



**PUTUSAN**  
**Nomor 59/PDT/2024/PT YYK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

TRI WAHYU KRISNANDARI, bertempat tinggal di Pugeran MJ II/147, RT. 006 RW. 002, Kelurahan Suryodiningratan, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. H. DEDDY SUWADI, SR, S.H.,
2. SUYANTO SIREGAR, S.H, M.H,
3. BHARAYUDHA FEBRIANT PUTRA, S.H, M.H.,
4. A. FAHMI NGISOM, S.H, M.H.,
5. MUH. SALMAN SALIHA, S.H, M.H.

kesemuanya Advokat / Pengacara - Konsultan Hukum, yang berkantor pada Kantor Lembaga Study Kajian dan Bantuan Hukum (LSKBH) Yogyakarta yang beralamat di, Jl. Sawojajar No. 19, Pringgolayan, Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 13 Mei 2024, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor 207/SKPdt/2024/PN Btl tertanggal 14 Mei 2024;

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

**L A W A N**

1. TRIYONO, Alamat Iroyudan RT. 03, Guwosari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Terakhir Taman Tirto Village 1 Blok C-4, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I, semula Tergugat I;

*Halaman 1 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/PT YYK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. PT. BANYU HARTA JAYA PERSADA, alamat Jalan Sunan Kudus, Tegalwangi RT. 04, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. SITI IRIANI, Alamat; Danunegaran MJ 3/997, RT. 071/RW. 019, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta, Pekerjaan Wiraswasta;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

4. DANANG OKTAPURA, S.T., Alamat Danunegaran MJ 3/997, RT. 071/RW. 019, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

5. YOGI AGUNG NUGROHO, Alamat Danunegaran MJ 3/997, RT. 071/RW. 019, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta, Pekerjaan Wirawasta;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Tergugat V;

Dalam hal ini Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V memberikan kuasa kepada :

1. THOMAS NUR ANA EDI DHARMA, S.H.,
2. GARDA WIDI PRATAMA, S.H.,
3. UMI ROSIDAH, S.H,

Kesemuanya Advokat /Pengacara dan Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum Jogja Reincarnation Justicia Law Office, yang beralamat di Royal Bantul Square Kav. 5 Jl. Prof. Dr. Soepomo, S.H., Karang Ngabean, Ringinharjo, Bantul, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2024, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor 220/SK.Pdt/2024/PN Btl tertanggal 21 Mei 2024;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

*Halaman 2 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/PT YYK*



**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 122/Pdt.G/2023/PN Btl tanggal 2 Mei 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI.**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

**DALAM POKOK PERKARA;**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM REKONPENSI :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp1.778.000,00 (Satu juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 122/Pdt.G/2023/PN Btl diucapkan pada tanggal 2 Mei 2024 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Tergugat V, dan putusan tersebut telah diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 2 Mei 2024 kepada Tergugat I dan Tergugat II; Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding secara elektronik kepada Panitera Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 15 Mei 2024 sebagaimana tertuang dalam akta permohonan banding elektronik Nomor 122/Pdt.G/2023/PN Btl, dan permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding tertanggal 20 Mei 2024 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bantul;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 29 Mei 2024, atas memori banding tersebut Terbanding

**Halaman 3 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/PT YYK**



III, IV dan V melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 Mei 2024 secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Pemanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 4 Juni 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan banding yang diajukan Pemanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 02 Mei 2024 Nomor. 122/Pdt.G/2023/PN.Btl, yang dimohonkan Banding tersebut untuk seluruhnya;

**MENGADILI SENDIRI:**

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menolak Eksepsi dari Terbanding III/Tergugat III, Terbanding IV/Tergugat IV dan Terbanding V/Tergugat V;
2. Menyatakan Gugatan Pemanding/Penggugat dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemanding/Penggugat adalah Pihak yang beritikad baik;
3. Menyatakan Para Terbanding/Para Tergugat adalah Pihak yang beritikad tidak baik;
4. Menyatakan Para Terbanding/Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

*Halaman 4 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/PT YJK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah Tinggal di Jalan Belik, Kalipakis RT. 07, Tirtonirmolo, Kasihan, Bantul Tanggal 30 Desember 2022 antara Pembanding /Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I dan Berita Acara Serah Terima Satuan Unit Rumah Perumahan Kalipakis Asri Tanggal 04 Januari 2023 antara Pembanding /Penggugat dengan PT. Banyu Harta Jaya Persada (Terbanding II/ Tergugat II) adalah Sah dan mengikat secara hukum;
6. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat untuk melaksanakan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 04747/Tirtonirmolo atas nama Sudarusman dengan luas 2190 m2 yang terletak di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul kepada atas nama Pembanding/Penggugat (Ny. Tri Wahyu Krisnandari) seluas 78 m2 sebagaimana termuat dalam Posita angka 2 dan atau membalikan kerugian materiil atas pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp.425.000.000 (Empat ratus dua puluh lima juta rupiah) serta kerugian atas biaya renovasi rumah tinggal yang dijadikan objek sengketa dan biaya kontrak rumah sebesar Rp.300.000.000 (Tiga ratus juta rupiah) sehingga kerugian materiil seluruhnya sebesar Rp.725.000.000 (Tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);
7. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu miliar rupiah);
8. Menghukum kepada Para Terbanding/Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil maupun immaterial seluruhnya sejumlah Rp. 1.725.000.000 (Satu miliar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);
9. Menghukum Terbanding III/Tergugat III, Terbanding IV/Tergugat IV dan Terbanding V/Tergugat V untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan terbebas dari beban apapun dari penguasaan Terbanding III/Tergugat III, Terbanding IV/Tergugat IV dan Terbanding V/Tergugat V maupun dari kekuasaan orang lain atau siapa pun yang diberi hak atau kuasa olehnya;

Halaman 5 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/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)



10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap masing-masing sebidang tanah dan bangunan sebagai berikut:
  - a. Sebidang Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal yang dijadikan objek sengketa **a quo** seluas 78 m2/tipe bangunan 36, yang merupakan bagian luas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 04747/Tirtonirmolo atas nama Sudarusman, dengan luas 2.190 m2, yang terletak di Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul;
  - b. Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat I yang terletak di Jln Iroyudan RT. 3, Guwosari, Kec. Pajangan, Kab. Bantul;
  - c. Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya aset PT. Banyu Harta Jaya Persada (Tergugat II) yang terletak di Tegalwangi RT. 04, Desa Tamantirto, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul;
  - d. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat I yang terletak di Taman Tirto Vilage 1 Blok C-4, Kec. Kasihan, Kab. Bantul;
11. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum **Verzet** maupun Kasasi dari Para Terbanding/Para Tergugat (**Uitvoerbaar Bij Vooraad**);
13. Menghukum kepada Para Terbanding/Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

**DALAM REKONPENSI:**

1. Menolak Gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara pada Para Penggugat Rekonpensi;

Halaman 6 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/PT YYK





**SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara berpendapat lain, mohon untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas memori banding dari pembanding, Terbanding III, IV dan V melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya agar majelis hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta memutuskan sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Menolak Permohonan Banding dari Pemohon Banding (Dahulu Penggugat) (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Menerima Permohonan Banding dari Kami Termohon Banding III (Dahulu Tergugat III) (Dahulu Penggugat Rekonvensi I) Termohon Banding IV (Dahulu Tergugat IV) (Dahulu Penggugat Rekonvensi II) Termohon Banding V (Dahulu Tergugat IV) (Dahulu Penggugat Rekonvensi III) untuk seluruhnya kemudian memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bantul dalam putusan Nomor 122/PDT.G/2023/PN Btl yang diputus pada persidangan terbuka untuk umum secara E\_Litigasi pada tanggal 02 Mei 2024 pada Pengadilan Negeri Bantul kemudian mengadili sendiri dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Termohon Banding III (Dahulu Tergugat III) Termohon Banding IV (Dahulu Tergugat IV) Termohon Banding V (Dahulu Tergugat IV) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti rugi yang diajukan Pemohon Banding (dahulu Penggugat) dinyatakan ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSI/POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti rugi yang diajukan Pemohon Banding (Dahulu Penggugat) ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 7 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Banding (Dahulu Penggugat) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM REKONVENSI

1. Menerima gugatan rekonvensi yang diajukan Termohon Banding III (Dahulu Penggugat Rekonvensi I) Termohon Banding IV (Dahulu Penggugat Rekonvensi II) Termohon Banding V (Dahulu Penggugat Rekonvensi III) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon Banding (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) dan Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2020 antara Pemohon Banding (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) dan Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) serta perjanjian berita acara serah terima obyek sengketa tertanggal 04 Januari 2023 antara Pemohon Banding (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) dan Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) adalah perjanjian yang cacat hukum tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara sehingga perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2020 antara Pemohon Banding (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) dan Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) serta perjanjian berita acara serah terima obyek sengketa tertanggal 04 Januari 2023 antara Pemohon Banding (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) dan Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) adalah perjanjian yang cacat hukum sehingga tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan Pemohon Banding (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) atas obyek sengketa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1968 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Halaman 8 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/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)





Presiden Republik Indonesia dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 serta aturan hukum lain yang kami Termohon Banding III (Dahulu Penggugat Rekonvensi I) Termohon Banding IV (Dahulu Penggugat Rekonvensi II) Termohon Banding V (Dahulu Penggugat Rekonvensi III) uraikan dalam persidangan perkara **A-Quo**;

5. Menyatakan Pemohon Banding (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) adalah pembeli yang beritikad tidak baik sebagaimana ketentuan hukum Pasal 1328 KUHPerdata dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan mengenai pengertian pembeli beritikad baik;
6. Menyatakan Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) adalah penjual yang beritikad tidak baik dikarenakan Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) menjual obyek sengketa yang nyata-nyata obyek tersebut masih menjadi hak yang sah secara hukum milik Termohon Banding III (Dahulu Penggugat Rekonvensi I) Termohon Banding IV (Dahulu Penggugat Rekonvensi II) Termohon Banding V (Dahulu Penggugat Rekonvensi III) yang mana segala perjanjian yang berhubungan dengan penjualan obyek sengketa yang dilakukan oleh Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) atas obyek sengketa telah melanggar ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menetapkan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik;
7. Menghukum Pemohon Banding (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) untuk membayar ganti rugi kerugian materil maupun immateril kepada Termohon Banding III (Dahulu Penggugat Rekonvensi I) Termohon Banding IV (Dahulu Penggugat Rekonvensi II) Termohon Banding V (Dahulu Penggugat Rekonvensi III) sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Pemohon Banding (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) sebesar Rp.1.546.015.000 (Satu milyar lima ratus empat puluh enam juta lima belas ribu rupiah);

Halaman 9 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/PT YYK



8. Menghukum Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) untuk membayar ganti rugi kerugian materil maupun immaterial kepada Kami Termohon Banding III (Dahulu Penggugat Rekonvensi I) Termohon Banding IV (Dahulu Penggugat Rekonvensi II) Termohon Banding V (Dahulu Penggugat Rekonvensi III) sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) sebesar Rp.1.900.000.000 (Satu milyar Sembilan ratus juta rupiah);
9. Menghukum Pemohon Banding (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) dan Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) untuk membayar uang paksa (**Dwangson**) sebesar Rp.1.000.000 (Satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi I dengan Tergugat Rekonvensi II lalai untuk menjalankan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (**Inkhracht Van Gewijsde**);
10. Menetapkan Sita Jaminan terlebih dahulu (**Conservatoir Beslag**) terhadap segala harta benda baik harta bergerak maupun harta yang tidak bergerak milik Pemohon Banding (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) dan Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) baik segala harta benda baik harta bergerak maupun harta yang tidak bergerak yang ada saat ini maupun yang akan ada dikemudian hari setelah lahirnya putusan perkara ini yang mana terhadap segala harta benda baik harta bergerak maupun harta yang tidak bergerak milik Pemohon Banding (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) dan Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) baik yang ada saat ini maupun yang akan ada dikemudian hari setelah lahirnya putusan perkara ini yang mana telah dilakukan Sita Jaminan (**Conservator Beslag**) dapat dilakukan eksekusi sesuai ketentuan hukum acara perdata sebagai ganti kerugian yang di alami Termohon Banding III (Dahulu Penggugat Rekonvensi I) Termohon Banding IV (Dahulu Penggugat Rekonvensi II) Termohon Banding V (Dahulu Penggugat Rekonvensi III) apabila Pemohon Banding (Dahulu

Halaman 10 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/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)



Tergugat Rekonvensi I) dan Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) lalai melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (**Inkhracht Van Gewijsde**);

11. Menyatakan segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (**Uitvoerbaar Bijvooraad**) meskipun ada Upaya hukum **verzet**, banding ataupun kasasi;
12. Memerintahkan dan menghukum siapa saja yang berhubungan dengan perkara ini untuk patuh dan tunduk dalam putusan perkara ini;
13. Menghukum Pemohon Banding (Dahulu Tergugat Rekonvensi I) dan Termohon Banding I (Dahulu Tergugat Rekonvensi II) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan Undang-Undang;

## SUBSIDAIR

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo et Bono**);

Menimbang, bahwa setelah membaca permohonan banding dari Pembanding secara formal di terima, maka Pengadilan Tinggi sebagai Lembaga Peradilan Banding/ulangan yang juga merupakan **Judex Factri** mempunyai tugas dan fungsi untuk memeriksa ulang perkara yang diajukan pemeriksaan banding ini secara keseluruhan, meliputi bukti-bukti, berkesimpulan fakta-fakta Yuridis dan penerapan hukumnya;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding memeriksa, membaca dan meneliti serta mencermati secara seksama, berkas perkara beserta bukti-bukti dan surat-surat lainnya yang terlampir, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 122/Pdt.G/2023/PN Btl tanggal 2 Mei 2024, maka terlebih dahulu Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan fakta-fakta Yuridis dalam pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa pokok persengketaan para pihak dalam perkara ini adalah terjadinya jual beli tanah dan rumah tinggal di jalan Belik, Kalipakis RT.07, Tirtanirmolo, Kasihan Bantul tanggal 30 Desember 2022, antara

Halaman 11 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/PT YJK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I seluas 78 m2 seharga Rp.425.000.000,- (Empat ratus dua puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Pembanding semula Penggugat secara fisik telah di serahkan oleh Terbanding I semula Tergugat I kepada Pembanding semula Penggugat yang dalam beberapa waktu sudah ditempati oleh Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa ternyata pada tanggal 15 Agustus 2023 tanah dan bangunan yang ditempati oleh Pembanding semula Penggugat di kosongkan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Bantul dalam rangka pelaksanaan eksekusi perkara putusan perdamaian Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Btl tanggal 26 Agustus 2022, karena putusan perdamaian tersebut tidak dipenuhi secara sukarela oleh Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa obyek perkara dalam perkara ini adalah merupakan bagian dari tanah seluas 2.215 m2 SHM Nomor 04747/Tirtonirmolo, Kasihan, Bantul atas nama Sudarusman, yang merupakan obyek jual beli antara Terbanding I semula Tergugat I dengan sdr. Sudarusman suami dari Terbanding III, dan orang tua Terbanding IV dan Terbanding V semula sebagai Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, sebagai mana perjanjian jual beli Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2019 akte notaris Heri Sapto Widodo dimana dalam akte perjanjian jual beli tersebut disepakati bahwa penjualan kavling/bangunan kepada pihak ke 3 (konsumen) dan pemecahan sertifikatnya setelah selesainya pelunasan pembayaran harga jual belinya;

Menimbang, bahwa dari fakta bahwa pembayaran jual beli tanah tersebut belum selesai, maka Terbanding I semula Tergugat I belum berhak menjual tanah tersebut kepada Pihak ke 3 (konsumen) dan pula belum terjadi pemecahan sertifikat, termasuk penjualan tanah kepada pihak ke 3 yakni pembanding semula Tergugat, karena pihak Terbanding I semula Tergugat I belum berhak melakukan jual beli atas sebagian tanah obyek sengketa;

**Halaman 12 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa sesuai berita acara pelaksanaan eksekusi Nomor 2/PDT EKS/2023/PN Btl jo Nomor 52/Pdt.G/2012/PN Btl tanggal 15 Agustus 2023, tanah seluas 2.136 m2 telah diserahkan seluruhnya dalam keadaan kosong tanpa penghuni kepada Pemohon eksekusi yaitu Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Jual beli tanah antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Sudarusman suami Terbanding III semula Terbanding III semula Tergugat III, dan orang tua dari Terbanding IV semula Tergugat IV maupun Terbanding V semula Tergugat V, belum pernah terjadi/terlaksana karena Terbanding I semula Tergugat I, gagal memenuhi kewajibannya melunasi pembayarannya dan gagal pula memenuhi kewajibannya, bunyi isi putusan perdamaian Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Btl;

Menimbang, bahwa dengan demikian Terbanding I semula Tergugat I tidak dapat pula memenuhi kewajibannya dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan seluas 78 m2 beserta bangunan yang terletak di jalan Belik, Kalipakis RT.7 Tirtonirendo, Kasihan, Bantul, dengan Pembanding semula Tergugat atau Wanprestasi;

Menimbang, bahwa dengan mencermati petitum gugatan yang diajukan oleh Pembanding semula penggugat yang antara lain mohon supaya obyek sengketa dilakukan balik nama dari sertifikat pokok atas nama Sudarusman menjadi nama Pembanding semula Penggugat, ketika proses pelaksanaan eksekusi sedang berlangsung, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding adalah suatu petitum yang diajukan belum pada waktunya atau prematur, sehingga gugatan pembanding semula penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dan sekaligus sebagai pertimbangan terhadap eksepsi yang diajukan oleh para Terbanding maupun pertimbangan dalam pokok perkara, sebagai berikut :

**Halaman 13 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/PT YYK**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari uraian pertimbangan dalam eksepsi yang diuraikan oleh pengadilan Tingkat pertama dalam putusan Nomor 122/Pdt.G/2023/PN Btl, Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pendapat dan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama, sepanjang masih dalam urgensi dengan tambahan pertimbangan yang diberikan oleh Pengadilan Tingkat Banding, maka pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama diambil alih oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa demikian pula petitum lainnya yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat oleh karena pokok sengketa dinyatakan tidak dapat diterima, maka seluruh petitum dinyatakan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Pembanding semula Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konpensasi dari Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Penggugat rekonpensasi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 122/Pdt.G/2023/PN Btl tanggal 2 Mei 2024, beralaskan untuk dikuatkan, meski dengan pertimbangan yang berbeda;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat tetap berada pada pihak yang kalah, oleh karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat peradilan yang untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan :

**Halaman 14 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari pembanding semula penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 122/Pdt.G/2023/PN Btl tanggal 2 Mei 2024 yang di mohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding di tetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Kamis tanggal 27 Juni 2024 yang terdiri dari H. Sutanto, S.H, M.H sebagai Hakim Ketua, Tatik Hadiyanti, S.H., M.H dan Harini, S.H, M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota . Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 11 Juli 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Sri Hartaty, S.H., M.Si. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua

TTD

TTD

Tatik Hadiyanti, S.H., M.H.

H. Sutanto, S.H.,M.H.

TTD

Harini, S.H.,M.H

Panitera Pengganti

TTD

Sri Hartaty, S.H, M.Si

**Halaman 15 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/PT YYK**



**Biaya-biaya:**

- |                |  |
|----------------|--|
| 1. Meterai     | : Rp 10.000,00                                     |
| 2. Redaksi     | : Rp 10.000,00                                     |
| 3. Pemberkasan | : <u>Rp130.000,00 +</u>                            |
| Jumlah         | : Rp150.000,00<br>(seratus lima puluh ribu rupiah) |

Halaman 16 dari 16 Putusan nomor 59/PDT/2024/PT YYK