;
- Bahwa Penggugat/Pembanding yang berdasarkan pasal 1242 jo pasal 1365 KUH Perdata, dapat dilaksanakan hukumannya berupa ganti rugi dan biaya atas pelanggaran terhadap perjanjian jual beli tanah kepada Terbanding dan Turut Terbanding, karena sesuai dengan Buku III KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia ;
- Bahwa biaya perkara sudah sah apabila dibebankan Penggugat / Pembanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan Pembanding dalam memori banding tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta berpendapat bahwa alasan-alasan yang dijadikan dasar Pembanding dalam materi gugatannya memasuki wilayah pokok perkara dan menurut hukum

Halaman 29 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



pembuktian dalam Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya dalam bagian eksepsi tepat dan benar menurut hukum ;

Menimbang, bahwa mencermati alasan memori banding dari Pembanding ternyata mengulang apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan ternyata tidak dapat mematahkan dan membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama. Dengan demikian memori banding dari Pembanding tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl, tanggal 16 Juni 2020, memori banding, dan berita acara sidang serta surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini, maka Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 85/Pdt.G/2019/PN Btl tanggal 16 Juni 2020 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karena itu harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat / Pembanding tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya, yang dalam tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Pasal dalam HIR, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, serta pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan ;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 85/Pdt.G/2019/ PN Btl tanggal 16 Juni 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 30 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT YYK



3. Menghukum Pembanding / semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Kamis Tanggal 8 Oktober 2020 oleh kami Purwanto, SH.M.Hum., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis dengan Marchellus Muhartono, SH. dan Maryana, SH., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 15 Oktober 2020 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh Heri Ismoyo, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri pihak Pembanding maupun pihak Terbanding dan Kuasa Hukumnya ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Marchellus Muhartono, SH.

Purwanto, S.H., M.Hum.

2. Maryana, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Heri Ismoyo, SH.

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)

Halaman 31 dari 31 halaman Putusan Nomor 66/PDT/2020/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)

Halaman 31