BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi Perkara Perdata Nomor 98/Pdt.G/2014/PN.Smn, Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2016/PT.Yyk dan Surat Perjanjian antara Ny. Sri Sulastri Handayani dengan Ny. Cerah Maya Sulistyantari.

1. Perkara Perdata Nomor 98/Pdt.G/2014/PN.Smn

a. Identitas Para Pihak

1) Identitas Penggugat

Dalam perkara perdata dengan Nomor 98/Pdt.G/2014/PN.Smn. identitas penggugat ialah:

Nama : Ny. Sri Sulastri Handayani

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Dusun Sorogenen I RT 003 RW 001, Desa Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman.

2) Identitas Tergugat

Dalam perkara perdata dengan Nomor 98/Pdt.G/2014/PN.Smn. identitas tergugat ialah:

1) Nama : Ny. Cerah Maya Sulistyantari

   Pekerjaan : Wiraswasta

   Alamat : Dusun Ngentak Rt/Rw 03/- Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul.

2) Nama : Indra Zulfrizal, S.H

   Pekerjaan : Notaris PPAT Kabupaten Sleman.

Alamat :Jl. Kapten Haryadi, Ngentak, Sinduharjo, Ngaglik, Sleman.

3) Nama : Winahyu Erwiningsih, S.H.,M.Hum

Pekerjaan : Notaris-PPAT Kabupaten Sleman.

Alamat : Jl. Kaliurang Km 7,5 Nomor 79 Banteng Sleman.

4) Nama :Pemerintah Republik Indonesia Cq. Mentri Agraria/ Kepala BPN Pusat Cq. Kepala Kanwil BPN DIY Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman.

Alamat :Jl. Dr. Rajimin, Sucen, Triharjo, Sleman.

5) Nama :Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Pusat Jakarta Cq. Pimpinan Bank Rakyat Indonesia Kantor Wilayah Yogyakarta Cq. Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Katamso Yogyakarta.

Alamat :Jl. Brigjen Katamso, Kota Yogyakarta.

b. Duduk Perkara

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 9 Juni 2014 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah daftar perkara

Nomor : 98/Pdt.G/2014/PN.Smn, tanggal 10 Juni 2014 yang selengkapnya adalah sebagai berikut :

1) Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang syah atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan dan bangunan rumah yaitu :
   a) Tanah pekarangan dan bangunan rumah SHM Nomor: 09580/Purwomartani, surat ukur tanggal : 15 Februari 2008 Nomor: 06210/2008, luas 321 m2.
   b) Tanah pekarangan dan bangunan rumah SHM Nomor 09582/Purwomartani, surat ukur tanggal 25 Februari 2008, Nomor : 06233/2008 luas 282 m2; Dengan batas-batas :
      - Sebelah utara tanah Pak Petrus;
      - Sebelah barat tanah Pak Agung;
      - Sebelah selatan rumah Pak Lanjar;
      - Sebelah timur jalan aspal Sambi Legi.

      Keduanya tercatat atas nama Ny. Sri Sulastri Handayaningsih (Penggugat) terletak di Desa Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman.

1) Bahwa Penggugat dan Tergugat I berencana meluaskan usaha masing-masing lalu kemudian Tergugat I mempunyai ide untuk melakukan pinjaman ke Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso (Tergugat V) dengan alasan bahwa Tergugat I punya koneksi untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Bank Rakyat Indonesia (Tergugat V) terlebih lagi Tergugat I memiliki usaha, namun dengan catatan Penggugat mau menjaminkan tanah pekarangan dan bangunan rumah yang ditempati Penggugat tersebut (Posita I) dengan cara di jual-beli dan dibaliknama secara fiktip kepada Tergugat I .

2) Bahwa setelah dibujuk dan didesak oleh Tergugat I maka Penggugat menyanggupi, namun terlebih dahulu membuat surat perjanjian yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dan di tanda tangani dihadapan Indra Zulfrizal, SH Notaris PPAT Kabupaten Sleman tertanggal 17 Juli 2009 Nomor : 14/L/VII/2009.

3) Bahwa perjanjian tersebut memiliki maksud yaitu Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk membuat akta jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut dengan syarat dibalik nama ke atas nama Tergugat I untuk proses persyaratan pencairan dana di Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso Yogyakarta (Tergugat V) dan apabila nanti sudah selesai atau lunas dalam jangka waktu 3 tahun akan dikembalikan/dibalik nama kembali kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apa pun.

4) Bahwa setelah selesai perihal surat perjanjian tersebut, kemudian proses jual beli/balik nama antara Penggugat dan Tergugat I atas 2 (dua) bidang tanah Penggugat tersebut dilakukan pada Kantor Winahyu Erwiningsih, SH.M.Hum. Notaris PPAT Kabupaten Sleman dengan Akta Jual Beli Nomor : 548/2009 dan Nomor 549/2008 – tanggal 17 Juli 2009;

5) Bahwa setelah proses jual-beli secara fiktif tersebut selesai dan sudah menjadi atas nama Tergugat I, kemudian Tergugat I mengajukan pinjaman pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso Yogyakarta (Tergugat V) dan sesuai dengan perjanjian memperoleh kredit/pinjaman sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan Penggugat akan mendapatkan Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat I mendapatkan Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

6) Bahwa kemudian, Penggugat mengangsur setiap bulannya dengan rutin dan lancar melalui Tergugat I. Lalu pada akhir tahun 2011, Penggugat kesulitan untuk membayar/mengangsur atas pinjaman Tergugat I tersebut pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso (Tergugat V) dan melalui Tergugat I karena Tergugat I sulit dihubungi dan bahkan seolah-olah Tergugat I menghilang. Sehingga Penggugat kesulitan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.
7) Bahwa Penggugat sudah berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan Tergugat I, namun Penggugat tetap kesulitan dan justru di tanggapi dengan tidak baik oleh Tergugat I lalu Penggugat berkesimpulan Tergugat tidak mempunyai etikat yang baik.
8) Bahwa diketahui Tergugat I ingin mendaku atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut padahal jual beli dan balik nama atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut hanya bersifat fiktip untuk kepentingan proses pencairan kredit pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso Yogyakarta (Tergugat V).
9) Bahwa Penggugat juga telah menyampaikan kepada Tergugat III bahwa jual beli atas 2 bidang tanah pekarangan dan bangunan milik Penggugat tersebut hanyalah fiktip hanya untuk kepentingan proses pencairan atas pinjaman pada bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso Yogyakarta (Tergugat V) dan setelah lunas akan dikembalikan Tergugat I kepada Penggugat dan Penggugat juga menyampaikan kepada Tergugat III bahwa sebelum penandatanganan akta jual-beli Penggugat dan Tergugat I membuat surat perjanjian dihadapan Indra Zulfrizal, SH Notaris PPAT Kabupaten Sleman.

10) Bahwa Tergugat V secara nyata telah melakukan kesalahan dan mengesampingkan prinsip ke hati-hatian dalam memberikan fasilitas kredit kepada debitur sehingga merugikan Penggugat.

11) Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas dan berdasarkan Surat Perjanjian Jual-Beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris PPAT Kabupaten Sleman Indra Zulfrizal, SH tanggal 17 Juli 2009. secara jelas dan nyata jual-beli atas 2 bidang tanah pekarangan dan bangunan rumah (Posita nomor I) yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris PPAT Kabupaten Sleman Winahyu Erwiningsih, S.H.M.Hum sebagaimana dalam akta jual beli Nomor 548/2009 tanggal 17 Juli 2009 dan Nomor 549/2009 tanggal 17 Juli 2009. adalah cacat hukum tidak syah menurut hukum dan batal demi hukum.

Maka Berdasarkan alasan / dalil-dalil di atas, Penggugat mengajukan petitum kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Sleman sebagai berikut:

PRIMAIR :

1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

2) Menyatakan / memutuskan secara hukum bahwa 2 (dua) bidang tanah pekarangan dan bangunan / rumah yaitu.

   a) Tanah pekarangan SHM Nomor : 09580/Purwomartani, Surat Ukur tanggal 15 Februari 2008 – Nomor : 06210/2008 luas : 321 m2; Dahulu tercatat a/n Ny. Sri Sulastri Handayaningsih, sekarangtercatat an. Ny. Cerah Maya Sulistyantari.

   b) Tanah pekarangan SHM Nomor : 09582/Purwomartani surat ukur tanggal, 25 Februari 2008, Nomor : 06233/2008 Luas : 282 m2; Dahulu tercatat a/n Sri Sulastri Handayaningsih sekarang tercatat atas nama Ny. Cerah Maya

Sulistyantari; Keduanya tanah tersebut terletak di Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman; Dengan batas-batas :

- Sebelah utara tanah Pak Petrus;
- Sebelah barat tanah Pak Agung;
- Sebelah selatan rumah Pak Lanjar;
- Sebelah timur jalan aspal Sambi Legi.

Adalah secara syah tanah pekarangan Penggugat.

3) Menyatakan / memutuskan secara hukum bahwa surat perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris PPAT Kabupaten Sleman Indra Zulfrizal, SH. tertanggal 17 Juli 2009 Nomor : 14/L/VII/2009 adalah syah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I.

4) Menyatakan/memutuskan secara hukum bahwa jual beli atas 2 bidang tanah pekarangan dan bangunan milik Penggugat (Petitum nomor 2) antara Penggugat dan Tergugat I yang dilakukan di Kantor / di hadapan Winahyu Erwiningsih, SH, M.Hum, Notaris PPAT Kabupaten Sleman dengan Akta jual beli Nomor : 548/2009, tanggal 17 Juli 2009 dan Nomor : 549/2009 tanggal 17 Juli 2009; Adalah cacat hukum tidak sah dan batal demi hukum;

5) Memerintahkan / memutuskan kepada Tergugat I untuk segera mengembalikan kepemilikan (hak milik) atas 2 bidang tanah pekarangan berikut bangunan rumah milik Penggugat agar segera diproses balik nama kembali kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;

6) Memutuskan / memerintahkan kepada Tergugat III untuk tunduk pada putusan ini, dan memproses kembali untuk membalik nama kembali atas 2 bidang tanah pekarangan dan bangunan milik Penggugat dari Tergugat I kepada Penggugat;

7) Memutuskan / memerintahkan kepada Tergugat IV untuk segera memproses balik nama kembali atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan dan bangunan milik Penggugat ;

a) Tanah pekarangan SHM Nomor : 09580/Purwomartani, Surat Ukur : tanggal 06210/2008, luas 321 m2, dahulu tercatat a/n Ny. Sri Sulastri Handayaningsih sekarang tercatat atas nama Ny. Cerah Maya Sulistiyantari, terletak di Desa Purwomartani Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman.

b) Tanah pekarangan SHM Nomor : 09582/Purwomartani, surat ukur tanggal 25 Februari 2008, Nomor : 06233/2008, luas : 282 m2, dahulu tercatat a/n Sri Sulastri Handayaningsih, sekarang tercatat antas nama Ny. Cerah Maya Sulistyantari terletak di Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman; Untuk diproses dan dibalik nama kembali ke atas nama Penggugat.

8) Menyatakan / memutuskan secara hukum bahwa perjanjian kredit yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum.

9) Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat.

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat I Dalam Konpensi menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat sebagaimana yang disampaikan dalam Surat

Gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I Dalam Konpensi.

1) Bahwa Tergugat I Dalam Konpensi pada prinsipnya menyangkal dan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat Dalam Konpensi dalam Perkara Perdata Nomor: 98/Pdt.G/2014/Pn.Smn tertanggal 09 Juni 2014 kecuali yang secara tegas, terang dan jelas diakui keberadaannya oleh Tergugat I Dalam Konpensi.

2) Bahwa Penggugat Dalam Konpensi menghuni tanpa izin dan sepersetujuan Tergugat I Dalam Konpensi terhadap tanah dan rumah/bangunan milik Tergugat I Dalam Konpensi sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 9582/Purwomartani dan Sertifkat Hak Milik Nomor : 9582/Purwomartani sampai sekarang dikualifikasikan suatu Perbuatan yang sangat merugikan Tergugat I Dalam Konpensi karena Penggugat Dalam Konpensi sebagai seorang penjual yang beritikad tidak baik sudah secara terang dan tunai menerima uang hasil penjualan obyek transaksi namun masih juga dengan seenaknya menghuni obyek yang telah dijual pada Tergugat I Dalam Konpensi. Namun justru aneh sikap dan tindakan Penggugat Dalam Konpensi yang sudah menghuni tanpa izin, menerima uang hasil penjualan obyek transaksi tetapi masih mengaku tanah dan bangunan sebagai miliknya, sehingga dasar gugatan Penggugat Dalam Konpensi secara yuridis sudah sewajarnya dikualifikasikan tanpa dasar hukum yang benar.

DALAM REKONPENSI :

Tergugat I Dalam Konpensi mengajukan Gugat Balik (Rekonpensi), sehingga Penggugat Dalam Konpensi disebut sebagai Tergugat Dalam Rekonpensi, sedangkan Tergugat I Dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat Dalam

Rekonpensi untuk menjatuhkan Putusannya dengan amar Putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1) Menetapkan dan memerintahkan pada Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan siapapun yang saat ini menempati/menghuni tanah dan bangunan atas nama pemegang Hak Ny. Cerah Maya Sulistyantari/Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap Hak Milik 9580/Purwomartani, Surat Ukur NO.6210/2008 tertanggal 15 Februari 2008, Luas 321 m2 dan Hak Milik Nomor : 9582/Purwomartani, Surat Ukur No.6233/2008 tertanggal 25 Februari 2008, Luas 282 m2 terletak di Desa Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman agar meninggalkan segala kegiatan maupun perbuatan yang bermaksud menguasai dan memanfaatka dengan itikad buruk tanpa ijin dari pemiliknya, guna untuk melindungi hak dan kepentingan Hukum Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonpensi selaku pemilik yang sah.

PRIMAIR :

Dalam Eksepsi :

1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I Dalam Konpensi untuk seluruhnya.
2) Menolak Gugatan Penggugat Dalam Konpensi untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Dalam Konpensi tidak dapat diterima.
3) Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada penggugat.

DALAM POKOK PERKARA :

Dalam Konvensi :

1) Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat I Dalam Konpensi untuk seluruhnya.
2) Menolak Gugatan Penggugat Dalam Konpensi atau setidak-tidaknya menyataan Gugatan Penggugat Dalam Konpensi tidak dapat diterima untuk seluruhnya.
3) Menghukum Penggugat Dalam Konpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI :

SUBSIDAIR :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1) Bahwa Tergugat II, III, IV dan V menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat Dalam Konpensi, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat.

DALAM EKSEPSI :

1) Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2) Menyatakan secara hukum gugatan Penggugat Dalam Konpensi tidak dapat diterima.
3) Menghukum Penggugat Dalam Konpensi untuk membayar semua biaya dalam perkara ini.

4. Pertimbangan Hakim

DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Dalam Konpensi adalah sebagaimana dalam gugatan Dalam Konpensi tersebut.

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Dalam Konpensi/ Penggugat Dalam Rekonpensi mengajukan tuntutan provisi yaitu :

1) Menetapkan dan memerintahkan pada Penggugat Dalam Konpensi/ Tergugat Dalam Rekonpensi dan siapapun yang saat ini menempati/ menghuni tanah dan bangunan atas nama pemegang Ha Ny. Cerah Maya Sulistyantari/ Tergugat Dalam Konpensi/ Penggugat Dalam Rekonpensi terhadap Hak Milik Nomor : 9580/ Purwomatani, Surat Ukur Nomor : 6210/2008 tertanggal 15 Februari 2008, Luas 321 m2 dan Hak Milik Nomor : 9582/Purwomartani, Surat Ukur No. 6233/2008 tertanggal 25 Februari 2008, Luas 282 m2 yang terletak di Desa Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman agar meninggalkan segala kegiatan maupun perbuatan yang bermaksud menguasai dan memanfaatkan dengan iktikad buruk tanpa ijin dari pemiliknya, guna untuk melindungi hak dan kepentingan Hukum Tergugat I Dalam Konpensi/ Penggugat Dalam Rekonpensi selaku pemilik yang sah.
2) Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis, pemohonan agar Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi meninggalkan segala kegiatan maupun perbuatan dengan iktikad buruk tanpa ijin dari Tergugat I Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Konpensi adalah merupakan materi pokok perkara yang disengketakan oleh para pihak, sehingga bukanlah merupakan sifat dan hakekat dari permohonan provisi, dimana permohonan provisi merupakan suatu keadaan mendesak yang tidak menyangkut materi pokok perkara, oleh karenanya permohonan provisi Tergugat I Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak.

3) Menimbang, bahwa permohonan provisi Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi telah dinyatakan ditolak, maka pertimbangan putusan dalam perkara ini akan dilanjutkan pada bagian eksepsi.

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Dalam Konpensi, Tergugat II Dalam Konpensi, Tergugat III Dalam Konpensi dan Tergugat V Dalam Konpensi, telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya maka majelis akan melanjutkan pertimbangan mengenai materi pokok perkara :

DALAM POKOK PERKARA :

1) Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Dalam Konpensi telah tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokoknya maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Para Penggugat.
2) Menimbang bahwa terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat Dalam Konpensi mengenai tuntutan agar tanah obyek sengketa dinyatakan syah tanah pekarangan Penggugat Dalam Konpensi, oleh karena telah dinyatakan hak milik atas tanah obyek sengketa telah beralih melalui jual beli yang sah dari Penggugat Dalam Konpensi kepada Tergugat I Dalam Konpensi maka Tergugat I Dalam Konpensi adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, dengan demikian Majelis berpendapat petitum angka 2 ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak.
3) Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat Dalam Konpensi mengenai tuntutan agar dinyatakan/diputuskan secara hukum bahwa jual beli atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan dan bangunan milik Penggugat Dalam Konpensi (petitum nomor 2) antara Penggugat Dalam Konpensi dan Tergugat I Dalam Konpensi yang dilakukan di Kantor/ di hadapan Winahyu

Erwiningsih,S.H.,M.Hum Notaris PPAT kabupaten Sleman dengan Akta jual beli Nomor : 548/2009, tanggal 17 Juli 2009 dan Nomor: 549/2009 tanggal 17 Juli 2009 adalah cacat hukum tidak sah dan batal demi hukum, oleh karena telah dipertimbangkan bahwa perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa antara Penggugat Dalam Konpensi dan Tergugat I Dalam Konpensi adalah sah menurut hukum, menurut petitum angka 3 ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak.

4) Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 s/d 10 gugatan Penggugat Dalam Konpensi merupakan rangkaian akibat yang timbul dari petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 yang telah dinyatakan ditolak, maka petitum angka 4 s/d 10 haruslah dinyatakan ditolak dan kepada pihakk Pengguagt Dalam Konpensi haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI :

1) Menimbang, bahwa terhadap kepemilikan atas tanah obyek sengketa telah dipertimbangkan dalam pertimbangan materi pokok perkara yang telah dinyatakan bahwa akta jual beli atas tanah obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan Tergugat I Dalam Konpensi sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, selanjutnya pertimbangan tersebut secara mutatis mutandis berlaku pula dalam pertimbangan materi pokok rekonpensi ini, dengan demikian telah terbukti dalil Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi bahwa jual beli atas tanah obyek sengketa antara Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi dan Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi adalah sah menurut hukum.
2) Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi/ Tergugat I Dalam Konpensi dikabulkan untuk sebagian dari ditolak untuk sebagian lainnya, maka Petitum angka 1 mengenai tuntutan mengabulan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi/

Tergugat I Dalam Konpensi untuk seluruhnya haruslah ditolak, dan haruslah dinyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi dikabulkan untuk sebagaian.

3) Mengingat, HIR, UU No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini.

5.Putusan Hakim

DALAM KONPENSI:

DALAM PROVISI :

1) Menolak permohonan Provisi dari Tergugat I Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI :

1) Menolak eksepsi dari Tergugat I Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi, Tergugat II Dalam Konpensi, Tergugat III Dalam Konpensi dan Tergugat V Dalam Konpensi untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1) Menolak gugatan Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI :

1) Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi untuk sebagian.

2) Menyatakan sah secara hukum dan memiliki kekuatan Hukum Akta Jual Beli Nomor : 548/2009 dan Nomor: 549/2008 tanggal 17 Juli 2009 atas Hak Milik Nomor : 9580/Purwomartani. Surat Ukur No.6210/2008 tertanggal 15 Februari 2008, Luas 321 m2 dan sertifikat Hak Milik Nomor:9582/Purwomartani, Surat Ukur No.6233/2008 tertanggal 25 Februari 2008, Luas 282 m2 atas Pemegang Hak Ny. Sri Sulastri Handayaningsih/Penggugat Dalam Konpensi yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Winahyu Erwiningsih, S.H.,M.Hum (Tergugat III Dalam Konpensi), antara Tergugat Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi oleh Tergugat IV Dalam Konpensi diterbitkan Sertifikat Hak Milik menjadi Pemegang Hak Ny.Cerah Maya Sulistyantari/Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konpensi.

3) Menyatakan secara Hukum Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi adalah Pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi Undang-Undang.

4) Menyatakan secara Hukum Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum, memiliki itikad buruk dengan tanpa hak menempati, menikmati dengan tanpa ijin dan mengaku sebagai Pemilik Tanah dan Bangunan obyek sengketa Hak Milik No: 9580/Purwomartani, Surat Ukur No.6210/2008 tertanggal 15 Februari 2008, Luas 321 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 9582/Purwomartani, Surat Ukur No.6233/2008 tertanggal 25 Februari 2008, Luas 282 m2 atas nama Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi.

5) Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi serta siapapun yang menguasai, menikmati, memanfaatkan untuk mengosongan dan menyerahkan secara sukarela penguasaan atas tanah dan bangunan obyek sengketa Hak Milik Nomor: 9580/Purwomartani, Surat Ukur No.6210/2008 tertanggal 15 Februari 2008, Luas 321 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 9582/Purwomartani, Surat Ukur No.6233/2008 tertanggal 25 Februari 2008, Luas 282 m2, Hak Milik Ny.Cerah Maya Sulistyantari/Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi yang terletak di Desa Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman.

6) Menolak gugatan rekonpensi Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi untuk selain dan selebihnya.

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

-Menghukum Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 6.245.000,00 (enam juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah)

2. **Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2016/PT.Yyk.**

a. **Identitas Para Pihak**

1) **Identitas Penggugat**

Nama : Ny. Sri Sulastri Handayani

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Dusun Sorogenen I RT 003 RW 001, Desa Purwomartani,Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman.

2) **Identitas Tergugat**

a) Nama : Ny. Cerah Maya Sulistyantari

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Dusun Ngentak Rt/Rw 03/- Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul.

b) Nama : Indra Zulfrizal, S.H

Pekerjaan : Notaris PPAT Kabupaten Sleman.

Alamat : Jl. Kapten Haryadi, Ngentak, Sinduharjo, Ngaglik, Sleman.

c) Nama : Winahyu Erwiningsih, S.H.,M.Hum

Pekerjaan : Notaris-PPAT Kabupaten Sleman.

Alamat : Jl. Kaliurang Km 7,5 Nomor 79 Banteng Sleman.

d) Nama : Pemerintah Republik Indonesia Cq. Mentri Agraria/ Kepala BPN Pusat Cq. Kepala Kanwil BPN DIY Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman.

Alamat : Jl. Dr. Rajimin, Sucen, Triharjo, Sleman.

e) Nama : Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Pusat Jakarta Cq. Pimpinan Bank Rakyat Indonesia Kantor Wilayah Yogyakarta Cq. Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Katamso Yogyakarta.

Alamat : Jl. Brigjen Katamso, Kota Yogyakarta.

b. Duduk Perkara

1) Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang syah atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan dan bangunan rumah yaitu :

a) Tanah pekarangan dan bangunan rumah SHM Nomor: 09580/Purwomartani, surat ukur tanggal : 15 Februari 2008 Nomor: 06210/2008, luas 321 m2.

b) Tanah pekarangan dan bangunan rumah SHM Nomor 09582/Purwomartani, surat ukur tanggal 25 Februari 2008, Nomor : 06233/2008 luas 282 m2; Dengan batas-batas :

- Sebelah utara tanah Pak Petrus;
- Sebelah barat tanah Pak Agung;

- Sebelah selatan rumah Pak Lanjar;
- Sebelah timur jalan aspal Sambi Legi.

Keduanya tercatat atas nama Ny. Sri Sulastri Handayaningsih (Penggugat) terletak di Desa Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman.

2) Bahwa Penggugat dan Tergugat I berencana meluaskan usaha masing-masing lalu kemudian Tergugat I mempunyai ide untuk melakukan pinjaman ke Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso (Tergugat V) dengan alasan bahwa Tergugat I punya koneksi untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Bank Rakyat Indonesia (Tergugat V) terlebih lagi Tergugat I memiliki usaha, namun dengan catatan Penggugat mau menjaminkan tanah pekarangan dan bangunan rumah yang ditempati Penggugat tersebut (Posita I) dengan cara di jual-beli dan dibaliknama secara fiktip kepada Tergugat I .

3) Bahwa setelah dibujuk dan didesak oleh Tergugat I maka Penggugat menyanggupi, namun terlebih dahulu membuat surat perjanjian yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dan di tanda tangani dihadapan Indra Zulfrizal, SH Notaris PPAT Kabupaten Sleman tertanggal 17 Juli 2009 Nomor : 14/L/VII/2009.

4) Bahwa perjanjian tersebut memiliki maksud yaitu Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk membuat akta jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut dengan syarat dibalik nama ke atas nama Tergugat I untuk proses persyaratan pencairan dana di Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso Yogyakarta (Tergugat V) dan apabila nanti sudah selesai atau lunas dalam jangka waktu 3 tahun akan dikembalikan/dibalik nama kembali kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apa pun.

5) Bahwa setelah selesai perihal surat perjanjian tersebut, kemudian proses jual beli/balik nama antara Penggugat dan Tergugat I atas 2 (dua) bidang tanah Penggugat tersebut

dilakukan pada Kantor Winahyu Erwiningsih, SH.M.Hum. Notaris PPAT Kabupaten Sleman dengan Akta Jual Beli Nomor : 548/2009 dan Nomor 549/2008 – tanggal 17 Juli 2009;

6) Bahwa setelah proses jual-beli secara fiktif tersebut selesai dan sudah menjadi atas nama Tergugat I, kemudian Tergugat I mengajukan pinjaman pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso Yogyakarta (Tergugat V) dan sesuai dengan perjanjian memperoleh kredit/pinjaman sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan Penggugat akan mendapatkan Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat I mendapatkan Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

7) Bahwa kemudian, Penggugat mengangsur setiap bulannya dengan rutin dan lancar melalui Tergugat I. Lalu pada akhir tahun 2011, Penggugat kesulitan untuk membayar/mengangsur atas pinjaman Tergugat I tersebut pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso (Tergugat V) dan melalui Tergugat I karena Tergugat I sulit dihubungi dan bahkan seolah-olah Tergugat I menghilang. Sehingga Penggugat kesulitan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

8) Bahwa Penggugat sudah berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan Tergugat I, namun Penggugat tetap kesulitan dan justru di tanggapi dengan tidak baik oleh Tergugat I lalu Penggugat berkesimpulan Tergugat tidak mempunyai etikat yang baik.

9) Bahwa diketahui Tergugat I ingin mendaku atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut padahal jual beli dan balik nama atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut hanya bersifat fiktip untuk kepentingan proses pencairan kredit pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso Yogyakarta (Tergugat V).

10) Bahwa Penggugat juga telah menyampaikan kepada Tergugat III bahwa jual beli atas 2 bidang tanah pekarangan dan bangunan milik Penggugat tersebut hanyalah fiktip hanya untuk kepentingan proses pencairan atas pinjaman pada bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso Yogyakarta (Tergugat V) dan setelah lunas akan dikembalikan Tergugat I kepada Penggugat dan Penggugat juga menyampaikan kepada Tergugat III bahwa sebelum penandatanganan akta jual-beli Penggugat dan Tergugat I membuat surat perjanjian dihadapan Indra Zulfrizal, SH Notaris PPAT Kabupaten Sleman.

11) Bahwa Tergugat V secara nyata telah melakukan kesalahan dan mengesampingkan prinsip ke hati-hatian dalam memberikan fasilitas kredit kepada debitur sehingga merugikan Penggugat.

12) Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas dan berdasarkan Surat Perjanjian Jual-Beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris PPAT Kabupaten Sleman Indra Zulfrizal, SH tanggal 17 Juli 2009. secara jelas dan nyata jual-beli atas 2 bidang tanah pekarangan dan bangunan rumah (Posita nomor I) yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris PPAT Kabupaten Sleman Winahyu Erwiningsih, S.H.M.Hum sebagaimana dalam akta jual beli Nomor 548/2009 tanggal 17 Juli 2009 dan Nomor 549/2009 tanggal 17 Juli 2009. adalah cacat hukum tidak syah menurut hukum dan batal demi hukum.

Maka Berdasarkan alasan / dalil-dalil di atas, Penggugat mengajukan petitum kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Sleman sebagai berikut:

PRIMAIR :

1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2) Menyatakan / memutuskan secara hukum bahwa 2 (dua) bidang tanah pekarangan dan bangunan / rumah yaitu.
    a) Tanah pekarangan SHM Nomor : 09580/Purwomartani, Surat Ukur tanggal 15 Februari 2008 – Nomor : 06210/2008 luas : 321 m2; Dahulu tercatat a/n Ny. Sri Sulastri Handayaningsih, sekarangtercatat an. Ny. Cerah Maya Sulistyantari.
    b) Tanah pekarangan SHM Nomor : 09582/Purwomartani surat ukur tanggal, 25 Februari 2008, Nomor : 06233/2008 Luas : 282 m2; Dahulu tercatat a/n Sri Sulastri Handayaningsih sekarang tercatat atas nama Ny. Cerah Maya Sulistyantari; Keduanya tanah tersebut terletak di Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman; Dengan batas-batas :
        - Sebelah utara tanah Pak Petrus;
        - Sebelah barat tanah Pak Agung;
        - Sebelah selatan rumah Pak Lanjar;
        - Sebelah timur jalan aspal Sambi Legi.

        Adalah secara syah tanah pekarangan Penggugat.
3) Menyatakan / memutuskan secara hukum bahwa surat perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris PPAT Kabupaten Sleman Indra Zulfrizal, SH. tertanggal 17 Juli 2009 Nomor : 14/L/VII/2009 adalah syah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I.
4) Menyatakan/memutuskan secara hukum bahwa jual beli atas 2 bidang tanah pekarangan dan bangunan milik Penggugat (Petitum nomor 2) antara

Penggugat dan Tergugat I yang dilakukan di Kantor / di hadapan Winahyu Erwiningsih, SH, M.Hum, Notaris PPAT Kabupaten Sleman dengan Akta jual beli Nomor : 548/2009, tanggal 17 Juli 2009 dan Nomor : 549/2009 tanggal 17 Juli 2009; Adalah cacat hukum tidak sah dan batal demi hukum;

5) Memerintahkan / memutuskan kepada Tergugat I untuk segera mengembalikan kepemilikan (hak milik) atas 2 bidang tanah pekarangan berikut bangunan rumah milik Penggugat agar segera diproses balik nama kembali kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;

6) Memutuskan / memerintahkan kepada Tergugat III untuk tunduk pada putusan ini, dan memproses kembali untuk membalik nama kembali atas 2 bidang tanah pekarangan dan bangunan milik Penggugat dari Tergugat I kepada Penggugat;

7) Memutuskan / memerintahkan kepada Tergugat IV untuk segera memproses balik nama kembali atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan dan bangunan milik Penggugat ;

   a) Tanah pekarangan SHM Nomor : 09580/Purwomartani, Surat Ukur : tanggal 06210/2008, luas 321 m2, dahulu tercatat a/n Ny. Sri Sulastri Handayaningsih sekarang tercatat atas nama Ny. Cerah Maya Sulistiyantari, terletak di Desa Purwomartani Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman.

   b) Tanah pekarangan SHM Nomor : 09582/Purwomartani, surat ukur tanggal 25 Februari 2008, Nomor : 06233/2008, luas : 282 m2, dahulu tercatat a/n Sri Sulastri Handayaningsih, sekarang tercatat antas nama Ny. Cerah Maya Sulistyantari terletak di Purwomartani, Kecamatan

Kalasan, Kabupaten Sleman; Untuk diproses dan dibalik nama kembali ke atas nama Penggugat.

8) Menyatakan / memutuskan secara hukum bahwa perjanjian kredit yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum.

9) Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat.

SUBSIDAIR : Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Dalam Konpensi :

Dalam Provisi :

Menolak permohonan Provisi dari Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya.

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi dari Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi, Tergugat II dalam Konpensi, Tergugugat III dalam Konpensi dan Tergugat V dalam Konpensi untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1) Menolak gugatan Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya.

Dalam Rekonpensi

1) Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Konpensi untuk sebagian.
2) Menyatakan sah secara hukum dan memiliki kekuatan Hukum Akta Jual beli Nomor : 548/2009 dan Nomor : 549/2008 tanggal 17 Juli 2009 atas Hak Milik Nomor: 9580/Purwomartani, Surat Ukur No.6210/2008 tertanggal 15 Februari 2008, Luas 321 m2 dan sertifikat Hak Milik Nomor 9582/Purwomartani, Surat Ukur No.6233/2008 tertanggal 25 Februari 2008, Luas 282 m2 atas Pemegang Hak Ny.Sri Sulastri Handayaningsih/Penggugat dalam Konpensi yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Winahyu Erwiningsih,S.H.,M.Hum (Tergugat III dalam Konpensi), antara Tergugat Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi dengan Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Konpensi oleh Tergugat IV dalam Konpensi diterbitkan Sertifikat Hak Milik menjadi pemegang Hak Ny.Cerah Maya Sulistyantari/Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konpensi.

Tentang Pertimbangan Hukumnya

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 21 Oktober 2015, Nomor 98/Pdt.G/2014/PN.Smn dan atas memori banding tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa peradilan tingkat pertama telah cukup pula mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak

Penggugat/Pembanding sebagaimana dalam pertimbangan hukum dalam putusan peradilan tingkat pertama. Bahwa dalam memori banding tersebut ternyata tidak memuat hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan majelis Hakim tingkat pertama maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dengan tepat dan benar semua alasan-alasan yang menjadi dasar putusan.

Menimbang, bahwa alasan dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara tersebut dalam tingkat banding.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat/Pembanding tetap di pihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya.

Mengadili

1) Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
2) Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 21 Oktober 2015 Nomor 98/Pdt.G/2014/PN.Smn yang dimohonkan banding tersebut.
3) Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

3. Surat Perjanjian antara Ny. Sri Sulastri Handayani dengan Ny. Cerah Maya Sulistyantari.

a. Identitas Para Pihak

1. Nama : Ny. Sri Sulastri Handayani

   Pekerjaan : Wiraswasta

   Alamat : Dusun Sorogenen I RT 003 RW 001, Desa Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman.

   Nomor KTP : 3404106909520001

   ----------SELAKU PIHAK KESATU----------

2. Nama : Ny. Cerah Maya Sulistyantari

   Pekerjaan : Wiraswasta

   Alamat : Dusun Ngentak Rt/Rw 03/- Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul.

   Nomor KTP : 3402155308780002

   ----------SELAKU PIHAK KEDUA----------

b. Isi Perjanjian

Pasal 1 : Bahwa para pihak sepakat untuk membuat Akta Jual Beli dengan syarat dibalik nama keatas nama Pihak Kedua atas tanah dan bangunan milik Pihak Kesatu karena tujuannya hanya untuk proses persyaratan pencairan dana di Bank Rakyat Indonesia.

Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik yang sah dan sebenar-benarnya atas dua bidang tanah yaitu: Setipikat Hak Milik Nomor 09580/Purwomartani, Surat Ukur tanggal 15 Februari 2008, nomor 06210/2008, seluas 321 m2 yang tercatat atas nama Nyonya Sri Sulastri Handayaningsih dan Sertipikat Hak Milik Nomor 09582/Purwomartani,

Surat tanggal 25 Februari 2008, nomor 06233/2008, seluas 282 m2 yang tercatat atas nama Nyonya Sri Sulastri Handayaningsih, yang keduanya terletak di Desa Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman. Bahwa Pihak Kedua adalah seorang wiraswasta.

Pasal 2 : Bahwa para pihak dengan ini telah sepakat untuk menjaminkan tanah dan bangunan yang tersebut diatas ke Bank Rakyat Indonesia dan Bank Rakyat Indonesia akan mencairkan dananya sebesar empat ratus juta rupiah.

Pasal 3 : Bahwa pinjaman sebesar empat ratus juta rupiah dari Bank Rakyat Indonesia diberikan untuk jangka waktu tiga tahun terhitung mulai dari tanggal 24 Juli 2009 sampai dengan 12 Juli 2012.

Pasal 4 : Bahwa dari pinjaman sebesar empat ratus juta rupiah itu diterima oleh Pihak Kesatu sebesar dua ratus lima puluh juta rupiah sedangkan Pihak Kedua menerima sebesar seratus lima puluh juta rupiah.

Pasal 5 : Bahwa Pihak Kesatu dan Pihak Kedua berjanji akan menepati janji untuk mengangsur di Bank Rakyat Indonesia setiap awal bulan terhitung mulai tanggal 24 Juli 2009 sampai dengan lunas yaitu tanggal 24 Juli 2012.

Pasal 6 : Bahwa Pihak Kesatu diberikan hak untuk menjual tanah dan bangunan selama jangka waktu perjanjian ini dan harus mendapat persetujuan dari Pihak Kedua.

Pasal 7 : Apabila seluruh kewajiban pinjaman di Bank Rakyat Indonesia telah dilunasi maka Pihak Kedua akan mengembalikan Sertipikat yang dijaminkan untuk diserahkan kepada Pihak Kesatu dan langsung dibalik nama kembali keatas nama Nyonya Sri Sulastri Handayaningsih.

Pasal 8 : Apabila timbul perselisihan di kemudian hari maka akan diselesaikan secara kekeluargaan, namun bila tidak bisa akan diselesaikan di Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Sleman.

B. Dapat atau Tidaknya Surat Perjanjian yang Melatarbelakangi Jual Beli Tanah yang Dibuat Dibawah Tangan dan Dilegalisasi oleh Notaris Dijadikan Dasar Gugatan Pembatalan Jual Beli Tanah dalam Perkara

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dimana para pihak harus memenuhi syarat-syarat tertentu yaitu sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.[1]

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas sudah disebutkan mengenai hal-hal apa saja yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam membuat perjanjian. Dilihat dari point pertama yaitu mengenai sepakat mereka yang mengikatkan diri, Pihak Pertama yang bernama Ny. Sri Sulastri Handayani dan Pihak

[1] Bambang Eko Mulyono,*Op.Cit.*,hlm 63.

Kedua yang bernama Ny. Cerah Maya Sulistyantari dalam membuat isi perjanjian dan menandatangi perjanjian tersebut sudah mencapai kata sepakat dan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Point kedua menyebutkan mengenai kecakapan yang dalam hal ini para pihak sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum sendiri dan untuk atas nama sendiri. Adanya suatu hal tertentu yang tercantum dalam point ke tiga dimana dalam hal ini sangat jelas bahwa objek dari perjanjian yang dilakukan oleh para pihak adalah tanah dan bangunan. Kemudian, masuk dalam point ke empat mengenai suatu sebab yang halal disini tidak terpenuhi sehingga batal demi hukum. Hal ini dikarenakan dalam pasal 1 surat perjanjian kerja yang dibuat oleh para pihak tersebut tidak memenuhi sebab yang halal, yaitu berisikan : "*Bahwa para pihak sepakat untuk membuat Akta Jual Beli dengan syarat dibalik nama keatas nama Pihak Kedua atas tanah dan bangunan milik Pihak Kesatu karena tujuannya hanya untuk proses persyaratan pencairan dana di Bank Rakyat Indonesia."* Sangatlah jelas bahwa para pihak dalam membuat perjanjian tersebut memiliki iktikad yang tidak baik karena dalam isi pasal 1 tersebut Pihak Kesatu melakukan pinjam nama kepada Pihak Kedua untuk kelancaran pencairan dana di Bank Rakyat Indonesia yang mana logikanya adalah dengan adanya pinjam nama tersebut tidak terjadi jual beli yang sesungguhnya sehingga jual beli yang dilakukan hanyalah fiktif.

Menurut peraturan perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah: [2]

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
2. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;

[2] Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab, Muzakkir Abubakar, *Op.Cit*. hlm 108.

3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action paulina;

Dilihat dari beberapa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah, maka penulis berpendapat bahwa walaupun tata urutan kekuatan pembuktian akta yang dibuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh notaris telah terpenuhi namun apabila isi dari perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka pembatalan perjanjian tersebut dapat terjadi. Tata urutan kekuatan pembuktian akta dalam hal ini adalah:

1. Para pihak membuat kontrak sendiri sebelum ditandatangani oleh para pihak dan saksi, kontrak tersebut dimintakan legalisasi tanggal dan tandatangan oleh notaris. Penandatanganan dilakukan dihadapan notaris.
2. Dilegalisasi oleh notaris bukan isi kontraknya.
3. Legalisir adalah sesuai dengan bunyi aslinya.
4. Jika terjadi permasalahan di kemudian hari, maka notaris menjamin tentang :
    a. Kepastian tanggal dalam akta.
    b. Akta tersebut benar-benar dibuat para pihak.
    c. Akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.
5. Mengenai isi kontraknya bisa dipermasalahkan.
6. Ada kewajiban bagi notaris untuk membacakan kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut dan ada kewajiban moral untuk membuat saran hukum tetapi tidak mengikat para pihak dan menanyakan kepada para pihak tentang kebenaran isi kontrak tersebut.[3]

[3] Ahdiana Yuni Lestari dan Endang Heriyani, *Op.Cit*.,hlm.48.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Prof. Dr. Ari Hernawan, S.H.,M.Hum mengatakan bahwa apabila sebuah perjanjian dibuat secara tidak sah maka perjanjian tersebut tidak mengikat para pihak dan jika dilihat dari iktikad perjanjian yang dibuat para pihak maka perjanjian tersebut memang sedari awal sudah batal karena telah melanggar ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebuah perjanjian haruslah memenuhi dan tidak bertentangan dengan syarat sah perjanjian dimana harus dipenuhi baik secara subjektif dan objektif.[4]

Berdasarkan wawancara yang dilakukan melalui email dengan Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H.,M.Hum mengatakan bahwa apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif maka pembuatan akta jual beli tidak mungkin bisa ditindaklanjuti. PPAT mempunyai kewajiban dan berwenang untuk mempertanyakan kepada pihak penjual pembeli tentang latar belakang terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut apabila pihak pembeli tidak membawa uang tunai di hadapan PPAT karena PPAT dalam menjalankan jabatannya harus mengacu pada alat bukti formil, yakni dokumen pendukung yang menjelaskan kebenaran perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak.[5] Dalam kasus ini, Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H.,M.Hum tidak menanyakan mengenai latar belakang terjadinya transaksi jual beli tanah dikarenakan para pihak telah membawa kwitansi yang dijadikan sebagai bukti bahwa mereka telah melakukan pembayaran, sehingga dalam hal ini Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H.,M.Hum tidak mengetahui perihal perjanjian tersebut.

---

[4] Prof. Dr. Ari Hernawan, S.H.,M.Hum, Dosen Hukum Perdata di Universitas Gadjah Mada, 3 Januari 2018, izin mengutip telah diberikan

[5] Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H.,M.Hum, Notaris PPAT yang membuat Akta Jual Beli, 15 Desember 2017, izin mengutip telah diberikan.

Sehingga, penulis dapat memberikan kesimpulan bahwa surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut tidak sah dikarenakan tidak memenuhi salah satu dari syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu terdapat causa yang tidak halal yang mana apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

C. Pertimbangan Hukum yang Digunakan oleh Hakim dalam Memutus Perkara Perdata No: 13/Pdt/2016/PT.Yyk jo No:98/Pdt.6/2014/PN. Smn

Dalam memutus Perkara Perdata No: 13/Pdt/2016/PT.Yyk jo No: 98/Pdt.6/2014/PN.Smn, hakim tidak mengabulkan gugatan dari penggugat. Adapun dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim adalah :

1. Perjanjian yang dibuat oleh Ny. Sri Sulastri Handayaningsih dan Ny. Cerah Maya Sulistyantari adalah batal demi hukum karena terdapat causa yang tidak halal sehingga tidak terpenuhinya syarat objektif dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Dalam perkara perdata yang dicari adalah kebenaran formil dimana dalam kasus ini terdapat alat bukti yaitu Akta Jual Beli yang terdapat perpindahan hak milik sehingga sertifikat tanah tersebut menjadi milik Ny. Cerah Maya Sulistyantari. Dengan adanya Akta Jual Beli tersebut maka dapat dijadikan bukti bahwa memang telah terjadi transaksi jual beli tanah yg kemudian sebagai dasar diterbitkannya sertifikat kepemilikan milik Ny. Cerah Maya Sulistyantari.

Dalam pembuktian hukum perdata, yang dinilai adalah bukti-bukti yang bersifat tertulis atau otentik dalam artian dalam suatu perjanjian apakah sudah terdapat bukti-bukti atau akta-akta dan hakim juga akan menggali kebenaran secara materiil terhadap permasalahan di dalam gugatan dengan menggali pernyataan saksi-saksi. Terdapat dua cara dalam menyelesaikan permasalahan dalam lingkup hukum perdata yaitu dengan perdamaian dan gugatan. Pada kasus ini, Ny. Sri Sulastri Handayaningsih telah berusaha untuk melakukan pertemuan secara kekeluargaan namun tidak ditanggapi dengan baik oleh Ny. Cerah Maya Sulistyantari, sehingga Ny Sri Sulastri Handayaningsih menggugat ke pengadilan dengan tujuan untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut.

Dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Sleman No: 98/Pdt.G/2014/PN.Smn yang kemudian Putusan Banding Pengadilan Tinggi Yogyakarta No.13/Pdt/2016/PT.Yyk menguatkannya, Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli atas Hak Milik Nomor: 9580/Purwomartani, Surat Ukur No.6210/2008 tertanggal 15 Februari 2008, Luas 321 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 9582/Purwomartani, Surat Ukur No.6233/2008 tertanggal 25 Februari 2008, Luas 282 m2, Hak Milik Ny. Cerah Maya Sulistyantari yang terletak di Desa Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman. Sedangkan, Ny. Sri Sulastri Handayaningsih dinyatakan secara hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum , memiliki iktikad buruk dengan tanpa hak menempati, menikmati dengan tanpa ijin dan mengaku sebagai pemilik tanah dan bangunan tersebut. Walaupun Ny. Sri Sulastri mengajukan perjanjian yang dibuatnya bersama dengan Ny.Cerah Maya Sulistyantari sebagai bukti di pengadilan yang seakan menjelaskan bahwa lahirnya akta jual beli tersebut dikarenakan terdapat perjanjian yang melatarbelakanginya,

namun dikarenakan perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu terdapat klausa yang tidak halal maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut adalah batal demi hukum dan tidak dapat digunakan sebagai bukti di dalam pengadilan.

Syarat formil dalam jual beli tanah yang telah dipenuhi semakin menguatkan posisi Pihak Kedua yang bernama Ny.Cerah Maya Sulistyantari, dimana syarat formilnya adalah:

1. Pembuatan Akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau dengan kuasa yang sah dari penjual atau pembeli dan disaksikan dua orang saksi yang memenuhi syarat.
2. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar yaitu lembar pertama sebanyak satu rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak satu rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
3. Setelah Akta tersebut dibuat selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya Akta yang bersangkutan. PPAT wajib menyampaikan Akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya Akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Prof. Dr. Ari Hernawan, S.H.,M.Hum yang mengatakan bahwa ketika hakim melihat tidak ada iktikad baik, hakim yang pasif seharusnya menjadi aktif.[6] Hal tersebut sangatlah tepat dikarenakan

[6] Prof. Dr. Ari Hernawan, S.H.,M.Hum, *Op.Cit.*

memang dalam membuat perjanjian ada iktikad tidak baik dari para pihak sehingga seharusnya hakim mengkupasnya lebih tajam lagi.

Apabila tanah yang sudah bersertifikat kemudian dialihkan dengan jual beli tersebut dibatalkan secara hukum dan pihak majelis hakim menyetujui akan pembatalan tersebut maka sertifikat tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal ini sependapat dengan hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Wuridin, A.Ptnh yang mengatakan bahwa terdapat suatu sistim negatif bertendensi positif artinya meskipun tanah sudah terdaftar (bersertifikat) apabila ada pihak ke tiga yang beriktikad baik, maka dengan berdasarkan putusan pengadilan, sertifikat itu bisa dibatalkan dan tidak ada daluwarsanya karena kapanpun orang bisa saja digugat.[7]

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Wisnu Kristiyanto, S.H., M.H mengatakan bahwa pada dasarnya hak-hak pemilik tanah (Ny. Sri Sulastri Handayaningsih) tidak bisa dilindungi, kecuali dapat menunjukkan bukti surat di dalam persidangan kalau memang Ny. Sri Sulastri Handayaningsih lah pemilik yang sebenarnya. Notaris seharusnya menolak ketika para pihak tersebut datang untuk membuat perjanjian yang isinya sudah berisikan perbuatan melawan hukum. [8]

Muslim Murjianto, S.H.,M.Hum mengatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dilakukan di bawah tangan tersebut memiliki banyak kekurangan akan substansi hukumnya yaitu mengenai kapan masa berakhirnya perjanjian tersebut, hak dan kewajiban para pihak yang dijelaskan secara konkrit, jelas dan terperinci dan juga tidak dijelaskan mengenai konsekuensi hukumnya secara jelas. Hal tersebut terjadi karena perjanjian tersebut dilakukan di bawah tangan yang kemudian dilegalkan di notaris, akan sedikit berbeda jikalau perjanjian tersebut dibuat

[7] Wuridin,A.Ptnh , Humas BPN Sleman, 14 Desember 2017, izin mengutip telah diberikan.

[8] Wisnu Kristiyanto, S.H., M.H , Hakim Ketua di Pengadilan Negeri Sleman , 13 Desember 2017, izin mengutip telah diberikan.

secara notariil. Selain notaris akan menjelaskan, menuntun dan membantu secara lebih terperinci mengenai substansi isi dari perjanjian tersebut, kekuatan akan hukumnya juga berbeda dari akta dibawah tangan yang dilegalkan di notaris.[9]

Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan juga mengacu pada yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.75 PK/Pdt/1084 yang menyebutkan "sesuatu akta notaris yang mengandung isi yang bertentangan dengan hukum dan undang-undang, tidak mempunyai kekuatan sebagai Akta Otentik." yang didalam kasus dalam akta dicantumkan jual beli dengan hak membeli kembali, padahal sebenarnya terjadi adalah utang piutang dengan tanah terpekara sebagai jaminan. Kemudian, Yurisprudensi MA Nomor: 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 menyebutkan bahwa, "Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi. Jual beli yang dilakukan hanya proforma (pura-pura) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik." Dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tanah secara pura-pura atau proforma yang sebenarnya adalah perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah adalah perjanjian yang bersifat melawan Undang-undang dan kesusilaan serta kehati-hatian dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Setelah mengkaji dan mencermati perkara Putusan Pengadilan Negeri Sleman No: 98/Pdt.G/2014/PN.Smn yang kemudian Putusan Banding Pengadilan Tinggi Yogyakarta No.13/Pdt/2016/PT.Yyk, penulis setuju dengan putusan dari Majelis Hakim dengan pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim adalah :

1. Hakim menganggap surat perjanjian yang dibuat oleh Ny. Sri Sulastri Handayaningsih dan Ny. Cerah Maya Sulistyantari adalah batal demi

[9] H. Muslim Murjianto, S.H., M.Hum , Advokad pengacara , 18 Februari 2018, izin mengutip telah diberikan.

hukum sehingga surat perjanjian tersebut dianggap tidak ada oleh Hakim dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar gugatan.

2. Akta Jual Beli tanah tersebut adalah sah dan memiliki kekuatan hukum dimana sertifikat hak milik menjadi pemegang hak Ny. Cerah Maya Sulistyantari.
3. Dalam perkara perdata yang dicari adalah kebenaran formil dimana dalam kasus ini terdapat alat bukti yaitu Akta Jual Beli yang terdapat perpindahan hak milik sehingga sertifikat tanah tersebut menjadi milik Ny. Cerah Maya Sulistyantari. Dengan adanya Akta Jual Beli tersebut maka dapat dijadikan bukti bahwa memang telah terjadi transaksi jual beli tanah yg kemudian sebagai dasar diterbitkannya sertifikat kepemilikan milik Ny. Cerah Maya Sulistyantari

Penulis juga sependapat dengan Prof. Dr. Ari Hernawan, S.H.,M.Hum dan Wisnu Kristiyanto, S.H.,M.H dimana Notaris PPAT yang dianggap lebih mengetahui hukum seharusnya menolak dengan tegas terkait isi perjanjian yang sudah amat sangat jelas memiliki iktikad tidak baik tersebut. Terlebih lagi, bukti-bukti yang ada sudah berpindah nama sehingga membuat posisi salah satu pihak tidak kuat dimana kekuatan pembuktian tersebut menjadi kunci di pengadilan. Apabila bukti yang ditunjukkan adalah bukti perjanjian yang disepakati para pihak maka bukti tersebut tidak bisa menjadi bukti yang kuat karena isinya sudah melanggar ketentuan dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.