

PUTUSAN

Nomor 146/Pdt.G/2024/PN Yyk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Yogyakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT PURI BHUMI WRDDHI, yang berkedudukan di Jalan Let. Jend. TB Simatupang No. 7, Cilandak Timur, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh **Adi Wahyu Pribadi** selaku Direktur PT. Puri Bhumi Wrddhi dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ferdinand Robot, S.H.**, dan kawan-kawan, advokat yang berkantor pada Kantor Hukum **PRESTIGE LAW FIRM** yang beralamat di Apartment Cervino, Lantai GF, Unit F, Jalan KH. Abdullah Syafei No. 27, Tebet Barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan /Email: wahyubudiiw@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2024 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Nomor 909/PDT/XI/2024 tanggal 14 November 2024, sebagai **Penggugat /Tergugat Rekonvensi**;

lawan:

PT PERWIRA ABADI JAYA, yang berkedudukan di Jalan Letjen. Suprpto No. 01, Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, yang diwakili oleh **Sanri Yutardo** selaku Direktur PT. Perwira Abadi Jaya dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Hani Kuswanto, S.H., M.H.** dan kawan-kawan, advokat yang berkantor pada Lembaga Bantuan Hukum "Persatuan" Daerah Istimewa Yogyakarta yang beralamat di Kompleks Kantor DPW PPP DIY Jalan Tentara Rakyat Mataram Nomor 43, Yogyakarta /Email: sanri.y@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2024 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Nomor 912/PDT/XI/2024 tanggal 14 November 2024, sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA, berkedudukan di Jalan Kusumanegara No.161, Muja Muju, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, DI Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada **Satria Eri Wibowo, S.S.T., M.M.**, dan kawan-kawan, kesemuanya merupakan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor

Pertanahan Kota Yogyakarta yang beralamat di Jalan Kusumanegara Nomor 161, Kota Yogyakarta/ email skpbpn1305@gmail.com, berdasarkan Surat Perintah Nomor 28/SPh-34.71.MP.02/XI/2024 tanggal 11 November 2024 dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 41/ Sku.34.71-MP.02/XI/2024 tanggal 11 November 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 19 November 2024 Nomor: 919/PDT/XI/2024, sebagai **Tergugat II**;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG YOGYAKARTA

berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Jalan Kusumanegara No. 11, Semaki, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tuti Kurniyaningsih dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil, pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta yang berkedudukan Gedung Keuangan Negara Jalan Kusumanegara No. 11, Semaki, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta / email: hi.kpknlyogyakarta@kemenkeu.go.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 204/MK.6/WKN.09/2024 tanggal 15 November 2024 dan berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-1768/KNL.0905/2024 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Nomor 962/PDT/XI/2024 tanggal 28 November 2024, sebagai **Tergugat III**;

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, yang berkedudukan di Jalan Jend. Sudirman Kav. 44-46 Jakarta, yang diwakili oleh **Koes Hariyono** selaku Division Head Legal Division PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rizal Yurista** dan kawan-kawan, para *legal officer legal division* Kantor Pusat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang beralamat di Jalan Jend. Sudirman Kav. 44-46 Jakarta /Email: adri.legalbri@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.221-LGL/LIT/CTT/11/2024 tanggal 19 November 2024 dan Surat Tugas Nomor B.222-LGL/LIT/CTT/11/2024 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Nomor 988/PDT/XII/2024 tanggal 10 Desember 2024, sebagai **Tergugat IV**;

KANTOR DINAS PENANAMAN MODAL dan PERIZINAN KOTA

YOGYAKARTA, berkedudukan di Jalan Kenari No. 56, Muja Muju, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, yang diwakili oleh **Budi Santosa, S.Stp., M.Si.** selaku Kepala Dinas

Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rihari Wulandari, S.H., M.H.** dan kawan-kawan, para Aparatur Sipil Negara pada Pemerintah Kota Yogyakarta yang beralamat di Jalan Kenari No. 56, Muja Muju, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta /Email: bankumhamkotayogyakarta@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/13/SKK/XI/2024 tanggal 13 November 2024 dan Surat Perintah Tugas Nomor X.100.3.10/425 tanggal 14 November 2024 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Nomor 908/PDT/XI/2024 tanggal 14 November 2024, dan memberikan kuasa kepada **Suroto, S.H., M.H.** dan kawan-kawan, para Pengacara Negara pada Kantor Kejaksaan Negeri Yogyakarta yang beralamat di Jalan Sukonandi No. 6, Yogyakarta, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/14/SKK/XI/2024 tanggal 21 November 2024 dan Surat Tugas Nomor PRINT-3454/M.4.10/GP.1/11/2024 tanggal 22 November 2024 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Nomor 955/PDT/XI/2024 tanggal 25 November 2024, , sebagai **Turut Tergugat I**;

NOTARIS MUHAMMAD FIRDAUZ IBNU PAMUNGKAS, S.H., SELAKU PEMEGANG PROTOKOL NOTARIS THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, S.H., berkedudukan di Jalan Tamansiswa No. 108 B, Wirogunan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. sebagai **Turut Tergugat II**;

NOTARIS SITI ASMAUL KHUSNAH S.H., berkedudukan di Jl. HOS Cokroaminoto No. 115 Pakuncen, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut:

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 1 November 2024 dengan Nomor Register 146/Pdt.G/2024/PN Yyk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi alasan dan dasar hukum gugatan ini diajukan adalah hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 m², dikenal sebagai Jalan Letjend. Soeprapto No. 1, yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : M 8 SU 21/76;

Sebelah Timur : Jalan Let. Jend. Suprpto dan
M 9 seb SU 2061/95;

Sebelah Selatan : M 9 seb SU 2061/95, Trotoar Jalan RE.
Martadinata, B 262 SU 778/82;

Sebelah Barat: B 262 SU 778/82 dan Jalan Kampung;

2. Bahwa PENGGUGAT kemudian melakukan Perikatan Jual Beli dengan PT. PERWIRA ABADI JAYA (TERGUGAT I) sebagaimana ternyata dalam Salinan Akta No. 16 tanggal 13 April 2011 yang dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta (saat ini telah meninggal dunia, dan selaku Pemegang Protokoler adalah TURUT TERGUGAT II), atas objek milik PENGGUGAT tersebut berupa sebidang tanah dengan SHGB No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M² yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta;
3. Bahwa dalam pasal 4 garis datar (-) ke-1 Salinan Akta No. 16 tanggal 13 April 2011 tersebut berbunyi: *"Bahwa Pihak Pertama (PENGGUGAT) telah menjual kepada Pihak Kedua (TERGUGAT I) dan Pihak Kedua (TERGUGAT I) telah membeli dari Pihak Pertama atas tanah tersebut di atas beserta dengan segala sesuatu yang tertanam dan berdiri di atasnya dengan harga sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) permeter persegi, sehingga keseluruhannya menjadi sebesar Rp. 12.636.000.000,- (dua belas milyar enam ratus tiga puluh enam juta rupiah) denganperincian pembayaran sebagai berikut :*
 1. Pada hari ini (13-04-2011) dibayar sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah), atas penerimaan uang tersebut oleh Pihak Pertama telah dikeluarkan tanda terima/kuitansi tersendiri;
 2. Sisanya sebesar Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) akan dibayar / dilunasi apabila atas Sertipikat tanah tersebut siap dan sesuai ketentuan yang berlaku dapat dilakukan proses balik nama keatas nama Pihak Kedua, dan Ijin Mendirikan Bangunan (

IMB) telah jadi / selesai atas penerimaan uang tersebut nantinya akan dikeluarkan kuitansi oleh Pihak Pertama untuk Pihak Kedua”;

4. Bahwa sesuai pasal 8 garis datar (-) 1 dan 2 Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.16 tanggal 13 April 2011 tersebut berbunyi:
 - *Bahwa semua Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (BPHTB) menjadi beban tanggungan yang harus dibayar oleh Pihak Kedua (TERGUGAT I);*
 - *Biaya yang berkaitan dengan akta ini dan balik nama (termasuk PNBP) akan ditanggung oleh Pihak Kedua;*
 - *Bahwa dengan demikian sesuai pasal 8 garis datar (-) 1 dan 2 Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 dimaksud, PENGGUGAT tidak mempunyai tanggung jawab perpajakan karena seluruh biaya perpajakan ditanggung oleh TERGUGAT I;*
5. Bahwa sesuai pasal 4 garis datar (-) ke-1 Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 tersebut, pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, TERGUGAT I telah melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) melalui transfer ke rekening BANK MANDIRI CABANG JAKARTA Kawasan Komersial Cilandak Nomor 127.0004387005 atas nama PT. KARYA BANGUNGUNATAMA sebagaimana bunyi pasal 4 garis datar (-) ke-5 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011; PT. KARYA BANGUN GUNATAMA adalah perusahaan yang pemegang saham dan Pengurusnya sama dengan PT. PURI BHUMI WRDDHI. Pengelola PT. PURI BHUMI WRDDHI adalah PT. KARYA BANGUN GUNATAMA;
6. Bahwa selanjutnya KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA (TERGUGAT II) telah memberikan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) hak objek SHGB No. 75/Ngampilan dan penggunaan tanah untuk hotel sebagaimana terdapat dalam alenia ke-2 surat No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012 perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi, yang berbunyi: *“.... dst Saudara dapat melaksanakan rencana perolehan dan penggunaan tanah untuk hotel sejak tanggal ditetapkannya Klarifikasi ini sesuai peruntukannya ..dst”;*
7. Bahwa diatas tanah SHGB No. 75 / Ngampilan dimaksud telah terbit Izin Membangun Bangun Bangunan sesuai Keputusan KANTOR DINAS PENANAMAN MODAL dan PERIZINAN KOTA YOGYAKARTA (TURUT

TERGUGAT I), Nomer: ^{0001/NG/2012}_{0001/01} tanggal 02 Januari 2012 tentang Pemberian Izin Membangun Bangun-Bangunan;

8. Bahwa dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 pada pasal 4 garis datar (-) ke-2 jelas menyatakan: *“Bahwa apabila seluruh syarat dan jangka waktu yang telah ditentukan diatas telah terpenuhi ternyata Pihak Kedua (TERGUGAT I) tidak dapat melunasi sisa pembayaran atas pembelian tanah tersebut maka Pihak Kedua (TERGUGAT I) diberi tenggang waktu selama 1 (satu) bulan untuk melunasi seluruh kekurangan pembayaran tanah tersebut; Lewat dari tenggang waktu tersebut ternyata Pihak Kedua (TERGUGAT I) tetap tidak dapat melunasinya, maka Pihak Kedua (TERGUGAT I) akan dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) per-hari dari sisa pembayaran yang belum dilunasi tersebut selama 1 (satu) bulan; Apabila ternyata Pihak Kedua (TERGUGAT I) tetap tidak dapat melunasi sisa pembayarannya, maka perikatan jual beli ini dianggap batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah dibayar pihak Kedua (TERGUGAT I) kepada Pihak Pertama (PENGGUGAT) dianggap hilang”;*
9. Bahwa sesuai ketentuan pasal 4 garis datar (-) ke-1 angka 2 Salinan Akta No. 16 tanggal 13 April 2011, disebutkan bahwa sisanya sebesar Rp.6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) akan dibayar / dilunasi apabila atas Sertipikat tanah tersebut siap dan sesuai ketentuan yang berlaku dapat dilakukan proses balik nama keatas nama Pihak Kedua, dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) telah jadi / selesai; Bahwa sesuai ketentuan dimaksud, telah diketahui fakta hukum yaitu :
 - 9.1. IMB diketahui telah terbit pada tanggal 02 Januari 2012;
 - 9.2. SHGB NO. 75/Ngampilan siap dan sesuai ketentuan yang berlaku dapat dilakukan proses balik nama keatas nama TERGUGAT I (PT. PERWIRA ABADI JAYA) sejak ditetapkannya Klarifikasi sebagaimana tertuang dalam surat TERGUGAT II No. 42/KLF/BPN/YK/2012, tanggal 14 Agustus 2012 perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi;
10. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2012 Notaris / PPAT THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta, telah melakukan pengecekan tentang status tanah dari SHGB No. 75/Ngampilan tersebut ke Kantor Pertanahan Yogyakarta dan ternyata tidak ditemukan sesuatu yang akan menghambat transaksi jual beli ini dan sudah dapat dilakukan sesuai kesepakatan yang termuat dalam Salinan Akta No. 16 tanggal 13 April 2011;
11. Bahwa ternyata setelah Permohonan IPPT/Klarifikasi Nomor 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012 telah selesai yang artinya telah

diperoleh ijin pemindahan hak dari TERGUGAT II atas obyek SHGB No. 75/Ngampilan tersebut, secara tiba-tiba tanpa pembicaraan sebelumnya TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta menelpon PENGGUGAT untuk menandatangani **Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012 bersamaan dengan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012** yang kedua-duanya dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta selaku PPAT dan Notaris;

12. Bahwa setelah tanggal IPPT/Klarifikasi Nomor 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012, TERGUGAT I harus sudah membayar lunas, akan tetapi pada tanggal 10 September 2012 PENGGUGAT menandatangani SURAT PERNYATAAN BERSAMA dan PERJANJIAN atas permintaan TERGUGAT. Penandatanganan SURAT PERNYATAAN BERSAMA dan PERJANJIAN yang selanjutnya DILEGALISIR oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta adalah benar-benar upaya akal-akalan dan tipu daya TERGUGAT dengan maksud untuk menghindari pelaksanaan pasal 4 garis datar (-) ke-2 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011;
13. Bahwa surat dari TERGUGAT II perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi Nomor 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012 yang ditujukan kepada TERGUGAT I, PENGGUGAT tidak mendapat tembusan akan tetapi mendapatkan informasinya pada tanggal 3 September 2012 pada pukul 3.11 PM (15.11 WIB) melalui Fax dari TERGUGAT I melalui Abadi Hotel Yogya. Ketika diundang untuk datang ke Yogyakarta pada tanggal 10 September 2012, PENGGUGAT meyakini hanya untuk menandatangani Akta Jual Beli dan tidak mengetahui akan menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang baru diberitahukan pada saat PENGGUGAT tiba/datang. PENGGUGAT tetap berkeyakinan bahwa segala sesuatunya sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 sehingga menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian menurut PENGGUGAT sudah tidak diperlukan lagi, karena sejak adanya IPPT/Klarifikasi Nomor 42/KLF/BPN/YK/2012 dan Ijin Mendirikan Bangunan telah jadi/selesai, sudah seharusnya TERGUGAT I melunasi harga jual beli tanah dimaksud tanpa menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tersebut;
14. Bahwa dalam Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta

dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 tersebut kembali mengatur mengenai syarat pembayaran harga jual beli tanah, yaitu dalam butir 7 dan 8 yang berbunyi : (7) *Bahwa apabila proses balik nama atas tanah tersebut ke atas nama Pihak Kedua (TERGUGAT I) telah selesai, Pihak Kedua (TERGUGAT I) akan membayar untuk pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah); (8) Bahwa sebagai jaminan pertanggungjawaban Pihak Pertama (PENGGUGAT) atas kondisi status tanah tersebut, maka dengan ini Pihak Pertama telah menyetujui apabila ada sebagian uang pembayaran untuk pembelian tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 4.136.000.000,- (empat milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) ditahan oleh Pihak Kedua yang nantinya akan diserahkan setelah permohonan penghapusan / pencabutan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Kantor Badan Pertanahan Pusat sehingga status tanah tersebut benar-benar bersih dan pada saat penyerahan tersebut nantinya Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan menandatangani Akta Pelunasan berikut kuasa-kuasanya dihadapan Notaris;*

15. Bahwa sesuai pasal 4 garis datar (-) ke-1 angka 2 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, TERGUGAT I harus membayar sisa harga tanah sebesar Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) apabila atas Sertipikat tanah tersebut siap dan sesuai ketentuan yang berlaku dapat dilakukan proses balik nama keatas nama Pihak Kedua (TERGUGAT I), namun yang terjadi justru malah dibuat Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 yang mengubah syarat pembayaran sisa harga tanah yaitu setelah proses balik nama atas tanah tersebut keatas nama TERGUGAT telah selesai dan setelah permohonan penghapusan / pencabutan status tanah terindikasi terlantar disetujui Kantor Badan Pertanahan Pusat. Menjadi pertanyaan bagi PENGGUGAT mengapa syarat pembayaran sisa harga tanah berubah, yaitu setelah proses balik nama atas tanah tersebut keatas nama TERGUGAT I telah sementara dilakukan dan setelah permohonan penghapusan / pencabutan status tanah terindikasi terlantar disetujui Kantor Badan Pertanahan Pusat, sedangkan TERGUGAT I sejak menandatangani Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 telah mengetahui tanah objek jual beli terindikasi terlantar sebagaimana dinyatakan dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 dan Surat Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta

(TERGUGAT II) No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012 perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi yang bunyinya sebagai berikut:

15.1. Halaman 3 garis datar (-) ke-3 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011: *“Bahwa berdasarkan informasi dari Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, atas tanah tersebut ada indikasi tanah terlantar, sehingga belum dapat dilakukan pengecekan secara resmi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta”;*

15.2. Halaman 2 angka 3 dan 5 Surat Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (TERGUGAT II) No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012 perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi:

Angka 3: *“Bidang tanah HGB Nomor 75/Ngampilan tersebut telah masuk dalam data base tanah terindikasi terlantar di BPN RI dan status sebagai tanah terindikasi terlantar itu akan tetap melekat pada objek tanah sampai dengan status tanah terindikasi terlantar tersebut dikeluarkan dari target penertiban tanah terindikasi terlantar”;*

Angka 5: *“Segera menggunakan, memanfaatkan bidang tanah yang dimohon agar tidak menjadi tanah yang terlantar serta selalu menjaga lingkungan sekitar sehingga tercipta lingkungan yang aman, tertib, lancar dan sehat”;*

Selain itu, IMB telah selesai tanggal 02 Januari 2012, sehingga tidak perlu mempermasalahkan bahwa tanah tersebut terindikasi terlantar. Alasan terindikasi terlantar adalah akal-akalan TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, untuk memperdaya PENGGUGAT agar mau menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012;

16. Bahwa TERGUGAT I telah mengetahui status tanah objek jual beli merupakan tanah terindikasi terlantar sejak awal perikatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I ternyata dari pasal 2 dan pasal 3 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 yang berbunyi: *“Bahwa tanah yang diperjualbelikan dalam keadaan sebagaimana adanya beserta dengan segala sesuatu yang tertanam dan berdiri di atasnya dan telah diketahui dan dimaklumi sepenuhnya oleh Pihak Kedua, yang tidak meminta keterangan lebih lanjut didalam akta ini”;* sehingga PENGGUGAT selaku Penjual tanah objek SHGB Nomor 75/Ngampilan merupakan Penjual yang beritikad baik dan tidak menyembunyikan apapun mengenai status tanah objek dimaksud;

17. Bahwa keadaan status tanah terindikasi terlantar pada tanah objek jual beli tersebut dimanfaatkan oleh TERGUGAT I untuk dimasukkan dalam klausul Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, S.H., Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 sebagai syarat sisa pembayaran harga tanah senilai Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah), yang notabene telah diketahui oleh TERGUGAT I, namun tidak dimasukkan sebagai syarat sisa pembayaran harga tanah dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011. Selain itu, dalam Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, S.H., Notaris di Yogyakarta, dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 pun tidak terdapat klausul yang mencabut keseluruhan bunyi pasal 4 garis datar (-) ke-1 angka 2 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011;
18. Bahwa kemudian pada tanggal 19 Nopember 2012 telah dilakukan proses balik nama atas tanah SHGB No. 75 Ngampilan tersebut dari nama PENGGUGAT yaitu PT. PURI BHUMI WRDDHI beralih kenama TERGUGAT I, PT. PERWIRA ABADI JAYA dan selanjutnya telah diperpanjang sampai tanggal 25 September 2025, sehingga permasalahan terhadap tanah terindikasi terlantar atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan sebenarnya sudah tidak ada;
19. Bahwa menurut Herlien Budiono dalam bukunya Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan terbitan Citra Aditya halaman 98 pada pokoknya disebutkan bahwa: kesesuaian antara kehendak dan pernyataan merupakan dasar dari terbentuknya kesepakatan. Meskipun terdapat kesesuaian antara kehendak dan pernyataan, suatu tindakan hukum masih dapat dibatalkan. Hal ini terjadi apabila terdapat cacad pada kehendak. **Cacad pada kehendak** terjadi apabila seseorang telah melakukan suatu perbuatan hukum padahal kehendak tersebut terbentuk secara tidak sempurna. Kehendak yang terbentuk secara tidak sempurna tersebut dapat terjadi karena adanya:
1. ancaman / paksaan (*bedreiging, dwang*);
 2. kekeliruan / kesesatan / kekhilafan (*dwaling*);
 3. penipuan (*bedrog*) dan;
 4. penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
- Bahwa lebih lanjut dalam halaman 100 bukunya tersebut, Herlien Budiono mengemukakan pada pokoknya penyalahgunaan keadaan terjadi apabila seseorang tergerak karena keadaan khusus untuk melakukan suatu

perbuatan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal tersebut. Apabila merujuk pada pasal 3:44 (4) NBW, terdapat beberapa keadaan yang dapat digolongkan ke dalam penyalahgunaan keadaan, yaitu:

1. Keadaan darurat (*noodtoestand*);
2. ketergantungan (*afhankelijkheid*);
3. gegabah / sembrono (*lichtzinnigheid*);
4. Keadaankejiwaan yang tidak normal (*abnormale geestestoestand*);
5. kurang pengalaman (*onervarenheid*);

20. Bahwa mencermati pendapat Herlien Budiono dalam bukunya Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan terbitan Citra Aditya tersebut, TERGUGAT I dibantu oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta, telah memanfaatkan tanah objek jual beli yang terindikasi terlantar dengan maksud mengulur kewajibannya melunasi sisa pembayaran harga tanah dengan meminta PENGGUGAT untuk segera menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 sehingga mengandung **cacad kehendak**, dengan demikian Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 harus dibatalkan karena tidak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUHPerdara, yaitu tidak terpenuhi syarat harus adanya **“sepakat”** antara PARA PIHAK yang membuat Perjanjian;
21. Bahwa ternyata sebelum penandatanganan Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012 dan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 tersebut, SHGB No. 75/Ngampilan tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama TERGUGAT I pada tanggal 19 Nopember 2012, sebelumnya telah dilakukan pengecekan sertifikat dan data tanah oleh Notaris / PPAT THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada tanggal 10 Maret 2012 dengan hasil sesuai dengan buku tanah;
22. Bahwa dengan mendasarkan pada Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 yang **cacad kehendak** tersebut, kemudian TERGUGAT melakukan pengiriman melalui transfer ke rekening BANK MANDIRI CABANG JAKARTA Kawasan

Komersial Cilandak Nomor 127.0004387005 atas nama PT. KARYA BANGUN GUNATAMA sebagai berikut:

- Tanggal 07 Desember 2012 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Tanggal 11 Januari 2013 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Tanggal 05 Juni 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Tanggal 08 Juli 2013 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Tanggal 02 Agustus 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Tanggal 25 April 2014 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Tanggal 30 Juni 2015 sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Tanggal 31 Juli 2015 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Tanggal 01 Oktober 2015 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Tanggal 28 Juni 2016 sebesar Rp. 835.805.000,- (delapan ratus tiga puluh lima juta delapan ratus lima ribu rupiah);

22. Bahwa namun demikian, sesuai ketentuan pada pasal 4 garis datar (-) ke-1 angka 2 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 tersebut, diketahui IMB telah selesai pada tanggal 02 Januari 2012 dan SHGB NO. 75/Ngampilan siap dan sesuai ketentuan yang berlaku dapat dilakukan proses balik nama keatas nama TERGUGAT I (PT. PERWIRA ABADI JAYA) sejak ditetapkannya Klarifikasi sebagaimana tertuang dalam surat TERGUGAT II No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012 perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi;

23. Bahwa sesuai pasal 4 garis datar (-) ke-2 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, TERGUGAT I wajib melunasi sisanya kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) hingga 14 September 2012. Namun apabila TERGUGAT I tidak juga melunasinya maka masih diberi kesempatan selama 1 (satu) bulan yaitu sampai dengan 14 Oktober 2012 dengan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) per hari. Setelah tanggal 14 Oktober 2012, apabila TERGUGAT I tidak melunasi maka perikatan jual beli dianggap batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah dibayar Pihak Kedua (TERGUGAT I) kepada Pihak Pertama (PENGGUGAT) dianggap hilang, dengan demikian sejak tanggal 14

Oktober 2012 pembayaran oleh TERGUGAT I sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) menjadi milik PENGGUGAT;

24. Bahwa dengan demikian, pengiriman uang setelah tanggal 14 Oktober 2012 tersebut, bukanlah merupakan pembayaran yang sah menurut Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 karena sejak tanggal 14 Oktober 2012 perjanjian dianggap batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah dibayar Pihak Kedua (TERGUGAT I) kepada Pihak Pertama (PENGGUGAT) dianggap hilang. Dengan demikian, pembayaran dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sebelum tanggal 14 Oktober 2012 adalah hak PENGGUGAT yaitu pembayaran tanggal 13 April 2011 sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah);
25. Bahwa oleh karena sampai tanggal 14 Oktober 2012 TERGUGAT I tidak juga melunasi sisanya kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah), sehingga sesuai pasal 4 garis datar (-) ke-2 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, maka perikatan jual beli dianggap batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah dibayar Pihak Kedua (TERGUGAT I) kepada Pihak Pertama (PENGGUGAT) dianggap hilang;

Bahwa Pasal 1253 KUHPerdata menyebut:

“suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menanggukkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan cara membatalkan perikatan itu tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu“;

Kemudian Pasal 1265 KUHPerdata menyatakan:

“Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan“;

Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi“;

26. Bahwa Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 merupakan perikatan bersyarat yang memuat syarat batal didalamnya, sehingga apabila syarat batal dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 telah terpenuhi, maka akan berakibat hukum segala sesuatu kembali pada keadaan semula, yaitu:

- 26.1. Fisik Tanah SHGB No. 75/Ngampilan beserta Sertifikatnya harus dikembalikan kepada PENGGUGAT;
- 26.2. Pengiriman uang TERGUGAT I kepada PENGGUGAT setelah tanggal 14 Oktober 2012 yaitu sebesar Rp. 5.835.805.000,- (lima milyar delapan ratus tiga puluh lima juta delapan ratus lima ribu rupiah) akan dikembalikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang terdiri dari:
 - Tanggal 07 Desember 2012 sebesar Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah);
 - Tanggal 11 Januari 2013 sebesar Rp. 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah);
 - Tanggal 05 Juni 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - Tanggal 08 Juli 2013 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 - Tanggal 02 Agustus 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - Tanggal 25 April 2014 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - Tanggal 30 Juni 2015 sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Tanggal 31 Juli 2015 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - Tanggal 01 Oktober 2015 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
 - Tanggal 28 Juni 2016 sebesar Rp. 835.805.000,- (delapan ratus tiga puluh lima juta delapan ratus lima ribu rupiah);
27. Bahwa sesuai pasal 8 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, telah dilakukan pembayaran oleh TERGUGAT I yaitu PPh Penjual dan BPHTB Pembeli, akan tetapi mengenai PPN belum dibayar oleh TERGUGAT I sehingga PENGGUGAT membayarkan terlebih dahulu kewajiban PPN TERGUGAT I tersebut yaitu:
 - 27.1. Sesuai dengan Surat Ketetapan Pajak No. 00030/207/12/017/14 pada tanggal 12 Desember 2014 terdapat sanksi, denda, dan bunga dengan total sebesar Rp. 1.853.147.372,- (Satu milyar delapan ratus lima puluh tiga juta seratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus tujuh

puluh dua rupiah) akibat belum dibayarnya PPN yang wajib dibayar TERGUGAT I;

27.2. Sesuai TEGURAN PAJAK, terdapat pajak akibat Bunga Penagihan PPN, PPnBM dan PTLT tahun 2012 00040/109/12/017/17-29/11/2017 sebesar Rp. 741.258.949,- (tujuh ratus empat puluh satu juta dua ratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh sembilan rupiah);

28. Bahwa PENGGUGAT telah berulang kali menulis surat somasi kepada TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, baik sendiri maupun melalui Kuasa Hukumnya, tetapi TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, beralasan dengan mendasarkan pada Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 yang cacad hukum tersebut dengan alasan bahwa bidang tanah masih tercatat dan belum dicabut statusnya sebagai tanah yang terindikasi terlantar, padahal Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) telah terbit pada tanggal 02 Januari 2012 dan SHGB NO. 75/Ngampilan siap dan sesuai ketentuan yang berlaku dapat dilakukan proses balik nama keatasnama TERGUGAT I (PT. PERWIRA ABADI JAYA) sejak ditetapkannya Klarifikasi sebagaimana tertuang dalam surat TERGUGAT II No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012 perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi. Surat menyurat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui Kuasa Hukumnya sebagai upaya hukum permulaan tersebut adalah sebagai berikut:

- Surat Kantor Konsultan Hukum & Investasi Soedjono C. A., Henricus H. & Rekan No. 016/SHR/PII-PDT/11/2017 tanggal 29 Nopember 2017 perihal Somasi I;
- Surat Kantor Konsultan Hukum & Investasi Soedjono C. A., Henricus H. & Rekan No. 024/SHR/PII-PDT/12/2017 tanggal 18 Desember 2017 perihal Somasi II;
- Surat Kantor Konsultan Hukum & Investasi Soedjono C. A., Henricus H. & Rekan No. 003/SHR/PII-PDT/01/2018 tanggal 31 Januari 2018 perihal Somasi III;

Surat menyurat antara PENGGUGAT dengan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., adalah sebagai berikut:

- Surat Kantor Konsultan Hukum & Investasi Soedjono C. A., Henricus H. & Rekan No. 017/SHR/PII-PDT/11/2017 tanggal 29 Nopember 2017 perihal Somasi I;

- Surat Kantor Konsultan Hukum & Investasi Soedjono C. A., Henricus H. & Rekan No. 023/SHR/PII-PDT/12/2017 tanggal 18 Desember 2017 perihal Somasi II;
 - Surat Kantor Konsultan Hukum & Investasi Soedjono C. A., Henricus H. & Rekan No. 002/SHR/PII-PDT/01/2018 tanggal 31 Januari 2018 perihal Somasi III;
29. Bahwa Notaris/PPAT THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., dalam perkara ini adalah Notaris/PPAT yang membuat dan melegalisasi Akta-akta dan Surat sehubungan dengan jual beli tanah SGHB No. 75/Ngampilan tersebut yaitu Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012 dan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012. Selain itu Notaris/PPAT THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, tanpa sepengetahuan PENGGUGAT telah membuat Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016, dimana hal tersebut baru diketahui PENGGUGAT melalui jawaban somasi kuasa hukum TERGUGAT I No. 057/H&P/S/XII/2017 tanggal 11 Desember 2017, seharusnya THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, selaku Notaris/PPAT mengetahui bahwa TERGUGAT I belum melunasi harga jual beli tanah tersebut karena THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 dan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 yang didalamnya diatur cara pembayaran harga jual beli tanah tersebut, sehingga terlihat jelas TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, bekerjasama untuk merugikan PENGGUGAT;
30. Bahwa perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, S.H., adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa telah dibuat Perjanjian Perikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan PT. Perwira Abadi Jaya (TERGUGAT I) sebagaimana ternyata dalam Salinan Akta No. 16 tanggal 13 April 2011 yang dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH Notaris di Yogyakarta atas objek milik PENGGUGAT tersebut berupa sebidang tanah dengan SHGB No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta;

- b. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2012 Notaris Thomas Santoso Widjaja Gunawan, SH telah mengecek keberadaan atau status tanah Sertifikat HGB No. 75/Ngampilan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan kemudian pada tanggal 10 September 2012 telah ditandatangani Akta Jual Beli Nomor: 60/2012 sehingga setelah itu pada tanggal 19 Nopember 2012 Sertifikat HGB No. 75/Ngampilan telah dilakukan balik nama dari milik PT. PURI BHUMI WERDDI menjadi milik PT. PERWIRA ABADI JAYA oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta serta masa berlakunya Sertifikat tersebut telah diperpanjang sampai dengan tanggal 25 September 2025;
- c. Bahwa setelah Permohonan IPPT/Klarifikasi Nomor 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012 telah selesai yang artinya telah diperoleh ijin pemindahan hak dari TERGUGAT II atas obyek SHGB No. 75/Ngampilan tersebut, secara tiba-tiba tanpa pembicaraan sebelumnya TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., menelpon PENGGUGAT untuk menandatangani Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012 bersamaan dengan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 yang kedua-duanya dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., selaku PPAT dan Notaris;
- d. Bahwa setelah tanggal IPPT/Klarifikasi Nomor 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012, TERGUGAT I harus sudah membayar lunas, akan tetapi pada tanggal 10 September 2012 PENGGUGAT menandatangani SURAT PERNYATAAN BERSAMA dan PERJANJIAN atas permintaan TERGUGAT I. Penandatanganan SURAT PERNYATAAN BERSAMA dan PERJANJIAN yang selanjutnya DILEGALISIR oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH. adalah benar-benar upaya akal-akalan dan tipu daya TERGUGAT I dengan maksud untuk menghindari pelaksanaan pasal 4 garis datar (-) ke-2 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011;
- e. Bahwa dalam Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH. dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 tersebut

kembali mengatur mengenai syarat pembayaran harga jual beli tanah, yaitu dalam butir 7 dan 8 yang berbunyi:

- (7) *Bahwa apabila proses balik nama atas tanah tersebut ke atas nama Pihak Kedua (TERGUGAT I) telah selesai, Pihak Kedua (TERGUGAT I) akan membayar untuk pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);*
- (8) *Bahwa sebagai jaminan pertanggungjawaban Pihak Pertama (PENGGUGAT) atas kondisi status tanah tersebut, maka dengan ini Pihak Pertama telah menyetujui apabila ada sebagian uang pembayaran untuk pembelian tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 4.136.000.000,- (empat milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) ditahan oleh Pihak Kedua yang nantinya akan diserahkan setelah permohonan penghapusan / pencabutan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Kantor Badan Pertanahan Pusat sehingga status tanah tersebut benar-benar bersih dan pada saat penyerahan tersebut nantinya Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan menandatangani Akta Pelunasan berikut kuasa-kuasanya dihadapan Notaris;*

Bahwa IMB telah selesai tanggal 02 Januari 2012, sehingga tidak perlu mempermasalahkan bahwa tanah tersebut terindikasi terlantar. Alasan terindikasi terlantar adalah akal-akalan TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH. untuk memperdaya PENGGUGAT agar mau menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH. dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012;

- f. Bahwa keadaan status tanah terindikasi terlantar pada tanah objek jual beli tersebut dimanfaatkan oleh TERGUGAT I untuk dimasukkan dalam klausul Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH. dibawah No.1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 sebagai syarat sisa pembayaran harga tanah senilai Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah), yang notabene telah diketahui oleh TERGUGAT I, namun tidak dimasukkan sebagai syarat sisa pembayaran harga tanah dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011. Selain itu, dalam Surat Pernyataan

Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH. dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 pun tidak terdapat klausul yang mencabut keseluruhan bunyi pasal 4 garis datar (-) ke-1 angka 2 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011;

- g. Bahwa Notaris/PPAT THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH. dalam perkara ini adalah Notaris/PPAT yang membuat dan melegalisasi Akta-akta dan Surat sehubungan dengan jual beli tanah SGHB No. 75/Ngampilan tersebut yaitu Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012 dan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian dibawah No.1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012. Selain itu Notaris/PPAT THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH. **Tanpa sepengetahuan PENGGUGAT telah membuat Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016**, dimana hal tersebut baru diketahui PENGGUGAT melalui jawaban somasi yang dibuat oleh Kantor Advocates dan Legal Consultants HANI & PARTNERS, tanggal 11 Desember 2017 No. 057/H&P/S/XII/2017 selaku Kuasa Hukum TERGUGAT I, seharusnya THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH. selaku Notaris/PPAT mengetahui bahwa TERGUGAT I belum melunasi harga jual beli tanah tersebut karena THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH selaku Notaris/PPAT yang membuat Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 dan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH. dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 yang didalamnya diatur cara pembayaran harga jual beli tanah tersebut dan didalam Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012 telah dinyatakan bahwa jual beli lunas padahal sisa harga tanah tersebut baru ditransfer pada tanggal 28 Juni 2016 berdasarkan Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016 yang dibuat secara sepihak oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGGUGAT padahal sesuai ketentuan pasal 4 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 yang akan memberikan tanda pelunasan adalah Pihak Pertama (PENGGUGAT), sehingga terlihat jelas **TERGUGAT I dan THOMAS**

SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., bekerjasama untuk merugikan PENGGUGAT;

31. Bahwa dari uraian tersebut diatas, baik TERGUGAT I maupun THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, patut dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam pasal 1365 KUHPerdara, yaitu:
- 31.1 TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., telah menyesatkan (*dwaling*) dan melakukan tipudaya (*bedrog*) terhadap PENGGUGAT dengan menggunakan kondisi tanah terindikasi terlantar pada SHGB No. 75/Ngampilan tersebut agar PENGGUGAT menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 yang **cacad kehendak**;
 - 31.2 TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., telah memanfaatkan sikap PENGGUGAT yang gegabah / sembrono (*lichtzinnigheid*) dan kurang pengalaman (*onervarenheid*) untuk menggerakkan PENGGUGAT guna menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 yang **cacad kehendak**;
 - 31.3 TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, telah membuat Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016 tanpa sepengetahuan PENGGUGAT;
32. Bahwa terkait perbuatan TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, yang meminta PENGGUGAT untuk menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, dibawah No.1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 yang nyata- nyata mengandung **cacad kehendak** dengan menggunakan status tanah objek jual beli yang terindikasi terlantar yang jelas-jelas telah diketahuinya sejak awal perikatan, sehingga menguatkan secara hukum untuk menyatakan batal Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012;
33. Bahwa dengan batalnya Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, maka yang berlaku adalah Akta

Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, namun demikian sesuai pasal 4 garis datar (-) ke-1 angka 2 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 tersebut dihubungkan dengan fakta TERGUGAT I sampai dengan tanggal 14 Oktober 2012 tidak melaksanakan kewajibannya sebesar Rp.6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah), maka perjanjian dianggap batal dengan sendirinya dan uang yang telah dibayarkan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dianggap hilang. Dengan demikian sangat berdasar hukum **Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 dinyatakan batal demi hukum beserta dengan Akta Assesornya yaitu Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012 harus pula dinyatakan batal;**

34. Bahwa sehubungan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, telah membuat Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016 secara melawan hukum, padahal seharusnya selaku NOTARIS mengetahui bahwa TERGUGAT I harus melunasi kewajibannya kepada PENGGUGAT pada tanggal 14 Oktober 2012, maka sangat berdasar hukum juga untuk **menyatakan batal demi hukum Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016;**
35. Bahwa relevansi Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta selaku TERGUGAT II dalam perkara ini adalah pihak yang memberikan ijin untuk peralihan hak sebagaimana dalam Suratnya No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012 perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi, demikian pula TERGUGAT II menerbitkan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama TERGUGAT I yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan demikian TERGUGAT II relevan sebagai Pihak dalam perkara *a quo*;
36. Bahwa TERGUGAT III, ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena TERGUGAT III pernah melakukan pelelangan Sertifikat HGB No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama TERGUGAT I, atas Hal ini diketahui PENGGUGAT dari Koran Kedaulatan Rakyat Yogyakarta tertanggal 12 Juni 2019 tentang “Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Pusat “ terhadap ” 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan Hotel Cavinton di atasnya, sesuai SHGB No. 75/Ngampilan luas 4.212 m2 tercatat atas nama PT. Perwira Abadi Jaya dan SHGB No. 285/Ngampilan luas 227 m2 tercatat atas nama PT. Perwira Abadi Jaya, lokasi di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Nilai Limit Lelang tanah dan bangunan Rp.

215.000.000.000,-dstnya “, yang sampai Gugatan ini diajukan telah terjadi sampai 6 (enam) kali pelelangan yang terakhir terjadi pelelangan keenam pada tanggal 15 Februari 2023 dengan Nilai Limit Lelang tanah dan bangunan Rp. 165.000.000.000,- (seratus enam puluh lima milyar rupiah). Dengan demikian TERGUGAT III relevan sebagai Pihak dalam perkara a quo;

37. Bahwa demikian juga dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (TERGUGAT IV), ditarik dalam perkara ini karena memegang Sertifikat HGB No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama TERGUGAT I yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai jaminan pembayaran hutang dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT IV.
38. Bahwa terkait ditariknya KANTOR DINAS PENANAMAN MODAL dan PERIZINAN KOTA YOGYAKARTA (TURUT TERGUGAT I), sehubungan atas tanah SHGB No. 75 / Ngampilan dimaksud telah terbit Izin Membangun Bangunan Bangunan sesuai Keputusan Nomer : ^{0001/NG/2012}/_{0001/01} tertanggal 02 Januari 2012 tentang Pemberian Izin Membangun Bangun-Bangunan;
39. Bahwa sehubungan dengan meninggalnya THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, S.H., maka dalam perkara a quo, ditariknya TURUT TERGUGAT II selaku Pemegang Protokol atas Notaris THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, S.H., sebagai TURUT TERGUGAT II adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 62 huruf a Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris juncto Pasal 63 huruf a dan b Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang pada pokoknya menyebutkan bahwa dalam hal Notaris meninggal dunia, maka ahli waris dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari menyerahkan protokol Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah. Dengan mencermati Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris maupun Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, maka secara jelas dan terang bahwa TURUT TERGUGAT II yang notabene merupakan protokol Alm. THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, patut untuk ditarik sebagai pihak. Hal itu berkaitan dalam perkara a quo, adanya permasalahan atas akta-akta yang dibuat dihadapan Notaris THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, S.H., maupun adanya perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Notaris tersebut, dan oleh karenanya terhadap TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh atas putusan dari Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkaitan dengan akta-akta

yang dibuat dihadapan Notaris THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, S.H.;

40. Bahwa TURUT TERGUGAT III, dijadikan pihak dalam perkara ini karena TURUT TERGUGAT III merupakan pihak yang melakukan pengikatan Hak Tanggungan atas Sertifikat HGB No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama TERGUGAT, sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 27/2017 tanggal 07 April 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Asmaul Khusnah, S.H.;
41. Bahwa kami dari Tim Penasihat Hukum telah mengirim surat kepada TERGUGAT II pada tanggal 21 Juni 2019 perihal "Pemblokiran tanah yang terletak di Jl. Let.Jen. Suprpto No. 1 Yogyakarta sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat HGB No. 75/Ngampilan", atas nama TERGUGAT I yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan mengirim tembusan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, selaku TERGUGAT IV dan juga kembali mengirim surat pada tanggal 05 Agustus 2019 sesuai dengan Surat No. 017/SHR/PII- PDT/08/2019 perihal "Pemblokiran tanah yang terletak di Jl. Let.Jen. Suprpto No. 1 Yogyakarta sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat HGB No. 75/Ngampilan";
42. Bahwa sehubungan akta-akta dalam jual beli tanah Hak Guna Bangunan No. 75 yang dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, ternyata dilatar belakangi adanya **perbuatan melawan hukum**, maka sangat berdasar apabila balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama TERGUGAT I yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta juga **menjadi batal**. Untuk itu, TERGUGAT I wajib untuk menyerahkan secara baik objek sengketa tanah *a quo*;
43. Bahwa dikarenakan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama TERGUGAT I yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta juga **menjadi batal**, maka hal itu mempunyai konsekuensi hukum, yaitu Akta Pembebanan Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah berikut bangunan Hotel Cavinton diatasnya, sesuai SHGB No. 75/Ngampilan luas 4.212 m2 tercatat atas nama PT. Perwira Abadi Jayalokasi di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai jaminan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT II

menjadi batal demi hukum pula, dan tidak mempunyai kekuatan mengikat bagi Para Pihak;

44. Bahwa akibat tindakan perbuatan melawan hukum dari TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, tersebut maka PENGGUGAT mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil yang nyata berupa hilangnya kesempatan PENGGUGAT untuk mengusahakan tanah obyek sengketa a quo. Oleh karena PENGGUGAT menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, maka sangat berdasar hukum apabila TERGUGAT I untuk membayar kerugian materiil dan immateriil PENGGUGAT tersebut yaitu:

44.1. Kerugian materiil yaitu sebesar Rp. 14.778.486.321,- (empat belas milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus dua puluh satu rupiah) yang terdiri dari: kesempatan PENGGUGAT yang seharusnya dapat menyewakan tanah tersebut, beban PPN termasuk sanksi, denda, dan bunga yang seharusnya dibayar oleh TERGUGAT I tetapi telah dibayar PENGGUGAT sebesar Rp.1.853.147.372,- (Satu milyar delapan ratus lima puluh tiga juta seratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus tujuh puluh dua rupiah);

- Perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I seharusnya telah batal demi hukum sejak tahun 2012, sehingga dengan batalnya Perjanjian maka seharusnya PENGGUGAT sejak tahun 2013 dapat menguasai tanah sebagai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2, dengan PENGGUGAT menguasai tanah maka seharusnya PENGGUGAT dapat menyewakan tanah tersebut kepada Pihak lainnya, yang diperkirakan 1 tahun sewa atas tanah tersebut adalah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga jika dihitung dari tahun 2013 – 20124 (12 tahun) x Rp.1000.000.000,00 (satu milyar rupiah) = Rp.12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah);
- Sesuai SURAT TEGURAN, pajak akibat Bunga Penagihan PPN, PPnBM dan PTLL tahun 2012 00040/109/12/017/17-29/11/2017 sebesar 741.258.949,00- (tujuh ratus empat puluh satu juta dua ratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh sembilan rupiah);
- denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) per hari selama 1 bulan dari tanggal 14 September 2012

sampai dengan 14 Oktober 2012 sesuai pasal 4 garis datar (-) ke-2 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 yaitu : Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) x 10/00 x 30 hari sama dengan Rp. 184.080.000,- (seratus delapan puluh empat juta delapan puluh ribu rupiah);

44.2. Kerugian immateriil : yaitu hilangnya kesempatan PENGGUGAT untuk memanfaatkan tanah objek a quo, SHGB No. 75/Ngampilan seluas 4.212 m2, kerugian immateriil dimaksud adalah dalam hal PENGGUGAT bermaksud membangun hotel ataupun tempat usaha, yang jika diperkirakan senilai Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

45. Bahwa TERGUGAT I telah secara melawan hak/hukum menggerakkan PENGGUGAT untuk menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang cacad hukum dan tidak beritikad baik dalam waktu yang cukup lama sehingga TERGUGAT I juga harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila tidak segera menyerahkan fisik tanah PENGGUGAT yang dikenal dengan SHGBNo. 75/Ngampilan tersebut sejak dilakukan sita persamaan atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan tersebut atau sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

46. Bahwa PENGGUGAT sangat khawatir jikalau PARA TERGUGAT akan segera mengalihkan Hak atas bidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dan /atau akan melakukan berbagai upaya hukum berkaitan dengan obyek sengketa telah dipasang Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT IV, maka untuk menjamin agar gugatan PENGGUGAT tidak menjadi illusioner, maka PENGGUGAT mohon kiranya agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan terlebih dahulu meletakkan SITA PERSAMAAN terhadap: Tanah seluas 4.212 M2dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan atas nama PT. PERWIRA ABADI JAYA (TERGUGAT I) yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : M 8 SU 21/76;

Sebelah Timur : Jalan Letjend. Suprpto dan M 9 seb SU 2061/95;

Sebelah Selatan : M 9 seb SU 2061/95, Trotoar Jalan RE. Martadinata,
B 262 SU 778/82;

Sebelah Barat : B 262 SU 778/82 dan Jalan Kampung;

47. Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini adalah merupakan bukti otentik dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi PENGGUGAT maka beralasan hukum untuk mengabulkan gugatan PENGGUGAT dengan serta merta (*uit voorbaar bij voorrad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Meletakkan SITA PERSAMAAN terhadap tanah seluas 4.212 M2 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.75/Ngampilan atas nama PT. PERWIRA ABADI JAYA (TERGUGAT I) yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : M 8 SU 21/76;

Sebelah Timur : Jalan Letjend. Suprpto dan M 9 seb SU 2061/95;

Sebelah Selatan : M 9 seb SU 2061/95, Trotoar Jalan RE. Martadinata,
B 262 SU 778/82;

Sebelah Barat : B 262 SU 778/82 dan Jalan Kampung;

2. Memerintahkan kepada TERGUGAT II KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA untuk memblokir Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama TERGUGAT I yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kotam Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
3. Memerintahkan kepada TERGUGAT III Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta untuk tidak melakukan Pelelangan atas bidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 4.212 M2 dengan Sertifikat HGB No. 75/Ngampilan atas nama TERGUGAT I yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan dengan IMB No. ^{0001/NG/2012}_{0001/01} tertanggal 02 Januari 2012;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menguatkan putusan provisi dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., dalam menggerakkan PENGGUGAT untuk menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, dalam membuat Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016 adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga SITA PERSAMAAN atas : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara: M 8 SU 21/76;
 - Sebelah Timur : Jalan Letjend. Suprpto dan M 9 seb SU 2061/95;
 - Sebelah Selatan : M 9 seb SU 2061/95, Trotoar Jalan
RE. Martadinata, B 262 SU 778/82;
 - Sebelah Barat: B 262 SU 778/82 dan Jalan Kampung;
6. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
7. Menyatakan batal Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dibuat dihadapan dan dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012;
8. Menyatakan batal demi hukum Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, yang dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta;
9. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012, yang dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, PPAT di Yogyakarta;
10. Menyatakan batal demi hukum Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016, yang dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta;
11. Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk mengembalikan status Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta kembali ke atas nama PENGGUGAT;

12. Memerintahkan kepada TERGUGAT III untuk tidak melakukan lelang terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2, IMB No. $\frac{0001/NG/2012}{0001/01}$ tanggal 02 Januari 2012 yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
13. Memerintahkan kepada TERGUGAT IV untuk meroya hak tanggungan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan dan mengembalikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta kepada PENGGUGAT dalam keadaan bersih;
14. Menyatakan batal demi hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 27/2017 tanggal 07 April 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Asmaul Khusnah, S.H atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 m2 yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai jaminan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT II;
15. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan fisik tanah Sertipikat HGB No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta kepada PENGGUGAT tanpa beban apapun, dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun dan jika perlu penyerahan tersebut dilakukan secara paksa menggunakan bantuan aparat Kepolisian dan aparat TNI beserta dengan Asli Sertipikatnya;
16. Menetapkan pembayaran TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sebelum tanggal 14 Oktober 2012 sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) menurut hukum menjadi hak PENGGUGAT;
17. Menghukum TERGUGAT I, untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT secara tunai dan seketika sejak putusan berkekuatan hukum tetap berupa:
 - 17.1. Kerugian Materiil sebesar Rp. 14.778.486.321,- (empat belas milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus dua puluh satu rupiah);
 - 17.2. Kerugian immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
18. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per-hari apabila tidak segera

menyerahkan tanah milik PENGGUGAT yang dikenal dengan SHGB No. 75/Ngampilan kepada PENGGUGAT atau tidak menjalankan putusan dalam perkara a quo yang dihitung sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

19. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walau ada perlawanan, banding maupun kasasi;

20. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

21. Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT III, untuk mentaati dan tunduk pada Putusan dalam perkara *aquo*;

A t a u:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Keputusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat I masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sudah di panggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali namun tidak hadir dan menghadap kuasanya sehingga persidangan tetap dilanjutkan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Heri Kurniawan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta sebagai Mediator sebagaimana tersebut dalam Surat Penetapan Nomor: 146/Pdt.G/2024/PN Yyk tanggal 10 Desember 2024;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Januari 2025 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat I diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat I menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

I. GUGATAN ERROR IN PERSONA.

Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT terkualifikasi sebagai Gugatan ERROR IN PERSONA, karena telah salah sasaran dalam menetapkan atau menarik pihak-pihak dalam perkara (*Gemis Aanhoeda Nigheid*), sehingga sudah sepatutnya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu tanah berikut dengan bangunan yang berdiri di atasnya, tercantum dalam SHGB No. 75/Ngampilan, dimana atas obyek sengketa tersebut dalam proses pengajuan *fiat eksekusi* Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh TERGUGAT IV dengan Nomor Perkara 13/Pdt.Eks.HT/2023/PN Yyk dan Nomor Perkara 12/Pdt.Eks.Fid/2023/PN Yyk pada Pengadilan Negeri Yogyakarta. Oleh karena itu seharusnya Penggugat mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*), dan tidak melibatkan pihak-pihak yang tidak relevan sebagaimana dalam gugatan Penggugat.
2. Bahwa sebagaimana dalil PENGGUGAT atas obyek sengketa *a quo* dahulu atas nama PENGGUGAT dan saat ini telah menjadi atas nama TERGUGAT I, didasarkan atas adanya perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta (saat ini telah meninggal dunia, dan selaku Pemegang Protokoler adalah TURUT TERGUGAT II).
3. Bahwa meskipun PENGGUGAT mempunyai kewenangan untuk menentukan pihak-pihak yang akan digugat, namun hal itu harus memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain. Hal ini berarti tidak sembarang orang bisa digugat atau menjadi tergugat, karena dalam gugatan atau posita berisi dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar-dasar dan alasan-alasan dari gugatan.
4. Bahwa apabila kita cermati dalil gugatan PENGGUGAT, sudah jelas yang menjadi persoalan adalah pelaksanaan atas Perikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Salinan Akta No. 16 tanggal 13 April 2011, yang dilanjutkan dengan penandatanganan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO

WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT.

5. Bahwa berdasarkan hal yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT, jelas hal itu tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT II s/d IV, demikian pula ditariknya TURUT TERGUGAT I dan III tidak didasarkan atas hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT, atau hal-hal yang dipersoalkan PENGGUGAT.
6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, Nomor: 4K/RUP/1958 Tahun 1958 yang menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri, maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara, kemudian dalam Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 294 K/SIP/1971 tanggal 07 Juli 1971 mensyaratkan bahwa "*gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum*".
7. Bahwa PENGGUGAT juga salah dalam penyebutan TURUT TERGUGAT I Kantor Dinas Penanaman Modal dan Perijinan Kota Yogyakarta. Hal itu dikarenakan dinas yang membidangi penanaman modal maupun perijinan adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Yogyakarta.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka jelas gugatan PENGGUGAT terkualifikasi sebagai Gugatan *ERROR IN PERSONA*, sehingga sudah selayaknya atas gugatan tersebut harus ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima *niet onvankelijke verklaard*).

II. **GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).**

Tidak Terpenuhinya Unsur Perbuatan Melawan Hukum.

1. Bahwa dalam 125 ayat 1 HIR jo Pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang; (i) dasar hukum gugatan tidak jelas (ii) dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas (iii) objek sengketa tidak jelas (iv) kerugian tidak dirinci (v) Petitum gugatan tidak jelas (vi) Posita dan petitum saling bertentangan.
2. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, dalam perkara *a quo* untuk menentukan suatu perbuatan dinyatakan sebagai perbuatan melanggar hukum, sudah sepatutnya berlandaskan pada asas *Actori Incumbit Probatio* yang pada pokoknya menentukan bahwa pihak yang mendalilkan suatu hak atau peristiwa diberikan kewajiban untuk membuktikannya. Asas *Actori Incumbit Probatio* telah diatur dalam

peraturan perundang-undangan, yaitu dalam Pasal 1865 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: *“Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau kejadian itu”*.

3. Bahwa setelah mencermati dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, dapat diketahui PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*) kepada PENGGUGAT. Dengan menyandarkan pada asas *Actori Incumbit Probatio* sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdara, maka dapat dipahami bahwa oleh karena PENGGUGAT mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka PENGGUGAT harus menjelaskan dalilnya dimaksud, sehingga dapat diketahui Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh TERGUGAT.
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1365 KUHPerdara, Perbuatan Melawan Hukum WAJIB memenuhi unsur sebagai berikut:
 - a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum;
 - b. Adanya kesalahan;
 - c. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
 - d. Ada kerugian.
5. Ke-4 (empat) unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara juga ditegaskan pula oleh Mariam Darus Badruzaman, dalam bukunya *Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Penerbit Alumni, Bandung, 1996*, bahwa seseorang dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
 - 1) Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
 - 2) Perbuatan itu harus melawan hukum;
 - 3) Ada kerugian;
 - 4) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 - 5) Ada kesalahan.
7. Bahwa setelah TERGUGAT mencermati dalil gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT, dapat diketahui fakta hukum bahwa PENGGUGAT

tidak menguraikan secara jelas mengenai unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata tersebut.

8. Bahwa dalam dalil gugatan *a quo*, PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas dan rinci serta tidak dapat membuktikan mengenai kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT akibat perbuatan TERGUGAT.
9. Bahwa keharusan untuk menguraikan secara jelas dan rinci terkait Kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, secara *explicit verbis* telah ditegaskan pula dalam *Ratio Decidendi* beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang meliputi sebagai berikut:
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang diantaranya menyatakan bahwa: "...ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan, tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima karena maksud tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 550 K/Pdt/1979 tanggal 8 Mei 1990, yang diantaranya menyatakan bahwa: "bahwa tuntutan ganti rugi tanpa perincian yang pasti harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan itu tidak jelas atau tidak sempurna".
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 78 K/Pdt/1973 tanggal 22 Agustus 1974, yang diantaranya menyatakan bahwa: "Menurut yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa tuntutan pembayaran uang ganti rugi dalam suatu gugatan, pihak penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat – alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikannya gugatan ditolak hakim".
 - d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 459 K/Sip/1975, tanggal 18 September 1975 juncto No. 598 K/Sip/1971 juncto No. 1075 K/Sip/1973 juncto No. 371 K/Sip/1973, yang diantaranya menyatakan bahwa: "...Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi bilamana penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian tersebut".
 - e. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980, yang diantaranya menyatakan bahwa: "...petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat

diterima karena tidak ada perincian mengenai kerugian – kerugian yang dituntut".

10. Bahwa dalam dalil gugatan PENGGUGAT, perbuatan melawan hukum TERGUGAT I didasarkan atas pembuatan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 mengandung *cacat kehendak*, dan tidak terpenuhinya syarat-syarat perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUHPerduta, yaitu tidak terpenuhi syarat adanya "*sepakat*" antara PARA PIHAK yang membuat Perjanjian, namun atas dalil gugatan PENGGUGAT tersebut tidak ada penjelasan secara rinci yang memenuhi unsur-unsur adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana tersebut pada angka (4) dan (5) di atas.
11. Bahwa berbeda dengan dalil gugatan PENGGUGAT, faktanya justru sebaliknya adanya kehendak dan kata sepakat dalam penandatanganan Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 bersamaan dengan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, yang dibuktikan dengan sebelum penandatanganan telah terjadi beberap kali pertemuan maupun pembicaraan antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT yang berkaitan dengan proses melaksanakan persyaratan untuk dapat dilaksanakan rencana perolehan dan penggunaan tanah sebagaimana isi surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012, yang mana untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum baik dari sisi TERGUGAT I maupun PENGGUGAT, maka direncanakan adanya penandatanganan akta jual beli di kantor NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH.

Gugatan PENGGUGAT tidak jelas terkait dengan kedudukan para pihak dalam perkara.

1. Bahwa dalil-dalil dalam gugatan PENGGUGAT yang diuraikan pada *Fundamentum Petindi* angka 3 halaman ke-3 hingga angka 10 halaman ke-6, yang diuraikan lagi pada angka 22 halaman ke-13 hingga angka 28 halaman ke-16, merupakan dalil-dalil yang berkaitan dengan klaim PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I didasarkan adanya Wanprestasi/Ingkar Janji, sedangkan *Fundamentum Petindi* gugatan PENGGUGAT pada angka 11 halaman ke-6 hingga angka 21 halaman

ke-12 dan angka 29 halaman ke-18 hingga angka 34 halaman ke-24 merupakan dalil-dalil dalam ruang lingkup Perbuatan Melawan Hukum, yang mana atas uraian dalil tersebut PENGGUGAT dalam petitumnya pada angka 3 dan 4 minta agar TERGUGAT I dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

2. Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang dalam *Fundamentum Petindi* terdapat uraian atas adanya Wanprestasi/Ingkar Janji yang digabungkan dengan uraian atas Perbuatan Melawan Hukum, kemudian dalam Petitumnya atas uraian tersebut diatas menyatakan merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum menjadikan gugatan PENGGUGAT dan kedudukan hukumnya sangat tidak jelas (*obscuur libele*), sehingga gugatan PENGGUGAT didalam perkara *a quo* menjadi *Gagap Dalil* dan sangatlah pantas untuk dikesampingkan.
3. Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT sangat tidak jelas dan kabur karena hanya merumuskan peristiwa hukum menjadi dasar tuntutan, seharusnya juga menjelaskan fakta-fakta yang menjadi dasar TERGUGAT II dan TERGUGAT III maupun TERGUGAT IV ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, hal itu agar dalil-dalil gugatan harus memenuhi *Rechtelijke Ground* dan *Feitelijke Ground*. *Fundamentum Petindi* gugatan PENGGUGAT pada angka 35 halaman 24 sampai angka 38 halaman 25, kemudian angka 40 halaman 26 hanyalah mengenai perbuatan hukum yang yang ada hubungannya dengan TERGUGAT I dalam proses pengurusan tanah obyek sengketa sampai dengan pembangunan hotel yang tiada hubungannya dengan apa yang dipersengketakan oleh PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka terbukti dalil gugatan yang demikian tidak memenuhi asal jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusiv*) sebagaimana diatur dalam Pasal 8 RV dan gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas (*obscuur libel*), dan oleh karenanya TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

III. EKSEPSI TENTANG GUGATAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM (EXEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND)

Dasar Hukum Posita gugatan PENGGUGAT saling bertentangan dan mencampur-adukkan antara WANPRESTASI dan PERBUATAN

MELAWAN HUKUM.

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT pada *Fundamentum Petindi* angka 3 halaman ke-3 hingga angka 10 halaman ke-6, dan diuraikan lagi pada angka 22 halaman ke-13 hingga angka 28 halaman ke-16 adalah sangat jelas adalah dasar hukum dalam lingkup WANPRESTASI yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Hal tersebut jelas karena dalam dalil gugatannya terdapat tuntutan sebagaimana dimaksud dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011.
2. Sementara pada *Fundamentum Petindi* gugatan PENGGUGAT pada angka 11 halaman ke-6 hingga angka 21 halaman ke-12 dan angka 29 halaman ke-18 hingga angka 34 halaman ke-24 adalah merupakan dalil-dalil dasar hukum dalam lingkupan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dimana PENGGUGAT mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum terkait dengan penandatanganan Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012.
3. Bahwa jelas penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu uraian gugatan adalah tidak dibenarkan, karena tidak sesuai dengan tertib hukum acara dan tidak mempunyai dasar hukum, sebagaimana dimaksud dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986 yang menyebutkan : "***Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula***".

Ditariknya TERGUGAT IV dengan tuntutan yang tidak mempunyai dasar hukum.

1. Bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT dalam positanya menarik TERGUGAT IV dijadikan pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan sebagai pihak yang menguasai Sertifikat HGB No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama TERGUGAT I sebagai jaminan pembayaran hutang kepada TERGUGAT IV.
2. Bahwa dalam petitumnya, PENGGUGAT meminta kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada TERGUGAT IV untuk meroyak hak tanggungan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan dan mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.

75/Ngampilan tersebut seluas 4.212 kepada PENGGUGAT dalam keadaan bersih.

3. Bahwa selain ketidakjelasan dasar hukum menarik TERGUGAT IV dalam perkara *a quo*, dikarenakan bukan pihak dalam perjanjian, juga antara posita dan petitumnya tidak sesuai dengan kewenangan atau haknya, dimana proses Roya adalah proses pencoretan catatan hak tanggungan pada sertifikat tanah dan buku tanah hak tanggungan yang dilakukan ketika hak tanggungan telah terhapus, dalam perkara *a quo* apabila TERGUGAT I telah menyelesaikan hutangnya di TERGUGAT IV.
4. Bahwa TERGUGAT IV juga tidak mempunyai kewenangan meroya sertifikat, dikarenakan untuk meroya sertifikat tanah dilakukan di Kantor Pertanahan dengan membawa sertifikat hak milik dan membawa akta consent roya yang dibuat oleh Notaris/PPAT.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena gugatan tidak berdasarkan hukum.

DALAM POKOK PERKARA.

I. DALAM KONVENSI.

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi diatas secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam pokok perkara *aquo*.
3. Bahwa atas dalil gugatan PENGGUGAT dalam posita angka 4, jelas terbukti ada niatan manipulatif dalam mengaburkan kewajiban yang harus dijalankan oleh PENGGUGAT, karena yang diuraikan hanya bunyi dari Pasal 8 garis datar (-) 1 dan 2 dalam Akta Perikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disingkat APJB), karena selain ada ketentuan yang tercantum dalam garis datar (-) 1 dan 2 pasal tersebut diatas, PENGGUGAT terbukti menyembunyikan adanya ketentuan dalam Pasal 8 garis datar (-) 3 berbunyi **“Bahwa apabila dikemudian hari ada Tagihan Pajak atas Bangunan sedangkan proses balik nama belum selesai, maka akan menjadi beban dan harus dibayar oleh Pihak Pertama yang harus dibayar seketika dan sekaligus pada saat ditagih”**, yang hal itu menjadi kewajiban PENGGUGAT selaku Pihak Pertama dalam perjanjian tersebut, yang mana besaran kewajiban pajak tertunggak yang

harus dibayar oleh PENGGUGAT selaku pihak pertama adalah sebesar Rp. 39.194.799,- (tigapuluh Sembilan juta seratus sembilanpuluh empat ribu tujuh ratus sembilanpuluh Sembilan rupiah) yang sampai saat perkara ini diajukan dalam persidangan, PENGGUGAT tidak pernah membayarnya.

4. Bahwa atas dalil gugatan PENGGUGAT posita angka 6 dan 7 sekali lagi menunjukkan bahwa PENGGUGAT mencoba bertindak manipulatif atas fakta yang ada sehingga seolah-olah terkait dengan tanah SHGB No. 75/Ngampilan sudah tidak ada permasalahan lagi, karena hanya mengutip sebagian atas suatu uraian fakta demi keuntungan PENGGUGAT dengan mengaburkan hal yang sebenarnya. Hal itu dikarenakan :
 - 4.1. Bahwa surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012, adalah jawaban atas surat dari TERGUGAT I perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi, yang mana dari jawaban surat tersebut TERGUGAT I dapat melaksanakan rencana perolehan dan penggunaan tanah untuk hotel dengan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi sebagaimana dimaksud dalam alinea 2 (dua) angka 1 s/d 11, yang hal tersebut juga melekat sebagai kewajiban dari PENGGUGAT selaku pemilik tanah SHGB No. 75/Ngampilan.
 - 4.2. Bahwa dalam surat tersebut bukan disetujuinya proses baliknama atas tanah tersebut ke TERGUGAT I, namun merupakan penjelasan mengenai bisa dilakukannya perolehan atau pemanfaatan atas tanah tersebut dengan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi dikarenakan tanah tersebut telah masuk dalam database tanah terindikasi terlantar di BPN Pusat dan tanah terindikasi terlantar itu akan tetap melekat pada obyek tanah sampai dengan status tanah terindikasi terlantar tersebut dikeluarkan dari target penertiban tanah terindikasi terlantar.
5. Bahwa berkaitan dengan dalil PENGGUGAT dalam posita angka 8 maupun 9, jelas PENGGUGAT telah mengesampingkan persyaratan pembayaran yang juga diatur dalam APJB No. 16 tanggal 13 April 2011 pada Pasal 4 garis datar (-) ke-1 angka 2, yaitu **“Sisanya sebesar Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tigapuluh enam juta rupiah) akan dibayar/dilunasi apabila atas sertifikat tanah tersebut dapat dilakukan proses baliknama keatas nama pihak kedua, dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) te:ah**

jadi/selesai,....dstnya”, berdasarkan ketentuan ketentuan tersebut diketahui bahwa :

- 5.1. Persyaratan pembayaran bersifat kumulatif, yaitu 1) **sertifikat tanah tersebut dapat dilakukan proses baliknama keatas nama pihak kedua, dan 2) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) telah jadi**, jadi bukan alternative yaitu apabila salah satu dari kedua syarat tersebut diatas telah terpenuhi, maka TERGUGAT I diwajibkan untuk menyelesaikan sisa pembayaran.
- 5.2. Bahwa terkait dengan proses baliknama terjadi hambatan dikarenakan tanah sebagaimana dimaksud dalam perkara *aquo* masuk dalam database tanah terindikasi terlantar di BPN Pusat dan tanah terindikasi terlantar itu akan tetap melekat pada obyek tanah sampai dengan status tanah terindikasi terlantar tersebut dikeluarkan dari target penertiban tanah terindikasi terlantar.
- 5.3. Bahwa surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012, yang dijadikan dalil PENGGUGAT dalam angka 9 angka 9.2. dengan menyatakan bahwa *SHGB No. 75/Ngampilan siap dan sesuai ketentuan yang berlaku dapat dilakukan proses balik nama keatas nama TERGUGAT I...dstnya*” hanyalah asumsi dari PENGGUGAT semata dan tidak sesuai dengan apa yang dimaksud dengan surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, dikarenakan surat tersebut memberikan persyaratan-persyaratan terhadap TERGUGAT I apabila akan melaksanakan rencana perolehan dan penggunaan tanah, jadi belum sampai pada proses balik nama dikarenakan untuk sampai ke proses balik nama atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan, masih banyak hal yang harus dipenuhi dan dilakukan baik oleh PENGGUGAT maupun TURUT TERGUGAT sebagaimana dimaksud dengan isi surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012, dikarenakan tanah tersebut masuk dalam database tanah terindikasi terlantar.
6. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 10 adalah tidak sesuai dengan fakta, sebab setelah dilakukan pengecekan atas status tanah SHGB No. 75/Ngampilan oleh Notaris Thomas Santosa Widjaya Gunawan, SH., PENGGUGAT dan TERGUGAT I mendatangi kantor Pertanahan Kota Yogyakarta untuk konsultasi berkaitan dengan rencana pembelian tanah tersebut oleh TERGUGAT I dan berdasarkan hasil konsultasi tersebut,

diketahui bahwa tanah SHGB No. 75/Ngampilan belum dapat dilakukan peralihan hak, namun disarankan agar tanah tersebut bisa dicabut dari database sebagai tanah terindikasi tanah terlantar untuk segera memanfaatkan sesuai fungsinya, yaitu dengan membangun hotel, dan berdasarkan saran tersebut, maka TERGUGAT I mengajukan *advice planning* kepada Dinas Perijinan Pemerintahan Kota Yogyakarta dan dilanjutkan dengan konsultasi di Dinas Tata Kota Yogyakarta pada tanggal 29 Maret 2011.

7. Bahwa apabila melihat dalil posita PENGGUGAT yang diuraikan dalam angka 11, 12 dan 13, yaitu menyatakan :
 - 1) “.....*secara tiba-tiba tanpa pembicaraan sebelumnya TERGUGAT I dan NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., Notaris di Yogyakarta (dahulu TERGUGAT II) menelpon PENGGUGAT untuk menandatangani Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012 bersamaan dengan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta (dahulu TERGUGAT II) dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 yang kedua-duanya dibuat dihadapan NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta (dahulu TERGUGAT II) selaku PPAT dan Notaris*”.
 - 2) “.....*setelah tanggal IPPT/Klarifikasi Nomor 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012, TERGUGAT I harus sudah membayar lunas, akan tetapi pada tanggal 10 September 2012 PENGGUGAT menandatangani SURAT PERNYATAAN BERSAMA dan PERJANJIAN atas permintaan TERGUGAT I. Penandatanganan SURAT PERNYATAAN BERSAMA dan PERJANJIAN yang selanjutnya DILEGALISIR oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta (dahulu TERGUGAT II) adalah benar-benar upaya akal-akalan dan tipu daya TERGUGAT I dengan maksud untuk menghindari pelaksanaan pasal 4 garis datar (-) ke 2 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011*”.
 - 3) “.....*PENGGUGAT tetap berkeyakinan bahwa segala sesuatunya sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 sehingga menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian menurut PENGGUGAT sudah tidak diperlukan lagi, karena sejak adanya IPPT/Klarifikasi Nomor 42/KLF/BPN/YK/2012 dan Ijin Mendirikan Bangunan telah jadi/selesai, sudah seharusnya TERGUGAT I melunasi harga jual tanah dimaksud tanpa menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tersebut*”;

Atas dalil gugatan tersebut, maka TERGUGAT I secara tegas menolak dalil tersebut, dikarenakan :

- 7.1. Bahwa jelas sebelum adanya penandatanganan Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 bersamaan dengan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, sudah terjadi beberapakali pertemuan maupun pembicaraan antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT yang berkaitan dengan proses melaksanakan persyaratan untuk dapat dilaksanakan rencana perolehan dan penggunaan tanah sebagaimana isi surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012, yang mana untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum baik dari sisi TERGUGAT I maupun PENGGUGAT, maka direncanakan adanya penandatanganan akta jual beli di kantor NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH.;
- 7.2. Bahwa TERGUGAT I dan PENGGUGAT adalah pihak yang cakap hukum dan tidak dalam kondisi dibawah pengampuan, sehingga dapat melakukan suatu perbuatan hukum serta setiap tindakannya dapat pula menimbulkan akibat hukum, sehingga jelas dalil PENGGUGAT yang menyatakan disuruh oleh TERGUGAT I untuk menandatangani akta jual beli dalam hal ini Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tertanggal 10 September 2012, dan hal itu merupakan bentuk akal-akalan dan tipu daya TERGUGAT I untuk menghindari pelaksanaan pasal 4 garis datar (-) ke 2 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, maka hal itu justru menunjukkan bahwa pernyataan PENGGUGAT dalam dalil gugatannya tersebut merupakan bentuk akal-akalan dan tipu daya dari PENGGUGAT untuk menghindari tanggung jawab berkaitan dengan hak dan kewajiban yang diatur dalam Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tertanggal 10 September 2012;
- 7.3. Bahwa apabila PENGGUGAT berasumsi dengan adanya surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012, sebagai dasar untuk tidak diperlukan lagi penandatanganan surat pernyataan bersama dan perjanjian, seharusnya PENGGUGAT menyatakan keberatan disertai dengan argumen tersebut

pada saat dilakukan penandatanganan surat pernyataan bersama dan perjanjian tersebut, dan hal itu tidak dilakukan oleh PENGGUGAT, bahkan sebelum dilakukan penandatanganan atas keduanya, baik TERGUGAT I maupun PENGGUGAT diberi waktu untuk membacanya serta apabila ada yang tidak jelas dapat ditanyakan kepada NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., selaku pihak yang membuat akta jual beli maupun surat pernyataan bersama dan perjanjian, dan setelah TERGUGAT I dan PENGGUGAT selaku para pihak tidak keberatan baru dilakukan penandatanganan atas kedua akta tersebut;

Bahwa jelas berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerduta”), syarat sahnya perjanjian dibagi menjadi 2 (dua), yaitu syarat subyektif yang terdiri dari kesepakatan para pihak dalam perjanjian dan kecakapan para pihak dalam perjanjian, dan syarat obyektif yaitu suatu hal tertentu serta sebab yang halal;

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka berkaitan dengan penandatanganan Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tertanggal 10 September 2012, telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian karena dilakukan berdasarkan kesepakatan dari TERGUGAT I dan PENGGUGAT, hal itu dibuktikan baik TERGUGAT I maupun PENGGUGAT sama-sama mendatangi NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dalam rangka pembuatan akta tersebut serta baik TERGUGAT I dan PENGGUGAT telah cakap hukum dan tidak dibawah pengampuan. Demikian pula dengan syarat obyektif, karena yang menjadi obyek dalam perjanjian adalah tanah SHGB No. 75/Ngampilan serta pihak PENGGUGAT adalah pihak yang diperbolehkan mengalihkan atas tanah tersebut;

Bahwa dikarenakan penandatanganan Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tertanggal 10 September 2012, telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, maka dengan demikian berlaku ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerduta bagi TERGUGAT I dan PENGGUGAT, yaitu dalam ayat (1) berbunyi: *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*, kemudian dalam ayat (2)nya berbunyi *“Suatu perjanjian tidak bisa ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”*.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka jelas berlakulah asas *pacta sunt servanda*” sebagai asas kepastian hukum dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal 1338 dengan adanya kata-kata “*berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”, dalam hal ini mengikat TERGUGAT I dan PENGGUGAT yang merupakan pihak dalam perjanjian tersebut. Bahwa PENGGUGAT juga tidak bisa seenaknya membatalkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam perkara *aquo* karena dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT sangat subyektif dan tidak berdasarkan aturan perundang-undangan yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, sebagaimana maksud dari ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara tersebut diatas;

8. Bahwa atas dalil gugatan PENGGUGAT angka 14 dan 15 terkait dengan perubahan syarat pembayaran sisa harga tanah berubah menjadi setelah proses baliknama atas tanah tersebut ke atas nama TERGUGAT I dan setelah permohonan penghapusan / pencabutan status tanah terindikasi terlantar disetujui Kantor Badan Pertanahan Pusat, maka PENGGUGAT menyatakan :
 - 8.1. Perubahan atas syarat pembayaran sisa harga tanah merupakan kesepakatan bersama antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT yang kemudian dituangkan dalam surat pernyataan bersama dan perjanjian, sehingga apabila PENGGUGAT merasa keberatan seharusnya hal tersebut disampaikan pada saat sebelum dilaksanakan penandatanganan atas Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012, mengingat masing-masing pihak merupakan orang yang cakap hukum dan bukan dibawah pengampuan;
 - 8.2. Bahwa ketentuan yang diatur dalam Akta Perjanjian Jual Beli (APJB) No. 16 tanggal 13 April 2011 pada Pasal 4 garis datar (-) ke-1 angka 2, yaitu **“Sisanya sebesar Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tigapuluh enam juta rupiah) akan dibayar/dilunasi apabila atas sertifikat tanah tersebut dapat dilakukan proses baliknama keatas nama pihak kedua, dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) telah jadi/selesai,....dstnya”**, berdasarkan ketentuan atas persyaratan pembayaran jelas hal tersebut bersifat kumulatif, yaitu 1) **sertifikat tanah tersebut dapat dilakukan proses baliknama keatas nama pihak kedua, dan** 2) **Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) telah jadi**, jadi bukan

alternative yaitu apabila salah satu dari kedua syarat tersebut diatas telah terpenuhi, maka TERGUGAT I diwajibkan untuk menyelesaikan sisa pembayaran sebagaimana dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa setelah IMB selesai tanggal 02 Januari 2012, maka tidak perlu mempermasalahkan tanah terindikasi terlantar lagi, padahal jelas ketentuan diatas bersifat kumulatif karena adanya kata sambung “**dan**” , bukan “**atau**” yang memungkinkan adanya pilihan dari salah satu;

Bahwa jelas dikarenakan hal-hal tersebut diatas, maka dibuatlah Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012, sebagai dasar kepastian dan perlindungan hukum yang adil bagi para pihak, dalam hal ini TERGUGAT I maupun PENGGUGAT, apalagi pada saat ditandatanganinya Akta Perjanjian Jual Beli (APJB) No. 16 tanggal 13 April 2011, pihak TERGUGAT I sudah membayarkan sejumlah uang sebesar Rp. 6.500.000.000, (enam setengah milyar) sebagai pembayaran pertama atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan, namun belum bisa dilakukan akta jual beli dikarenakan tanah masih dalam status terindikasi terlantar;

9. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT dalam angka 16 dan 17 terbukti PENGGUGAT telah memutarbalikan fakta-fakta, dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

9.1. Berkaitan dengan proses pemanfaatan tanah maupun perolehan hak atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan, maka yang mengambil keuntungan adalah PENGGUGAT, hal tersebut dikarenakan setelah dilakukannya penandatanganan APJB No. 16 tanggal 13 April 2011, yang mana TERGUGAT I langsung memberikan uang pembayaran pertama kepada PENGGUGAT sebesar Rp, 6.500.000.000,- (enam milyar limaratus juta rupiah), PENGGUGAT berjanji akan membantu pengurusan agar segera dapat dikeluarkan surat keputusan pencabutan/penghapusan tanah terindikasi terlantar dari database BPN Pusat, dan membantu pembiayaan untuk pengurusan tersebut sebesar Rp. 200.000.000,- (duaratus juta rupiah), namun sampai perkara ini diperiksa di Pengadilan Negeri Yogyakarta, PENGGUGAT sama sekali belum memberikan bantuan sebagaimana telah diperjanjikan pada saat penandatanganan APJB No. 16 tanggal 13 April 2011;

9.2. Bahwa NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., menyarankan agar rencana jual beli atas tanah tersebut dibatalkan

kepada TERGUGAT I maupun PENGGUGAT dikarenakan tanah tersebut masih berstatus terindikasi terlantar dan tidak dapat dialihkan segera, namun PENGGUGAT tidak bersedia dan menyatakan jika rencana pembelian dibatalkan, maka uang yang sudah berada di PENGGUGAT tidak dapat diminta kembali;

- 9.3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka jelas yang memanfaatkan keadaan atas tanah terindikasi terlantar adalah PENGGUGAT, hal itu dikarenakan apabila TERGUGAT I tetap tidak bersedia untuk meneruskan rencana pembelian atas tanah tersebut dan menyebabkan tanah tidak segera dimanfaatkan, maka sesuai penetapan BPN, tanah menjadi "*status quo*" sejak tanah dinyatakan sebagai tanah terindikasi terlantar dan akan menjadi tanah "terlantar", sehingga bisa diambil alih oleh negara;

Bahwa atas dalil PENGGUGAT yang menyatakan tidak adanya klausul yang mencabut keseluruhan bunyi pasal 4 garis datar angka 2 APJB No. 16 tanggal 13 April 2011, maka hal itu jelas PENGGUGAT secara implisit juga mengakui Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 TERGUGAT I, dengan demikian APJB No. 16 tanggal 13 April 2011 dan Surat Pernyataan Bersama maupun Perjanjian tanggal 10 September 2012 tersebut adalah mengikat TERGUGAT I dan PENGGUGAT selaku pihak dalam perjanjian.

Bahwa dalam teori hukum, terdapat asas yang juga berlaku tidak hanya dalam suatu ketentuan hukum perundangan namun juga dalam kaitannya dengan hukum keperdataan, khususnya perjanjian, yaitu asas "*lex posteriori derogate legi priori*" yaitu ketentuan hukum yang baru diutamakan daripada ketentuan hukum yg lama dan "*lex specialist derogate legi generale*" yaitu ketentuan hukum yg khusus diutamakan daripada ketentuan hukum yang umum. Dalam perkara *aquo*, jelas berkaitan dengan syarat pembayaran telah diatur kembali dalam Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 TERGUGAT I, pada butir 7 dan 8, dan mengikat adanya asas tersebut, maka jelas yang berkaitan dengan syarat pembayaran dalam APJB No. 16 tanggal 13 April 2011 dan Surat Pernyataan Bersama maupun Perjanjian tanggal 10 September 2012, yang berlaku adalah dalam Surat Pernyataan Bersama maupun Perjanjian tanggal 10 September 2012 tersebut dikarenakan secara khusus telah diatur kembali sesuai

keepakatan yang baru antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT mengenai syarat pembayaran atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan;

10. Bahwa atas dalil gugatan PENGUGAT angka 18, yang menyatakan “..... sehingga permasalahan terhadap tanah terindikasi terlantar atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan sebenarnya sudah tidak ada lagi”, hal itu merupakan penyerdehanaan masalah dan sangat tidak sesuai dengan fakta-fakta pada saat dimulainya rencana pembelian atas tanah tersebut hingga pada penandatanganan akta-akta terkait pembelian atas tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*, sebagaimana uraian dibawah ini :
 - 10.1. Bahwa terkait pemanfaatan atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan, TERGUGAT I telah banyak melakukan investasi selain untuk pembayaran pembelian tanah kepada PENGGUGAT, juga biaya pengurusan berkaitan dengan pemanfaatan atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan, namun dalam setiap pengurusan ke Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta maupun di Kantor Wilayah BPN DIY bahkan sampai ke BPN Pusat belum ada kejelasan mengenai sampai kapan tanah SHGB No. 75/Ngampilan dapat dicabut/dihapus dari database sebagai tanah terindikasi terlantar;
 - 10.2. Bahwa berdasarkan surat kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012, yang mana dijelaskan rencana peralihan hak dapat dilaksanakan dengan mencantumkan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi, maka berdasarkan kesepakatan antara PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT Rekonvensi membuat Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Notaris THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012;
11. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT angka 21 merupakan dalil gugatan yang tidak mempunyai dasar atau alasan hukum yang jelas, serta tidak didasarkan atas fakta, hal itu dikarenakan bahwa proses baliknama SHGB No. 75/Ngampilan menjadi atas nama TERGUGAT I tidak akan diproses oleh TURUT TERGUGAT I (Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) apabila tidak dilampiri/didasarkan adanya akta jual beli.
12. Bahwa terkait pengiriman sejumlah uang sebagaimana didalilkan PENGGUGAT dalam dalil gugatan angka 22, pengiriman sejumlah uang oleh TERGUGAT I melalui transfer ke rekening Bank Mandiri Cabang Jakarta Kawasan Komersial Cilandak Nomor 127.000438700 atas nama PT. Karya

Bangun Tama, adalah didasarkan atas Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012 yang sah dan mengikat secara hukum, bukanlah didasarkan atas perjanjian yang cacat kehendak, hal tersebut dikarenakan :

- 12.1. Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012, karena dilakukan oleh pihak-pihak yang cakap hukum serta tidak dibawah pengampuan serta sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara;
- 12.2. Bahwa PENGGUGAT yang memberikan nomer rekening untuk dilakukan transfer oleh TERGUGAT I, berarti secara eksplisit PENGGUGAT menyatakan kesepakatan atas perjanjian tersebut dan untuk pembayarannya PENGGUGAT meminta untuk dilakukan transfer ke nomer rekening yang diberikan kepada TERGUGAT I;
- 12.3. Bahwa setiap kali pengiriman, PENGGUGAT mengetahui dikarenakan PENGGUGAT yang meminta agar TERGUGAT I melakukan pembayaran melalui transfer ke rekening yang ditunjuk oleh PENGGUGAT;
- 12.4. Bahwa meskipun dalam syarat pembayaran Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012, pasal 8 berbunyi ***,"Bahwa sebagai jaminan pertanggungjawaban pihak pertama atas kondisi status tanah tersebut, maka dengan ini Pihak Pertama telah menyetujui apabila ada sebagian uang pembayaran untuk pembelian tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 4.136.000.000,- (empat milyar seratus tigapuluh enam juta rupiah) ditahan oleh Pihak Kedua yang nantinya akan diserahkan setelah permohonan penghapusan/pencabutan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Kantor Badan Pertanahan Pusat sehingga status tanah tersebut benar-benar bersih dan pada saat penyerahan tersebut nantinya pihak pertama dan pihak kedua akan menandatangani akta pelunasan berikut kuasa-kuasanya di hadapan Notaris,"*** TERGUGAT I tetap melakukan pembayaran melalui transfer meskipun selama pembayaran sampai TERGUGAT I melunasi pembayaran, Surat Keterangan Pencabutan atas tanah terindikasi

- terlantar keluar, hal itu membuktikan bahwa TERGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang.
13. Bahwa terhadap dalil gugatan angka 22 haruslah ditolak dikarenakan tidak didasarkan atas argumen hukum yang benar, hal itu dikarenakan :
 - 13.1. Bahwa dengan telah ditandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012, maka dengan sendirinya terkait syarat pembayaran sisa harga tanah sebagaimana diatur dalam APJB No. 16 tanggal 13 April 2011 pasal 4 garis datar (-) ke-1 angka 2 menjadi tidak berlaku lagi, hal itu sesuai dengan asas "*lex posteriori derogate legi priori*" yang juga berlaku dalam lapangan hukum keperdataan, sehingga berkaitan dengan syarat pembayaran yang berlaku adalah Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 TERGUGAT I, pada butir 7 dan 8, dan mengikat adanya asas tersebut, dikarenakan secara khusus telah diatur kembali sesuai kesepakatan yang baru antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT mengenai syarat pembayaran atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan;
 - 13.2. Bahwa isi surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012, adalah jawaban atas surat dari TERGUGAT I perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi, yang mana dari jawaban surat tersebut TERGUGAT I dapat melaksanakan rencana perolehan dan penggunaan tanah untuk hotel dengan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi sebagaimana dimaksud dalam alinea 2 (dua) angka 1 s/d 11, jadi bukanlah proses baliknama keatas nama TERGUGAT I telah disetujui oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta;
 - 13.3. Bahwa tindakan dari PENGGUGAT dengan berbagai dalih untuk tidak mengakui suatu perjanjian ataupun pernyataan bersama yang jelas-jelas telah ditandatanganinya, adalah sebuah preseden buruk dalam hubungan usaha dikarenakan apabila hal tersebut dibiarkan, maka sudah tidak ada lagi kepastian maupun perlindungan hukum bagi para pelaku usaha di Indonesia;
 14. Bahwa dalil PENGGUGAT dalam gugatan angka 23 haruslah ditolak, karena jelas dengan telah ditandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012, berkaitan

dengan persyaratan pembayaran atas tanah sebagaimana dimaksud dalam perkara *aquo*, adalah mengacu pada Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tersebut diatas;

15. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT angka 24, 25 dan 26, TERGUGAT I menyatakan bahwa terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam APJB No. 16 tanggal 13 April 2011, maka ketentuan tersebut menjadi tidak relevan dalam perkara *aquo*, hal tersebut dikarenakan setelah dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 bersamaan dengan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, maka jelas antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT terikat secara sah dan sesuai hukum untuk memenuhi segala ketentuan yang diatur dalam Akta Jual Beli maupun Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tersebut diatas dan sepanjang ada ketentuan yang mengatur hal yang sama antara APJB No. 16 tanggal 13 April 2011 dan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, maka ketentuan dari APJB No. 16 tanggal 13 April 2011 tidak berlaku lagi sebagaimana dimaksud asas "*lex posteriori derogate legi priori*";
16. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT dalam angka 27 yang membebankan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) kepada pihak TERGUGAT I haruslah ditolak karena tidak mempunyai dasar sama sekali, jelas terkait pajak yang diatur dalam APJB No. 16 tanggal 13 April 2011 pasal 8, TERGUGAT I hanya dibebani atas Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan (BPHTB) maupun biaya akta dan biaya balik nama, sehingga jelas terkait dengan tagihan atas PPN bukan menjadi kewajiban dari TERGUGAT I;
17. Bahwa terkait dengan somasi yang dilayangkan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I, sebagaimana dalil gugatan angka 28, maka terhadap hal tersebut, TERGUGAT I sudah memberikan jawaban melalui kuasa hukum TERGUGAT I, yaitu dari kantor "HANI & PARTNERS" Advocates & Legal Consultants, sebagaimana dimaksud dalam Surat Nomer : 057/H&P/S/XII/2017 tertanggal 11 Desember 2017 perihal Jawaban Somasi No. 016/SHR/PII-PDT/11/2017 dan Surat Nomer : 058/H&P/S/I/2018 tertanggal 8 Januari 2018 perihal Jawaban Somasi No. 024/SHR/PII-PDT/12/2017, yang pada intinya :

- 1) TERGUGAT I telah melaksanakan hal-hal yang sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam perjanjian pertama; Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, dan perjanjian kedua; Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tanggal 10 September 2012, sebagai dasar dilakukannya Akta Jual Beli No. 60/2012, tanggal 10 September 2012;
 - 2) Bahwa terkait transaksi jual beli atas lahan SHGB No. 75/Ngampilan, TERGUGAT I telah melakukan pembayaran terakhir atau pelunasan atas tanah tersebut melalui RTGS Bilyet Giro No. BV 573075 Bank BCA, tanggal 28 Juni 2016 melalui TERGUGAT II No. 0037058T 280616122226 5322 Mandiri atas nama rekening PT. Karya Bangun Guna Utama sebesar Rp. 835.805.000,- dengan berita acara pelunasan yang dibuat dihadapan TERGUGAT II dengan No. 1964/L/VI/2016;
 - 3) Bahwa PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi atas kewajiban yang harus dilaksanakan sebagaimana tertuang dalam butir 3 Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, yaitu kewajiban melakukan permohonan terakhir untuk melakukan ekspos dalam rangka melakukan pencabutan atas tanah terindikasi terlantar atas obyek jual tersebut, sehingga menyebabkan TERGUGAT I berusaha mengurus sendiri karena belum mendapatkan SK atas Pencabutan Tanah Terindikasi Terlantar dari database BPN RI;
18. Bahwa terkait atas dalil gugatan PENGGUGAT angka 29 haruslah ditolak, hal tersebut dikarenakan alasan sebagai berikut :
- 18.1. Bahwa PENGGUGAT tetap berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam APJB No. 16 tanggal 13 April 2011, terutama berkaitan dengan persyaratan maupun cara pembayaran atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan, padahal jelas berkaitan dengan persyaratan maupun cara pembayaran, setelah dibuatnya Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, maka dalam hal syarat maupun cara pembayaran atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan adalah sesuai dengan ketentuan dari Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tersebut diatas;
 - 18.2. Nampak jelas ambiguitas dari sikap PENGGUGAT yang mengakui ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam APJB No. 16 tanggal 13 April 2011 dan tidak mengakui isi dari Surat Pernyataan Bersama dan

Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, namun disisi lain secara implicit mengakui karena PENGGUGAT juga mendalilkan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tanggal 10 September 2012 tersebut tidak mencabut ketentuan yang diatur dalam APJB No. 16 tanggal 13 April 2011. Sehingga terbukti PENGGUGAT hanya mengambil hal-hal PENGGUGAT saja, padahal jelas APJB No. 16 tanggal 13 April 2011 serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 sama-sama ditandatangani oleh TERGUGAT I dan PENGGUGAT yang keduanya cakap hukum serta tidak dibawah pengampuan serta sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

18.3. Bahwa TERGUGAT I telah melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya sesuai yang diatur dalam Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, sehingga tidak ada satupun alasan dari NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., untuk tidak mengeluarkan atau membuat Berita Acara Pelunasan No. 1418/L/VI/2016, hal itu sebagai bentuk adanya kepastian dan perlindungan hukum terhadap masing-masing pihak dalam perjanjian, yaitu TERGUGAT I dan PENGGUGAT;

19. Bahwa terkait dengan dalil gugatan PENGGUGAT angka 30 yang pada intinya menyatakan adanya perbuatan hukum NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., yang merugikan PENGGUGAT (Perbuatan Melawan Hukum), adalah tidak sesuai dengan hukum dan merupakan argumentasi yang sesat serta menyesatkan, hal tersebut dikarena sebagai berikut :

19.1. Bahwa Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli (APJB) No. 16 tanggal 13 April 2011, Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian, yang mana kesemua akta-akta tersebut dibuat dihadapan dan /atau dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., adalah dibuat oleh dan untuk mengatur hal-hal yang mengikat TERGUGAT I dan

PENGGUGAT, sehingga NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., tidak ada mempunyai kepentingan apapun dikarenakan NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., bukanlah pihak dalam pembuatan Akta maupun Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tersebut.

- 19.2. Bahwa proses baliknama tanah SHGB No. 75/Ngampilan adalah setelah dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 bersamaan dengan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, sehingga jelas setelah penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, maka adalah menjadi hak bagi TERGUGAT I sebagai pembeli tanah tersebut untuk melakukan proses baliknama sertifikat menjadi atas nama TERGUGAT I.
- 19.3. Bahwa sebelum adanya penandatanganan Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 bersamaan dengan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, sudah terjadi beberapakali pertemuan maupun pembicaraan antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT yang berkaitan dengan proses melaksanakan persyaratan untuk dapat dilaksanakan rencana perolehan dan penggunaan tanah sebagaimana isi surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012, yang mana untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum baik dari sisi TERGUGAT I maupun PENGGUGAT, maka direncanakan adanya penandatanganan akta jual beli di kantor NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH.
- 19.4. Bahwa NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012, serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, dalam kapasitas sebagai Pejabat Notaris/PPAT didasarkan kesepakatan para pihak, yaitu TERGUGAT I dan PENGGUGAT.
- 19.5. Bahwa TERGUGAT I dan PENGGUGAT sebagai para pihak yang membuat kesepakatan tersebut diatas adalah pihak yang cakap hukum

dan tidak dalam kondisi dibawah pengampunan, sehingga dapat melakukan suatu perbuatan hukum serta setiap tindakannya dapat pula menimbulkan akibat hukum, sehingga jelas dalil PENGGUGAT yang menyatakan penandatanganan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tertanggal 10 September 2012 adalah untuk memperdaya PENGGUGAT adalah tidak mempunyai dasar hukum, dan justru menunjukkan bahwa pernyataan PENGGUGAT dalam dalil gugatannya tersebut merupakan bentuk akal-akalan dan tipu daya dari PENGGUGAT untuk menghindari tanggung jawab berkaitan dengan hak dan kewajiban yang diatur dalam Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian tertanggal 10 September 2012.

- 19.6. Bahwa NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., mengeluarkan atau membuat Berita Acara Pelunasan No. 1418/L/VI/2016, hal itu sebagai bentuk adanya kepastian dan perlindungan hukum terhadap masing-masing pihak dalam perjanjian, yaitu TERGUGAT I dan PENGGUGAT, hal tersebut dikarenakan TERGUGAT I telah melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya sesuai yang diatur dalam Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012.
20. Bahwa pernyataan PENGGUGAT dalam posita gugatannya angka 31, yang menyatakan TERGUGAT I dan NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka pernyataan tersebut tidak mempunyai dasar hukum dikarenakan hal-hal sebagai berikut:
 - 20.1. Bahwa pernyataan dari PENGGUGAT yang menolak mengakui Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, dengan alasan PENGGUGAT gegabah/sembrono (*lichtzinnigheid*) dan kurang pengalaman (*onervarenheid*), suatu pernyataan atau dalil yang sangat tidak masuk akal dan cenderung suatu bentuk akal-akalan dari pihak PENGGUGAT untuk menghindar dari tanggungjawab/kewajiban atas apa yang telah dilakukannya, karena jelas pada saat dilakukannya penandatanganan atas Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang

dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, PENGGUGAT selain telah cakap hukum dan tidak dalam pengampuan, PENGGUGAT juga dalam keadaan merdeka serta tidak ada tekanan dari pihak manapun, bayangkan apa jadinya jika alasan sebagaimana yang dipakai PENGGUGAT dapat menggugurkan suatu kesepakatan atau perjanjian, jelas tidak ada lagi kepastian hukum maupun perlindungan hukum dari pihak-pihak yang membuatnya.

- 20.2. Bahwa tidak bisa dinyatakan NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan telah membuat berita acara pelunasan, hal tersebut dikarenakan TERGUGAT I telah melakukan apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, sehingga tidak ada satupun alasan dari NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., untuk tidak mengeluarkan atau membuat Berita Acara Pelunasan No. 1418/L/VI/2016, hal itu sebagai bentuk adanya kepastian dan perlindungan hukum terhadap masing-masing pihak dalam perjanjian, yaitu TERGUGAT I dan PENGGUGAT.
21. Bahwa dalil argumen PENGGUGAT dalam angka 32 haruslah ditolak, karena telah jelas dan nyata-nyata pada saat dilaksanakannya penandatanganan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, baik TERGUGAT I maupun PENGGUGAT sama-sama telah cakap hukum dan tidak berada di bawah pengampuan serta dalam kondisi merdeka tanpa suatu tekanan apapun, maka oleh karenanya Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat sesuai dengan asas *pacta sun servanda*” sebagai asas kepastian hukum dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal 1338 dengan adanya kata-kata “*berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”, dalam hal ini mengikat TERGUGAT I dan PENGGUGAT yang merupakan pihak dalam perjanjian tersebut.
Bahwa PENGGUGAT juga tidak bisa seenaknya membatalkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam perkara *aquo*, karena dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT sangat subyektif dan tidak berdasarkan aturan

perundang-undangan yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, sebagaimana maksud dari ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara, yaitu; *"Suatu perjanjian tidak bisa ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu"*;

22. Bahwa terhadap dalil gugatan angka 33 haruslah ditolak, dikarenakan selain tidak mempunyai dasar alasan yang dibenarkan oleh hukum, juga PENGGUGAT terbukti tidak bisa mengkualifikasikan suatu perbuatan dapat disebut perbuatan melawan hukum atau wanprestasi yang dalam hukum acara hal tersebut tidak dibenarkan, hal itu terbukti sebagai berikut :

22.1. Bahwa PENGGUGAT menyatakan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh TERGUGAT II dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, adalah batal dikarenakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun disisi lain PENGGUGAT menuntut berdasarkan ketentuan dalam APJB No. 16 tanggal 13 April 2011, dengan alasan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi.

22.2. Bahwa sesuai dengan hukum acara, maka tidak dibenarkan mencampur-adukan gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi, hal tersebut sesuai yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986 yang menyebutkan : *"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula"*.

23. Bahwa atas dalil PENGGUGAT angka 34, maka dalil tersebut haruslah ditolak dikarenakan NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dalam membuat Berita Acara Pelunasan No. 19964/L/VI/2016 adalah sesuai dengan prosedur dan juga sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian, yaitu TERGUGAT I sebagai pihak yang mempunyai kewajiban melakukan pembayaran sebagaimana diatur dan dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, yang mana meskipun TERGUGAT I belum mendapatkan surat keterangan pencabutan tanah terindikasi terlantar dari database BPN Pusat, namun TERGUGAT I tetap beritikad baik untuk melakukan pelunasan atas pembelian tanah SHGB No. 75/Ngampilan kepada PENGGUGAT;

24. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT berkaitan dengan relevansinya ditariknya TERGUGAT II, III dan IV serta TURUT TERGUGAT I dan III, sebagaimana didalilkan dalam posita angka (35) s/d (40), maka jelas TERGUGAT I menolaknya dikarenakan sesuai dalil gugatan PENGGUGAT yang menjadi persoalan adalah pelaksanaan atas Perikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Salinan Akta No. 16 tanggal 13 April 2011, yang dilanjutkan dengan penandatanganan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan obyek sengketa tersebut diatas, tentunya hal itu tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT II s/d IV, demikian pula ditariknya TURUT TERGUGAT I dan III tidak didasarkan atas hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT, atau hal-hal yang dipersoalkan PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, Nomor: 4K/RUP/1958 Tahun 1958 yang menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri, maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara, kemudian dalam Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 294 K/SIP/1971 tanggal 07 Juli 1971 mensyaratkan bahwa *"gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum"*.

25. Bahwa adanya uoaya pemblokiran atas tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalil gugatan PENGGUGAT angka 41, maka pemblokiran atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan adalah menjadi kewenangan dari TERGUGAT II untuk menyetujui atau menolak permohonan pemblokiran yang diajukan oleh PENGGUGAT.

26. Bahwa pernyataan PENGGUGAT untuk meminta TERGUGAT I mengembalikan sertifikat HGB No. 75/Ngampilan sebagaimana dalil gugatan angka 42, adalah tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, dikarenakan baliknama sertifikat HGB No. 75/Ngampilan menjadi TERGUGAT I adalah didasarkan atas jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah selesai pelaksanaannya dan melalui proses baliknama di Kantor Pertanahan (TERRGUGAT II), yang tentunya akan melakukan proses baliknama apabila seluruh persyaratan telah lengkap terpenuhi. Sehingga jelas baliknama sertifikat HGB No. 75/Ngampilan menjadi TERGUGAT I didasarkan atas proses legalitas yang didasarkan peraturan perundangan yang berlaku.

27. Bahwa atas dalil gugatan PENGGUGAT angka 43, maka TERGUGAT I menyatakan dalil tersebut tidak mempunyai dasar hukum, dikarenakan jelas

baliknama sertifikat HGB No. 75/Ngampilan menjadi TERGUGAT I adalah melalui proses yang sesuai dengan legalitas yang dilaksanakan oleh TERGUGAT II. Sehingga sebagai pemilik atas tanah sertifikat HGB No. 75/Ngampilan, berhak melakukan perbuatan hukum atas tanah miliknya, termasuk untuk dijadikan jaminan hutang dan oleh karenanya dibebani dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

28. Bahwa permintaan ganti rugi sebagaimana dimaksud PENGGUGAT dalam dalil gugatan angka 44 karena tidak didasarkan atas dasar dan argumentasi hukum, maka jelas permohonan tersebut sangat tidak masuk akal sehingga oleh karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolaknya.

29. Bahwa terhadap tuntutan membayar uang paksa (*dwangsom*) terhadap TERGUGAT I sebagaimana dinyatakan dinyatakan dalam dalil gugatan angka 45 haruslah ditolak, karena menurut pendapat Prof. Subekti, SH., menyatakan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 605a RV, terkait *dwangsom* tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung dictum penghukuman untuk membayar sejumlah uang karena, yang mana pendapat tersebut sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 307k/Sip/1976, tanggal 7 Desember 1976, yang antara lain menyatakan "*uang paksa (dwangsom)* tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.

Bahwa dalam hukum acara pengenaan uang paksa (*dwangsom*) juga tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum, dan hanya bisa berlaku terhadap suatu tuntutan yang didasarkan adanya perbuatan wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 KUHPerdara.

Bahwa dalam perkara *aquo*, PENGGUGAT telah mencampur-adukan antara tuntutan yang didasarkan atas perbuatan melawan hukum dengan adanya perbuatan wanprestasi, dimana dalam dalil gugatannya PENGGUGAT menuntut adanya pembayaran sejumlah uang sebagaimana dimaksud dalam gugatan angka 44, sedangkan dalam angka 42 ternyata PENGGUGAT menuntut adanya penyerahan atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan dengan dasar adanya perbuatan melawan hukum.

30. Bahwa terhadap permohonan diletakkan sita persamaan atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan sebagaimana dalam dalil gugatan PENGGUGAT angka 46, maka dikarenakan semua dalil-dalil dalam gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai alas hak maupun didasarkan atas dasar argumentasi hukum yang jelas serta terhadap obyek sengketa yaitu tanah SHGB No. 75/Ngampilan saat ini telah diletakkan Hak Tanggungan oleh TERGUGAT IV, maka mohon

kiranya sita jaminan dan permohonan pemblokiran sebagaimana dimohonkan PENGGUGAT dalam Pokok Perkara maupun dalam Provisi, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara berkenan untuk menolaknya.

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa TERGUGAT I dalam konvensi mohon disebut sebagai PENGGUGAT Rekonvensi dan PENGGUGAT dalam konvensi disebut sebagai TERGUGAT Rekonvensi untuk keadilan dalam perkara ini.
2. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi diatas (eksepsi dan dalam pokok perkara), mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam rekonvensi.
3. Bahwa pada bulan Maret 2011 PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT Rekonvensi mendatangi kantor Pertanahan Kota Yogyakarta untuk konsultasi berkaitan dengan rencana pembelian tanah tersebut oleh PENGGUGAT Rekonvensi.
4. Bahwa berdasarkan hasil konsultasi tersebut, diketahui bahwa tanah SHGB No. 75/Ngampilan belum dapat dilakukan peralihan hak, namun disarankan agar tanah tersebut bisa dicabut dari database sebagai tanah terindikasi tanah terlantar untuk segera memanfaatkan sesuai fungsinya, yaitu dengan membangun hotel, dan berdasarkan saran tersebut, maka PENGGUGAT Rekonvensi mengajukan *advice planning* kepada Dinas Perijinan Pemerintahan Kota Yogyakarta dan dilanjutkan dengan konsultasi di Dinas Tata Kota Yogyakarta pada tanggal 29 Maret 2011.
5. Bahwa setelah pengajuan *advice planning* dan melakukan konsultasi tersebut diatas, maka untuk kepastian hukum PENGGUGAT Rekonvensi dengan TERGUGAT Rekonvensi menandatangani APJB No. 16 tanggal 13 April 2011 di kantor Notaris THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., sekaligus PENGGUGAT Rekonvensi melakukan pembayaran pertama kepada TERGUGAT Rekonvensi sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah).
6. Bahwa pada saat penandatanganan akta perjanjian jual beli tersebut, TERGUGAT Rekonvensi berjanji akan membantu pengurusan agar segera dapat dikeluarkan surat keputusan pencabutan/penghapusan tanah terindikasi tanah terlantar dari database BPN Pusat, dan membantu pembiayaan untuk pengurusan tersebut sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), namun sampai perkara ini diperiksa di Pengadilan Negeri Yogyakarta, TERGUGAT Rekonvensi sama sekali

belum memberikan bantuan sebagaimana telah diperjanjikan pada saat penandatanganan APJB No. 16 tanggal 13 April 2011.

7. Bahwa selain hal tersebut diatas, dalam sesuai dengan bunyi dari Pasal 8 garis datar garis datar (-) 3 pada APJB No. 16 tanggal 13 April 2011, dinyatakan "*Bahwa apabila dikemudian hari ada Tagihan Pajak atas Bangunan sedangkan proses balik nama belum selesai, maka akan menjadi beban dan harus dibayar oleh Pihak Pertama yang harus dibayar seketika dan sekaligus pada saat ditagih*", yang hal itu menjadi kewajiban TERGUGAT Rekonvensi selaku Pihak Pertama dalam perjanjian tersebut, namun dikarenakan TERGUGAT Rekonvensi tidak membayarnya, maka kewajiban pajak tertunggak sebesar Rp. 39.194.799,- (tigapuluh Sembilan juta seratus sembilanpuluh empat ribu tujuh ratus sembilanpuluh Sembilan rupiah) yang membayar adalah PENGGUGAT Rekonvensi.
8. Bahwa sesuai dengan arahan dari pihak Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, dan juga konsekuensi dari telah ditandatanganinya APJB No. 16 tanggal 13 April 2011, maka PENGGUGAT Rekonvensi sesuai dengan *advis planning* melakukan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :
 - 1) Pelaporan secara berkala kepada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kanwil BPN DIY mengenai pembangunan atau pemanfaatan atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan, yaitu pada tanggal 04 Mei, 09 Juni, 21 Juni, 27 Nopember 2011 dan dilanjutkan pada tanggal 06 dan 19 Februari, serta 02 April 2012.
 - 2) Pengambilan sampling tanah (sondir).
 - 3) Pengetesan kualitas air oleh CV. Citra Tri Candra.
 - 4) Sosialisasi terhadap masyarakat sekitar mengenai rencana pembangunan hotel.
 - 5) Melakukan pengurusan ijin-ijin.
9. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT Rekonvensi telah banyak melakukan investasi berkaitan dengan pemanfaatan atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan, namun dalam setiap pengurusan ke Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta maupun di Kantor Wilayah BPN DIY bahkan sampai ke BPN Pusat belum ada kejelasan mengenai sampai kapan tanah SHGB No. 75/Ngampilan dapat dicabut/dihapus dari database sebagai tanah terindikasi terlantar, dan juga berdasarkan surat dari kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012, yang mana dijelaskan rencana peralihan hak dapat dilaksanakan dengan

mencantumkan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi, maka berdasarkan kesepakatan antara PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT Rekonvensi membuat Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Notaris THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012.

10. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Notaris THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012, terkait dengan diatur kembali terkait syarat pembayaran atas tanah tersebut, yaitu dalam butir ke-8 yang menyatakan *“bahwa sebagai pertanggungjawaban pihak pertama atas kondisi status tanah tersebut, maka dengan ini pihak pertama telah menyetujui apabila ada sebagian uang pembayaran untuk pembelian tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 4.136.000.000,- (empat milyar seratus tigapuluh enam juta rupiah) ditahan oleh pihak kedua yang nantinya akan diserahkan setelah permohonan penghapusan/pencabutan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Kantor Badan Pertanahan Pusat sehingga status tanah tersebut benar-benar bersih dan pada saat penyerahan tersebut nantinya pihak pertama dan pihak kedua akan menandatangani akta pelunasan berikut kuasa-kuasanya di hadapan notaris”*.
11. Bahwa berdasarkan kesepakatan sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Notaris THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012, tersebut diatas jelas PENGGUGAT Rekonvensi mempunyai kewajiban untuk melakukan pelunasan apabila permohonan penghapusan/pencabutan atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan sebagai tanah terindikasi terlantar telah memperoleh persetujuan dari Kantor Badan Pertanahan Pusat, namun pada kenyataannya TERGUGAT Rekonvensi selalu mendesak kepada PENGGUGAT Rekonvensi untuk melakukan pembayaran atas tanah tersebut meskipun belum ada surat keterangan tentang pencabutan atas tanah yang terindikasi terlantar dari BPN Pusat.
12. Bahwa dalam setiap kali pengiriman, TERGUGAT Rekonvensi mengetahui dikarenakan yang meminta agar PENGGUGAT Rekonvensi

melakukan pembayaran melalui transfer ke rekening yang ditunjuk oleh TERGUGAT Rekonvensi yaitu :

- 1) Tanggal 07 Desember 2012 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - 2) Tanggal 11 Januari 2013 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
13. Bahwa setelah pengiriman kedua tersebut, pada tanggal 15 April 2013 PENGUGAT Rekonvensi mengajukan permohonan pencabutan tanah terindikasi terlantar ke BPN Pusat dan Kanwil BPN DIY, namun belum ada jawaban terkait pencabutan/penghapusan status tanah terindikasi terlantar tersebut.
14. Bahwa meskipun belum ada kejelasan terkait pencabutan tanah terindikasi terlantar dari database BPN Pusat, namun pihak TERGUGAT Rekonvensi selalu menuntut pelunasan pembayaran yang akhirnya PENGUGAT Rekonvensi melakukan pembayaran secara bertahap sesuai permintaan TERGUGAT Rekonvensi, yaitu :
- 1) Tanggal 05 Juni 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - 2) Tanggal 08 Juli 2013 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 - 3) Tanggal 02 Agustus 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - 4) Tanggal 25 April 2014 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - 5) Tanggal 30 Juni 2015 sebesar Rp. 250.000.000,- (duaratus lima puluh juta rupiah);
 - 6) Tanggal 31 Juli 2015 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - 7) Tanggal 01 Oktober 2015 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
 - 8) Tanggal 29 April 2016 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - 9) Tanggal 28 Juni 2016 sebesar Rp. 835.805.000,- (delapan ratus tigapuluh lima juta delapan ratus lima ribu rupiah);
15. Bahwa untuk dapat segera dihapuskannya status tanah SHGB No. 75/Ngampilan, PENGUGAT Rekonvensi secara rutin dan terus

menerus berkonsultasi dengan pihak-pihak terkait, dalam hal ini pihak-pihak di lingkungan Badan Pertanahan Nasional baik di tingkat Kota Yogyakarta, Kanwil DIY maupun sampai BPN Pusat dengan melakukan pelaporan, ekspos di BPN Pusat, yang mana berkaitan dengan kegiatan tersebut seluruh biaya dikeluarkan oleh PENGGUGAT Rekonvensi, termasuk dalam hal kegiatan tersebut adalah dengan membayar jasa konsultan.

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas terbukti bahwa PENGGUGAT Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik, apalagi dalam proses jual beli atas tanah SHGB No. 75.Ngampilan dilakukan di hadapan Notaris THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., yang juga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dengan disaksikan saksi-saksi, menandakan dipenuhi syarat "**TERANG**" (bukan perbuatan hukum yang "**gelap**" yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi), kemudian akta yang ditandatangani para pihak (penjual dan pembeli) dan disertai pembayaran harga menunjukkan secara "**TUNAI**" dan "**RIL**" perbuatan hukum jual beli tersebut telah dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual-beli, yaitu **TERANG, TUNAI dan RIL**, dipenuhi dan atas dasar itulah PENGGUGAT Rekonvensi adalah **Pembeli yang beritikad baik** yang berhak atas perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958, yang menyatakan "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah*".
17. Bahwa dengan adanya gugatan konvensi yang diajukan oleh TERGUGAT Rekovensi terdahulu, telah menyebabkan PENGGUGAT Rekonvensi sebagai pembeli yang beritikad baik merasa tercemar nama baik dan telah mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril, hal itu disebabkan usaha PENGGUGAT Rekonvensi adalah di bidang pariwisata khususnya hotel yang sangat rentan apabila mengalami permasalahan di bidang hukum, menyebabkan hubungan dengan relasi menjadi terganggu, PENGGUGAT Rekonvensi juga mengalami kerugian waktu, tenaga, pikiran dan biaya yang diakibatkan adanya gugatan dalam konvensi yang diajukan oleh TERGUGAT Rekonvensi.
18. Bahwa terkait dengan pengurusan atas usaha penghapusan/pencabutan tanah terindikasi tanah terlantar terhadap tanah SHGB No. 75/Ngampilan adalah merupakan tanggungjawab bersama antara PENGGUGAT

Rekonvensi dan TERGUGAT Rekonvensi, baik pengurusan maupun pembiayaannya, namun pada kenyataannya semua pengeluaran berkaitan dengan usaha penghapusan/pencabutan tanah terindikasi terlantar terhadap tanah SHGB No. 75/Ngampilan, sejak ditandatanganinya APJB No. 16 tanggal 13 April 2011 sampai penandatanganan Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Notaris THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012, semua biaya dari PENGGUGAT Rekonvensi yaitu biaya jasa konsultan, pembuatan laporan berkala di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kanwil BPN DIY, serta ekspos di BPN Pusat dan ijin-ijin maupun kegiatan-kegiatan lain yang berkaitan dengan hal tersebut, yang menghabiskan biaya Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

19. Bahwa sehubungan TERGUGAT Rekonvensi telah menjanjikan akan membantu pembiayaan dan pengurusan terkait pengurusan pencabutan/penghapusan atas tanah terindikasi tanah terlantar, namun dikarenakan pada kenyataannya TERGUGAT Rekonvensi tidak menunaikan apa yang sudah dijanjikannya, maka PENGGUGAT Rekonvensi menkonversikan biaya yang telah dijanjikan TERGUGAT Rekonvensi tersebut sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagai pembayaran tanah SHGB No. 75/Ngampilan, sehingga total untuk keseluruhan biaya pengurusan pencabutan/penghapusan atas tanah terindikasi tanah terlantar adalah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) - Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) = Rp. 550.000.000,- (lima ratus limapuluh juta rupiah), namun dikarenakan sampai saat ini Surat Keputusan Pencabutan/Penghapusan tanah terindikasi tanah terlantar atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan belum bisa keluar yang disebabkan karena TERGUGAT Rekonvensi tidak membantu untuk melakukan pengurusan, maka secara materiil PENGGUGAT Rekonvensi telah dirugikan sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus limapuluh juta rupiah).
20. Bahwa dalam menangani perkara gugatan konvensi dari TERGUGAT Rekonvensi dengan register perkara nomor : 146/Pdt.G/2024/PN.Yyk., PENGGUGAT Rekonvensi telah dan akan mengeluarkan biaya-biaya sebesar Rp 300.000.000,- (tigaratus juta rupiah). Selain itu Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian immateril yang disebabkan

hubungan dengan relasi menjadi terganggu, maupun mengalami kerugian waktu, tenaga, pikiran yang diakibatkan adanya gugatan dalam konvensi yang diajukan oleh TERGUGAT Rekonvensi, yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

21. Bahwa sampai saat ini TERGUGAT Rekonvensi tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk mengeluarkan tanah SHGB No.75/Ngampilan dari database tanah terindikasi terlantar di BPN RI, yang seharusnya dilakukan oleh TERGUGAT Rekonvensi dengan cara mengajukan permohonan kepada BPN RI untuk mengeluarkan tanah tersebut dari daftar database tanah terindikasi terlantar BPN RI. TERGUGAT Rekonvensi bukan hanya ingkar janji kepada PENGGUGAT Rekonvensi namun juga melakukan gugatan kepada PENGGUGAT Rekonvensi.
22. Bahwa perbuatan TERGUGAT Rekonvensi yang telah mengingkari kesepakatan bersama dengan PENGGUGAT Rekonvensi untuk melakukan pengurusan tanah SHGB No.75/Ngampilan dikeluarkan dari database tanah terindikasi terlantar di BPN RI, dengan cara melakukan permohonan kepada BPN RI sebagaimana telah disepakati bersama sejak awal diketahuinya tanah tersebut masuk dalam daftar tanah terindikasi terlantar, dan telah ditegaskan pula dalam Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Notaris THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012 adalah merupakan perbuatan wanprestasi dan sangat merugikan PENGGUGAT Rekonvensi.
23. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka kerugian dari PENGGUGAT Rekonvensi sehubungan dengan adanya gugatan konvensi ini, adalah sebagai berikut :
 - 1) Kerugian materiil sebesar Rp. 889. 194.799,- (delapan ratus delapanpuluh Sembilan juta seratus sembilanpuluh empat ribu tujuh ratus sembilanpuluh Sembilan rupiah), dengan perincian sebagai berikut :
 - Pembayaran kewajiban pajak tertunggak (Pajak Bumi dan Bangunan) sebesar Rp. 39.194.799,- (tigapuluh Sembilan juta seratus sembilanpuluh empat ribu tujuh ratus sembilanpuluh Sembilan rupiah);

- Biaya berkaitan dengan proses pengurusan dalam rangka pencabutan/penghapusan di database BPN Pusat terkait tanah terindikasi tanah terlantar terhadap tanah SHGB No. 75/Ngampilan, sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus limapuluh juta rupiah);
 - Biaya-biaya berkaitan dengan penanganan perkara gugatan konvensi dari TERGUGAT Rekonvensi dengan register perkara nomor: 146/Pdt.G/2024/PN.Yyk., sebesar Rp. 300.000.000,- (tigaratus juta rupiah);
- 2) Kerugian immateriil berupa tercemar nama baik dan kredibilitas PENGGUGAT Rekonvensi dalam hubungannya dengan dunia usaha pariwisata, maupun mengalami kerugian waktu, tenaga dan pikiran apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
24. Bahwa oleh karena khawatir TERGUGAT Rekonvensi setelah putusan dalam perkara ini tidak mau melaksanakan atau lalai dalam menjalankan putusan tersebut, oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila PENGGUGAT Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Letjen. TB. Simatupang No. 7, Cilandak Timur, Jakarta Selatan.
25. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini didasarkan atas dalil-dalil yang mempunyai argumentasi hukum dan didasarkan dengan bukti-bukti yang sah dan otentik, maka beralasan hukum dan patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkan gugatan rekonvensi ini dengan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voerraad*).

Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas, maka TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan PENGGUGAT dalam Provisi untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;

2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

I. DALAM KONVENSI:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

II. DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT I konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi yang tidak bersedia membantu pelaksanaan pengurusan berkaitan dengan penghapusan/pencabutan dari database BPN Pusat atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan sebagai tanah terindikasi terlantar adalah perbuatan wanprestasi yang merugikan PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi;
3. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi untuk membayar kerugian dari PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi, yaitu kerugian materiil sebesar Rp. 889. 194.799,- (delapan ratus delapanpuluh Sembilan juta seratus sembilanpuluh empat ribu tujuh ratus sembilanpuluh Sembilan rupiah) dan immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dengan seketika dan sekaligus;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Letjen. TB. Simatupang No. 7, Cilandak Timur, Jakarta Selatan;
5. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi untuk membayar biaya perkara;
6. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voerraad*);

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II membantah dalil-dalil yang disampaikan Penggugat kecuali terhadap apa yang telah Tergugat II nyatakan benar sebagai berikut:

Bahwa Penggugat menyampaikan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas objek sebagaimana posita gugatan angka 1 antara lain menyatakan :

“1. Bahwa, PENGGUGAT adalah pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 m², dikenal sebagai Jalan Letjend. Soeprpto No. 1, yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas sbeagai berikut :

Sebelah Utara : M 8 SU 21/76;

*Sebelah Timur : Jalan Let. Jend. Suprpto dan
M 9 seb SU 2061/95;*

*Sebelah Selatan : M 9 seb SU 2061/95, Trotoar Jalan RE.
Martadinata, B 262 SU 778/82*

Sebelah Barat : B 262 SU 778/82 dan Jalan Kampung;”

Bahwa berdasarkan data dan dokumen pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, atas objek perkara a quo telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Ngampilan tanggal 26 September 1995 pertama kali tercatat an. PT. PURI BHUMI WRDDHI (*ic. Penggugat*) Berkedudukan di Jakarta seluas 4.212 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 02660/1995 tanggal 26 September 1995 yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, D.I. Yogyakarta berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kodya Nomor 04/SK/HGB/BPN/KDY/95 tanggal 21 Agustus 1995 dengan Penunjuk Tanah Negara bekas M. 39, M. 40., M. 41, M. 42/Ngampilan dengan catatan pemeliharaan data antara lain sebagai berikut :

- *Pada tanggal 19 November 2012 tercatat adanya Peralihan Hak karena Jual Beli menjadi atas nama PT. PERWIRA ABADI JAYA Berkedudukan di Yogyakarta berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/2012 tanggal 10 September 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H. selaku PPAT Kota Yogyakarta.*
- *Pada tanggal 12 Mei 2017 tercatat adanya Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00544/2017 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. Berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2017 tanggal 7 April 2017 dibuat oleh dan di hadapan Siti Asmaul Khusnah, S.H. selaku PPAT Kota Yogyakarta.*

Bahwa berdasarkan kondisi tersebut di atas, Tergugat II menyampaikan eksepsi sebagai berikut :

A. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa memperhatikan posita gugatan Penggugat pada angka 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 menyampaikan perihal klaim adanya dugaan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I atas Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, sedangkan dalam posita gugatan angka 30 dan 31 Penggugat menyampaikan perihal adanya dugaan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, S.H. Hal ini diperjelas oleh Penggugat dengan petitum angka 3 dan 4 dalam gugatannya.
2. Bahwa atas hal tersebut, Penggugat telah menggabungkan Gugatan Wanprestasi dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang keduanya didasarkan pada ketentuan yang berbeda yaitu ketentuan Pasal 1243 dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hal ini akan membingungkan karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (*obscuur libel*).
3. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 yang pada intinya menjelaskan bahwa penggabungan Gugatan Wanprestasi dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.
4. Bahwa terhadap posita gugatan antara lain pada angka 11, 21, 26, 29, 30.c, 30.g, 33 serta Petitum angka 9 menyebutkan objek berupa 'Akta Jual Beli No. 60/11' sedangkan objek perkara a quo tercatat adanya peralihan hak karena Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/2012 akan berdampak pada putusan yang *non-executable* sehingga menjadikan gugatan Penggugat kabur.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).

B. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM/*LEGAL STANDING* SEBAGAI PENGGUGAT (*DISQUALIFIKATOIR*) ATAS OBJEK PERKARA A QUO

1. Bahwa berdasarkan data dan dokumen pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, atas objek perkara a quo telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Ngampilan tanggal 26 September 1995

pertama kali tercatat an. PT. PURI BHUMI WRDDHI (ic. Penggugat) Berkedudukan di Jakarta yang kemudian telah beralih menjadi atas nama PT. PERWIRA ABADI JAYA Berkedudukan di Yogyakarta berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/2012 tanggal 10 September 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H. selaku PPAT Kota Yogyakarta

2. Bahwa Akta Jual Beli dimaksud dilaksanakan oleh Tuan TRIJAYANTO bertindak sebagai Direktur Utama PT. PURI BHUMI WRDDHI selaku Penjual dengan Nyonya SRI WARDANI (bertindak sebagai Direktur Utama PT. PERWIRA ABADI JAYA selaku Pembeli secara terang dan tunai dan dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang sehingga memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan nilai pembuktiannya mutlak mengingat Para Pihak dalam melakukan perbuatan hukum jual beli secara sadar dan paham akan hak dan kewajiban serta konsekuensi hukum masing-masing, yaitu adanya pemutusan hubungan hukum atas objek jual beli dengan Penjual dan terjadinya hubungan hukum atas objek jual beli dengan Pembeli.
3. Bahwa dengan telah dilaksanakannya Penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 60/2012 tanggal 10 September 2012, maka Penggugat tidak lagi mempunyai kedudukan hukum/*legal standing* atas objek perkara a quo.

Berdasarkan uraian hukum dan alasan-alasan hukum tersebut di atas yaitu mengenai Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium Exceptie*) dan Penggugat Tidak mempunyai Kedudukan Hukum/*Legal Standing* sebagai Penggugat (*Disqualifikoit*) atas Objek Perkara A quo, maka Gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga Gugatan Penggugat haruslah Ditolak atau setidaknya Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang telah Tergugat II sampaikan pada bagian eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara ini.

Bahwa Tergugat II membantah seluruh dalil-dalil yang disampaikan Penggugat kecuali terhadap apa yang telah Tergugat II nyatakan benar antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan data dan dokumen pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, atas objek perkara a quo telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Ngampilan tanggal 26 September 1995 pertama kali

tercatat an. PT. PURI BHUMI WRDDHI (*ic. Penggugat*) Berkedudukan di Jakarta seluas 4.212 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 02660/1995 tanggal 26 September 1995 yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, D.I. Yogyakarta berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kodya Nomor 04/SK/HGB/BPN/KDY/95 tanggal 21 Agustus 1995 dengan Penunjuk Tanah Negara bekas M. 39, M. 40., M. 41, M. 42/Ngampilan dengan catatan pemeliharaan data antara lain sebagai berikut :

- a. *Pada tanggal 19 November 2012 tercatat adanya Peralihan Hak karena Jual Beli menjadi atas nama PT. PERWIRA ABADI JAYA Berkedudukan di Yogyakarta berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/2012 tanggal 10 September 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H. selaku PPAT Kota Yogyakarta.*
 - b. *Pada tanggal 12 Mei 2017 tercatat adanya Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00544/2017 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. Berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2017 tanggal 7 April 2017 dibuat oleh dan di hadapan Siti Asmaul Khusnah, S.H. selaku PPAT Kota Yogyakarta*
2. Bahwa pencatatan Peralihan Hak karena Jual Beli oleh Tergugat II sebagaimana pada angka 1 huruf a tersebut di atas telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 serta telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah antara lain berbunyi :

“Pasal 37

(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 60/2012 tanggal 10 September 2012 dilaksanakan oleh **Tuan TRIJAYANTO** bertindak sebagai Direktur Utama PT. PURI BHUMI WRDDHI (**Direktur Utama pendahulu dari Penggugat**) selaku Penjual dengan Nyonya SRI WARDANI (bertindak sebagai Direktur Utama PT. PERWIRA ABADI JAYA selaku Pembeli secara terang dan tunai

dan dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang sehingga **sah menurut hukum dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna** dan nilai pembuktiannya mutlak

mengingat Para Pihak dalam melakukan perbuatan hukum jual beli secara sadar dan paham akan hak dan kewajiban serta konsekuensi hukum masing-masing, yaitu adanya pemutusan hubungan hukum atas objek jual beli dengan Penjual dan terjadinya hubungan hukum atas objek jual beli dengan Pembeli.

Bahwa oleh karenanya Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan angka 42 yang antara lain menyatakan *“Bahwa sehubungan akta-akta dalam jual beli tanah Hak Guna Bangunan No. 75 yang dibuat di hadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, S.H. ternyata dilatarbelakangi adanya perbuatan melawan hukum, maka sangat berdasar apabila balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama TERGUGAT I yang terletak di kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, daerah Istimewa Yogyakarta juga menjadi batal”*.

3. Bahwa pencatatan Hak Tanggungan oleh Tergugat II sebagaimana pada angka 1 huruf b tersebut di atas telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 serta telah sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah jo. Pasal 23 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 101 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga **sah menurut hukum dan memiliki kekuatan hukum.**

Bahwa oleh karenanya Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan angka 43 yang antara lain menyatakan *“Bahwa dikarenakan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama TERGUGAT I yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta juga menjadi batal, maka hal itu mempunyai konsekuensi hukum, yaitu Akta Pembebanan Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah berikut bangunan Hotel Cavinton di atasnya, sesuai SHGB No. 75/Ngampilan luas 4.212 m2*

tercatat atas nama PT. Perwira Abadi Jayalokasi di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai jaminan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT II menjadi batal demi hukum pula, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Para Pihak”.

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas posita gugatan angka 33 yang antara lain menyatakan “... Dengan demikian sangat berdasar hukum Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 dinyatakan batal demi hukum beserta dengan Akta Assesornya yaitu Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012 harus pula dinyatakan batal.” mengingat Akta Jual Beli Nomor 60/2012 (dalam gugatan tertulis ‘60/11’) tanggal 10 September 2012 merupakan akta yang berdiri sendiri karena di dalamnya tidak terdapat klausa mendasari pada Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 sehingga apabila Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 tidak serta merta membatalkan Akta Jual Beli Nomor 60/2012 tanggal 10 September 2012.
5. Bahwa terhadap Surat Tergugat II Nomor 42/KLF/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012 perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi yang ditujukan kepada Sdri. Sri Wahyuni selaku Direktur PT. Perwira Abadi Jaya diterbitkan dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku.
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas Petitum Gugatan angka 18 yang antara lain menyatakan “*Menghukum PARA TERGUGAT ntuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari apabila tidak segera menyerahkan tanah milik PENGGUGAT yang dikenal dengan SHGB No. 75/Ngampilan kepada PENGGUGAT atau tidak menjalankan putusan dalam perkara a quo yang dihitung sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap*” mengingat tidak cukup alasan hukum bila ditujukan kepada Tergugat II.

III. PETITUM

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet on Vanklijke Verklaard*).

DALAM PROVISI

Menolak Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H. selaku PPAT Kota Yogyakarta sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan Peralihan Hak karena Jual Beli atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Ngampilan tanggal 26 September 1995 pertama kali tercatat an. PT. PURI BHUMI WRDDHI berkedudukan di Jakarta yang kemudian telah beralih menjadi atas nama PT. PERWIRA ABADI JAYA berkedudukan di Yogyakarta berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/2012 tanggal 10 September 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H. selaku PPAT Kota Yogyakarta adalah sah dan berkekuatan hukum.
4. Menyatakan Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00544/2017 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 27/2017 tanggal 7 April 2017 dibuat oleh dan di hadapan Siti Asmaul Khusnah, S.H. selaku PPAT Kota Yogyakarta adalah sah dan berkekuatan hukum.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

A. DALIL-DALIL GUGATAN

1. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah Penggugat yang mengaku mempunyai perikatan dengan PT. Perwira Abadi Jaya *in casu* Tergugat I merasa keberatan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dan jaminan fidusia oleh KPKNL Yogyakarta *in casu* Tergugat III terhadap obyek sengketa, yakni terdiri dari 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagai berikut:
 - a. SHGB Nomor: 00075/Ngampilan, Luas 4.212 m² atas nama PT. Perwira Abadi Jaya, terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Prov. D.I. Yogyakarta;

- b. SHGB Nomor: 00285/Ngampilan, Luas 227 m² atas nama PT. Perwira Abadi Jaya, terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Prov. D.I. Yogyakarta;
2. Bahwa menurut Penggugat, pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat atas pelaksanaan pelelangan tanggal 15 Februari 2023 tersebut.
3. Bahwa oleh karena itu, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk menyatakan batal pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III.

B. DALAM PROVISI

1. Bahwa tuntutan Penggugat dalam provisi yang menyatakan pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 15 Februari 2023 adalah sudah menyangkut pada pokok perkara.
2. Bahwa sesuai kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung RI: Nomor 1070K/Sip/1972 tertanggal 7 Mei 1973, yang pada pokoknya bahwa tuntutan provisional yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan dan tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (*bogemgeschil*) tidak dapat diterima.
Hal serupa juga dinyatakan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI : Nomor 1738K/SIP/1976 "*Keputusan Provisi dalam perkara ini seharusnya hanya berupa larangan untuk meneruskan bangunan dan penghukuman untuk membayar uang paksa*".
3. Bahwa atas dalil Provisi Penggugat tersebut, Tergugat III dengan tegas menolaknya karena permohonan Provisionil yang diajukan oleh Penggugat sudah masuk dalam pokok perkara yang disengketakan, sehingga permohonan Provisional yang diajukan oleh Penggugat perlu pembuktian yang masuk dalam pemeriksaan pokok perkara.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Penggugat **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

C. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscure Libel)

1. Bahwa Tergugat III telah melaksanakan pelelangan berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah

beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), sehingga tindakan Tergugat III sah menurut hukum.

2. Bahwa Penggugat tidak mampu menguraikan dan menjelaskan seperti apa bentuk Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan Tergugat III untuk dihukum untuk mematuhi putusan, seperti bunyi tersebut dalam petitum Penggugat.
3. Sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat perkara ini dinyatakan untuk **tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)**.

Eksepsi *Persona Standi in Judicio*

1. Tergugat III berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat III di dalam surat gugatan Penggugat di dalam surat gugatan Penggugat **keliru dan tidak tepat**. Penggugat menyebut **“Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta”** yang tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta selaku instansi Tergugat III, karena KPKNL Yogyakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.
2. Oleh karena itu Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan ***yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.***
3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat III di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah **keliru dan tidak tepat**. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan

oleh karenanya harus dinyatakan **tidak dapat diterima seluruhnya (*niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

D. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa dapat Tergugat III jelaskan, PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk, Divisi Restrukturisasi & Penyelesaian Kredit *in casu* Tergugat IV mengajukan permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dan Jaminan Fidusia dengan Surat Nomor: B.818-CRR/WRR/WRE/1/2022 tanggal 10 November 2022 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Agunan & Pengantar Penerbitan SKPT, kepada Tergugat III dengan penjelasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Tergugat I adalah debitur dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk, Cabang Cik Di Tiro berdasarkan Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 21 tanggal 08 Maret 2017 dengan plafon pinjaman sebesar Rp.170.000.000.000,00 (Seratus tujuh puluh miliar rupiah) berikut dengan jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan/apapun yang melekat di atasnya sesuai dengan:
 - SHGB Nomor: 00075/Ngampilan, Luas 4.212 m² atas nama PT. Perwira Abadi Jaya, terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Prov. D.I. Yogyakarta;
 - SHGB Nomor: 00285/Ngampilan, Luas 227 m² atas nama PT. Perwira Abadi Jaya, terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Prov. D.I. Yogyakarta;berikut *hotel equipment* yang diikat fidusia.
 - b. Bahwa jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat IV dengan SHT Peringkat I Nomor 00544/2017 tanggal 12 Mei 2017, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", atas objek sengketa SHGB Nomor 00075/Ngampilan seluas 4.212 m² dan SHGB Nomor 00285/Ngampilan seluas 227 m², keduanya atas nama PT. Perwira Abadi Jaya, terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Prov. D.I. Yogyakarta, dengan nilai pengikatan sebesar Rp.219.841.985.000,00, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 27/2017 tanggal 07 April 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Asmaul Khusnah, S.H., di Kota Yogyakarta sebagai hak tanggungan peringkat pertama yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

- c. Untuk objek berupa *hotel equipment* diikat dengan fidusia, dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor : W14.00025293.AH.05.01 Tahun 2017 tanggal 06 April 2017, yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia, Kantor Wilayah Hukum dan HAM (Kanwil Kumham) Prov. D.I.Yogyakarta, dengan nilai penjaminan sebesar Rp.49.928.585.000,00.
- d. Bahwa dalam perkembangannya, ternyata Tergugat I (selaku debitur) tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi utangnya tersebut sebagaimana yang telah diperjanjikan. Bahwa Tergugat I mengalami gagal bayar dan tidak memiliki kemampuan untuk membayar angsuran.
- e. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan dan jaminan fidusia *a quo*, maka Tergugat III kemudian melakukan analisis berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap dokumen berupa:
- salinan/fotocopy perjanjian kredit;
 - salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan;
 - salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
 - salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi;
 - salinan/fotocopy surat pernyataan dari kreditor;
 - salinan/fotocopy surat pemberitahuan lelang kepada debitur;
 - salinan/fotocopy Sertifikat Pendaftaran Fidusia;
 - salinan/fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - salinan/fotocopy Akta Jaminan Fidusia;
 - salinan/fotocopy bukti kepemilikan;
 - salinan/fotocopy surat peringatan kepada debitur;
 - salinan/fotocopy laporan penilaian/appraisal;
- f. Bahwa karena dokumen-dokumen permohonan telah lengkap secara administratif dan benar secara formal, oleh karenanya telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, sesuai Pasal 7 *Vendureglement* dan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi :
- “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.*

- g. Bahwa guna menindaklanjuti permohonan lelang tersebut yang telah lengkap administrasi dan formilnya, maka Tergugat III kemudian menerbitkan Surat Nomor: S-3096/KNL.0905/2024 tanggal 30 September 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang, yang ditujukan kepada Tergugat IV.
- h. Bahwa Tergugat I melalui kuasanya, menyampaikan surat kepada Tergugat III pada tanggal 08 Februari 2023, yang pada intinya menyampaikan keberatan atas rencana pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara a quo dan meminta pembatalan atau setidaknya, menunda pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara a quo.
- i. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019 tanggal 25 November 2019 terkait dengan pengujian Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang berbunyi: *“Menyatakan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889) sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “terhadap jaminan fidusia yang tidak ada kesepakatan tentang cidera janji (wanprestasi) dan debitur keberatan menyerahkan secara sukarela objek yang menjadi jaminan fidusia, maka segala mekanisme dan prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat Jaminan Fidusia harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”;*
- j. Bahwa sesuai dengan ketentuan Angka 5 nomor 6 halaman 77 Lampiran PMK Nomor: 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang Jaminan Fidusia terdiri dari :
- 1-5) ...
- 6) *Surat pernyataan dari Penjual bahwa barang yang akan dilelang dalam penguasaan Penjual karena telah diserahkan secara sukarela dan debitur telah sepakat terjadinya wanprestasi serta tidak ada keberatan dari debitur,*

- k. Berdasarkan hal tersebut di atas, Pejabat Fungsional Pelelang Tergugat III pada tanggal pelaksanaan lelang, yaitu Rabu, 15 Februari 2023, menerbitkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor : PYT-7/KNL.0905/Plg.3/2023 tanggal 15 Februari 2023, yang menyatakan **batal lelang** karena tidak memenuhi aspek legalitas formal subjek dan objek lelang, dimana terdapat keberatan dari debitor *in casu* Tergugat I, atas pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia sesuai surat tertanggal 8 Februari 2023 hal Keberatan Pelaksanaan Lelang, sehingga syarat lelang eksekusi jaminan fidusia bahwa barang yang akan dilelang dalam penguasaan Penjual karena telah diserahkan secara sukarela, dan debitor telah sepakat terjadinya wanprestasi serta tidak ada keberatan dari debitor, **tidak dapat terpenuhi** sebagaimana ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia jo. Putusan MK Nomor 18/PUU-XVII/2019 dan PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- l. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa Tergugat III **belum** melaksanakan lelang karena sudah dibatalkan oleh Pelelang dan **belum terjadi peralihan hak, sehingga tidak merugikan kepentingan Penggugat.**
- m. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* **mengesampingkan dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menerima.**
3. Bahwa telah jelas dan terang benderang, **Tergugat III dalam melaksanakan lelang telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan bukan termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum.** Selain itu, jelas bahwa Tergugat III **belum** melaksanakan lelang karena sudah dibatalkan oleh Pelelang dan **belum terjadi peralihan hak**, sehingga tidak merugikan kepentingan Penggugat.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN NEBIS IN IDEM

1. Bahwa Gugatan **PENGGUGAT** yang teregister dalam Perkara **No.146/Pdt.G/2024/PN.Yyk** merupakan **pengulangan (baik materi maupun alasan PENGGUGAT adalah sama)** atas gugatan yang sebelumnya pernah diajukan oleh **PENGGUGAT** yang sama yang teregister dalam Perkara Nomor: **139/Pdt.G/2020/PN.Yyk**, sebagaimana didalilkan oleh **PENGGUGAT** dalam gugatannya.

Bahwa baik dalam gugatan yang baru maupun gugatan yang terdahulu adalah sebuah perkara yang memiliki obyek yang sama dan materi pokok yang sama. Dimana dalam Perkara Nomor : 139/Pdt.G/2020/PN.Yyk tersebut telah di putus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta bahkan sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht), dengan rincian putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.893.000,00 (Dua juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);

DALAM REKONPENSI:

1. Menyatakan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menghukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi untuk

membayar biaya yang timbul dalam perkara rekonsensi sebesar: --- N I H
I L ---;

Atas putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 139/Pdt.G/2020/PN.Yyk, kemudian melakukan upaya hukum Banding, dan telah mendapatkan putusan dari Pengadilan Tinggi Yogyakarta sesuai dengan Putusan Nomor : 55/PDT/2021/PT YYK tanggal 16 September 2021, dengan rincian putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pemohon Banding/ semula Tergugat I;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 139/Pdt.G/2020/PN.Yyk tanggal 19 Mei 2021 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pemohon Banding/semula Tergugat I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam tingkat banding ini ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Atas putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 55/PDT/2021/PT YYK tanggal 16 September 2021, kemudian melakukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung, dan telah mendapatkan putusan dari Mahkamah Agung sesuai dengan Putusan Nomor: 2940 K/Pdt/2022 tanggal 11 Oktober 2022, dengan rincian putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT PERWIRA ABADI JAYA tersebut;
 2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
2. Bahwa Pelaksanaan *nebis in idem* ini ditegaskan dalam Surat Edaran **Mahkamah Agung No.3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan asas *Nebis In Idem***. Dalam Surat Edaran tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu, Bagir Manan telah menghimbau untuk dapat melaksanakan asas *nebis in idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari putusan yang berbeda untuk perkara, obyek dan para pihak yang sama. Jadi, suatu gugatan dapat dinyatakan *nebis in idem* dalam hal telah ada putusan berkekuatan hukum tetap sebelumnya yang memutus perkara yang sama, dengan pihak yang sama, pada waktu dan tempat kejadian yang sama. Oleh karena itu **sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa**

Perkara A Quo berkenan memutuskan menolak gugatan PENGGUGAT dengan pertimbangan *Nebis In Idem*”;

B. GUGATAN PENGGUGAT (PT. PURI BHUMI WRDDHI) KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL).

1. Bahwa dalam merumuskan gugatan (dhi. Bantahan) sesuai hukum acara, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum (*middelen van den eis*). Namun, apabila diperhatikan secara cermat baik dalam posita/fundamentum petendi yang menjadi dasar dari petitum gugatan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan kesalahan apa yang dilakukan oleh Tergugat IV. Keberatan yang dinyatakan oleh Penggugat dalam petitum untuk meroya Sertifikat Hak Tanggungan atas SHGB No 75 terhadap agunan Tergugat I tidak disertai dengan dalil hukum yang jelas pada posita gugatan. Sehingga terlihat sangat MENGADA -ADA DAN MENCARI – CARI ALASAN YANG TIDAK BERDASAR HUKUM. Kemudian, Penggugat secara nyata telah mencampur adukkan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi.
Dengan melihat formulasi dalam posita GUGATAN dari **PENGGUGAT** yang sama sekali tidak menjelaskan kesalahan/pelanggaran hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I DAN JUGA TERGUGAT IV**, maka jelas GUGATAN **PENGGUGAT** dapat digolongkan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur.
2. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perihal Perbuatan Melawan Hukum sehingga pada Petitum Poin 3 Penggugat meminta Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Penggugat memintakan ganti kerugian sebagaimana Petitum Poin 17. Namun pada Poin 2 Posita Penggugat menjelaskan bahwa dasar hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Akta Pengikatan Jual Beli No. 16 Tanggal 13 April 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, SH.
3. Bahwa hal tersebut tidak sejalan dengan pula dengan Petitum Penggugat Poin 16 yang meminta pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) menjadi hak Penggugat, yang mana pembayaran tersebut merupakan pelaksanaan dari Pengikatan Jual Beli No. 16 Tanggal 13 April 2011;

4. Bahwa Pada dasarnya suatu gugatan wanprestasi (gugatan yang didasarkan pada suatu Perjanjian) dan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada ketentuan yang berbeda. Suatu gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara. Berbeda halnya dengan gugatan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, dimana kewajiban bertanggung jawab bagi seseorang yang melakukan pelanggaran hukum.
5. Bahwa Pemisahan gugatan pada dasarnya diterapkan agar tidak terjadi kontradiksi dalam konstruksi gugatan, baik pada posita semata maupun antar posita dan petitum dalam gugatan. Kontradiksi dalam posita dan petitum seperti itu biasa lahir dari digabungkannya wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, dan kontradiksi tersebut tidak jarang melahirkan gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);
6. Bahwa hal tersebut di atas diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI ("MA RI") No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menyatakan "Perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tidak dibenarkan digabungkan dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan 1243 KUHPerdara dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri." Serta Yurisprudensi MA RI Perkara Nomor 2452 K/Pdt/2009 tertanggal 28 Oktober 2010 menyatakan "Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*).
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka jelas bahwa penggabungan dalil-dalil wanprestasi dengan dalil-dalil perbuatan melawan hukum tidak diperbolehkan, sehingga dengan adanya penggabungan yang sedemikian rupa pada Gugatan Penggugat menyebabkan Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dan harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA. Maka Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **TERGUGAT IV** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT DITOLAK** atau setidaknya - tidaknya **dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.**

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, maka perkenankanlah Tergugat IV dengan ini mengemukakan JAWABAN dalam pokok

perkara. Hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan pada JAWABAN dalam pokok perkara

JUAL BELI YANG DILAKUKAN ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I SAH

1. Bahwa Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dimulai saat ditandatanganinya Akta Perikatan Jual No. 16 Tanggal 13 April 2011 yang pada pokoknya memperjanjikan jual beli sebidang Tanah dan Bangunan yang berada di atas SHM No. 75/ Ngampilan, Yogyakarta seluas 4.212 m².
2. Bahwa atas dasar satu dan lain hal, Akta Perikatan Jual No. 16 Tanggal 13 April 2011 tersebut ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Jual No. 60/11 Tanggal 10 September 2012 yang secara sadar ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I.
3. Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Jual No. 60/11 Tanggal 10 September 2012 Penggugat secara sadar telah melepaskan hak kepemilikannya atas SHM No. 75/ Ngampilan, Yogyakarta seluas 4.212 m² kepada Tergugat I.
4. Bahwa Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) **mengatur bahwa peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan PPAT. AJB merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain.**
5. Bahwa Berkaitan dengan akibat dari penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, seharusnya Penggugat mengerti manakala terdapat hak-hak Penggugat yang belum dipenuhi oleh Tergugat I maka Penggugat dapat menolak penandatanganan Akta Jual Beli dimaksud.
6. Bahwa Atas adanya Akta Jual No. 60/11 Tanggal 10 September 2012 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut, dan telah dilakukan balik nama SHM No. 75/ Ngampilan, Yogyakarta seluas 4.212 m² menjadi atas nama Tergugat I adalah sah dan berlandaskan hukum.

TERGUGAT IV MERUPAKAN KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK SEHINGGA WAJIB DILINDUNGI SECARA HUKUM.

7. Atas dasar SHM No. 75/ Ngampilan sudah menjadi atas nama Tergugat I maka secara hukum dinyatakan bahwa Tergugat I adalah pemilik sah atas SHM No. 75/ Ngampilan.

Selanjutnya, mengingat Tergugat I memerlukan tambahan dana guna pengembangan usaha yang dimiliki, Tergugat I dengan itikad baik meminta

kepada Tergugat IV untuk dapat membantu pembiayaan usaha yang sedang dijalani oleh Tergugat I.

Atas dasar Akta Surat Persetujuan Membuka Kredit No. 21 Tanggal 8 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Juniatri Ernaningsih, SH, yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat IV, Tergugat IV melakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I atas SHM No. 75/ Ngampilan sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 00544/2017. Atas adanya Pengikatan Hak Tanggungan yang telah dilakukan Tergugat IV berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00544/2017 guna menjamin kredit yang telah diberikan kepada Tergugat I maka sudah selayaknya kepentingan **Tergugat IV dilindungi guna kepastian pengembalian kredit.**

PERMOHONAN SITA JAMINAN ATAS SHM NO.75/ NGAMPILAN TIDAK BERDASAR SECARA HUKUM DAN MENGADA – ADA

8. Bahwa pasal 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44) menyatakan bahwa: Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa **seorang yang berhutang**, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, **mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu**, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.
9. Bahwa Berdasarkan rumusan pasal tersebut diketahui bahwa syarat adanya sita jaminan adalah adanya persangkaan bahwa Tergugat I akan menggelapkan atau membawa barang dengan maksud akan menjauhkan barang tersebut dari Penggugat. Sedangkan diketahui bahwa objek sengketa (SHM No. 75/ Ngampilan) saat ini menjadi jaminan dan berada dalam penguasaan Tergugat IV sehingga tidak dimungkinkan akan dialihkan oleh Tergugat I.
10. Bahwa Sejalan dengan ketentuan SEMA No.7 Tahun 2012 jo. SEMA No.5 Tahun 2014 yang pada intinya menyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan/ Kreditor yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan/ pemilik tanah adalah orang yang tidak berhak.

11. Bahwa Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusah Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, romawi VII huruf c menyatakan:

“Bagi pemegang hak tanggungan tidak perlu mengajukan derden verzet/perlawanan karena objek Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan Sita Eksekusi kecuali Sita Persamaan, karena itu tidak mungkin dilakukan lelang eksekusi”

Dengan demikian Tergugat IV sebagai pemegang hak tanggungan yang sah merupakan pihak yang harus dilindungi haknya. Selain itu atas agunan yang telah diserahkan kepada Tergugat IV dan telah dilakukan pengikatan secara Hak Tanggungan nyata-nyata tidak dapat dilakukan Sita Jaminan.

12. Bahwa Dalil - dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya tidak berdasarkan fakta Hukum yang jelas sehingga terkesan hanya mencari - cari pembenaran berdasarkan asumsi dan teori - teori saja. Dikarenakan sudah sangat jelas SHGB No. 75/ Ngampilan sudah menjadi atas nama Tergugat I maka secara hukum dinyatakan bahwa Tergugat I adalah pemilik sah atas SHGB No. 75/ Ngampilan. Selanjutnya, mengingat Tergugat I memerlukan tambahan dana guna pengembangan usaha yang dimiliki, Tergugat I mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat IV untuk dapat membantu pembiayaan usaha yang sedang dijalani oleh Tergugat I.

Atas permohonan kredit tersebut Tergugat I diberikan kredit dengan salah satu jaminan adalah SHM No. 75/ Ngampilan. Atas dasar Akta Surat Persetujuan Membuka Kredit No. 21 Tanggal 8 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Juniatri Ernaningsih, SH, yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat IV, Tergugat IV melakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I atas SHM No. 75/ Ngampilan sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 00544/2017.

Atas adanya Pengikatan Hak Tanggungan yang telah dilakukan Tergugat IV berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00544/2017 guna menjamin kredit yang telah diberikan kepada Tergugat I maka sudah selayaknya kepentingan Tergugat IV dilindungi guna kepastian pengembalian kredit.

Dengan demikian Permohonan Provisi dari Penggugat tersebut diatas sudah sepantasnya untuk DITOLAK/TIDAK DAPAT DITERIMA.

Maka: berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak untuk seluruhnya atau setidaknya–tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
 2. Menyatakan Tergugat IV sebagai Kreditur yang Beritikad Baik
 3. Menyatakan bahwa SHM No.75/ Ngampilan merupakan agunan atas hutang Tergugat I pada Tergugat IV dan oleh karenanya agunan tersebut tetap berada pada Tergugat IV sampai dengan pinjaman Tergugat I lunas.
- Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).**

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat terhadap Turut Tergugat I, kecuali yang jelas-jelas Turut Tergugat I akui kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat I dalam menerbitkan Keputusan Izin Membangun 0001/NG/2012 Bangunan (IMB) Nomor : 0001/01 tanggal 2 Januari 2012 tentang Pemberian Izin Membangun Bangun-Bangunan atas tanah SHGB No. B.75/Ngp seluas 4.212 m2 atas nama PT. PERWIRA ABADI JAYA (Tergugat I) yang terletak di Jl. Letjend Suprpto 1, RT.012 RW.002 Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta **telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat itu;**
3. Bahwa terhadap **dalil Penggugat dalam Posita angka 7 dan angka 38** kami menanggapi sebagai berikut :
Bahwa mengacu kepada **Peraturan Walikota Yogyakarta No. 37 tahun 2011 tentang Penetapan Persyaratan Perizinan dan Waktu Pelayanan Perizinan di Lingkungan Pemerintah Kota Yogyakarta** untuk membangun bangunan baru mensyaratkan:
 - 3.1. Status kepemilikan tanah
Foto copy sertifikat tanah atau surat bukti kepemilikan lain yang sah
 - Untuk tanah milik pemerintah/Negara dan hak guna bangunan, apabila masa berlakunya tinggal kurang dari 1 (satu) tahun, maka harus diperpanjang dulu.

- Untuk tanah milik kraton, margersari dan jagang, harus ada persetujuan dari pengha-geng wahono sarto kriyo (disertai gambar gambar situasi yang dikeluarkan oleh Kraton)
- 3.2. Untuk pemilik hak atas tanah yg tih meninggal dan belum ada peralihan hak maka hrs ada surat keterangan waris dan kerelaan/persetujuan ahli waris yg diket. Oleh RT, RW, Lurah dan Camat setempat.
 - 3.3. Untuk tanah yang bukan milik pemohon izin, harus ada kerelaan dari pemilik tanah dengan materai cukup
 - 3.4. Foto copy KTP pemohon
 - 3.5. Advice planning / Keterangan Rencana
 - 3.6. Gambar rencana arsitek :
 - Gambar Situasi Bangunan (letak bang, akses jalan, taman dalam persil yang digunakan)
 - Denah, Tampak Depan dan Samping
 - Rencana Pondasi
 - Rencana Atap
 - Gambar Potongan
 - Gambar Instalasi dan sanitasi
 - Tanda tangan penanggung jawab gambar pada masing-masing gambar.
 - 3.7. Perhitungan struktur meliputi : Perhitungan Plat, lantai, balok, kolom, tangga, pondasi, rangka atap
 - 3.8. Gambar Struktur meliputi gambar Plat, balok, kolom, tangga, pondasi, rangka atap
 - 3.9. Hasil penyelidikan tanah
 - 3.10. Kajian lingkungan sesuai Peraturan Walikota Nomor 41 Tahun 2006
 - 3.11. Pertimbangan teknis untuk bangunan tertentu
4. Bahwa di Pemerintah Kota Yogyakarta, Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) atau Dinas yang berwenang untuk menerbitkan IMB adalah Dinas Perizinan Kota Yogyakarta yang saat ini berubah nama menjadi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Yogyakarta.
 5. Bahwa di atas tanah SHGB No. B.75/Ngp (obyek sengketa dimaksud) telah terbit Izin Membangun Bangun-Bangunan sesuai Keputusan Kepala Dinas

Perizinan Kota Yogyakarta (Turut Tergugat I) Nomor :^{0001/01} tanggal 2 Januari 2012 tentang Pemberian Izin Membangun Bangun-Bangunan.

6. Bahwa pada saat mengajukan IMB kepada Turut Tergugat I, pihak Tergugat I telah melengkapi persyaratan sebagai berikut:
- 6.1. Formulir permohonan membangun bangun bangunan nomor 1286/IMBB-MB/K/11/2011 tanggal 10 Juli 2011 oleh PT Perwira Abadi Jaya;
 - 6.2. *Fotocopy* Buku Tanah Hak Guna Bangunan NO. B.75/Ngp tanggal 26 September 1995;
 - 6.3. Surat Persetujuan Pemanfaatan dan Pengelolaan Lahan No.: 004.a/PBW/UPR/IV/2011 tertanggal 12 April 2011 yang ditandatangani oleh Trijayanto selaku Direktur Utama PT Puri Bhumi Wrddhi dan Sri Wardani selaku Direktur Utama PT Perwira Abadi Jaya;
 - 6.4. *Fotocopy* KTP Pemohon atas nama Sri Wardani selaku Direktur Utama PT Perwira Abadi Jaya dan fotocopy KTP atas nama Trijayanto selaku Direktur Utama PT Puri Bhumi Wrddhi;
 - 6.5. Surat pernyataan ditandatangani di atas materai oleh Sri Wardani selaku Direktur Utama PT Perwira Abadi Jaya dan Trijayanto selaku Direktur Utama PT Puri Bhumi Wrddhi tanggal 1 Agustus 2011 yang menyatakan bahwa tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa;
 - 6.6. Advice planning tertanggal 29 Maret 2011;
 - 6.7. Gambar rencana arsitektur atau teknis meliputi :
 - Gambar Situasi Bangunan (letak bang, akses jalan, taman dalam persil yang digunakan)
 - Denah, Tampak Depan dan Samping
 - Rencana Pondasi
 - Rencana Atap
 - Gambar Potongan
 - Gambar Instalasi dan sanitasi
 - Tanda tangan penanggung jawab gambar pada masing-masing gambar.
 - 6.8. Perhitungan struktur meliputi : Perhitungan Plat, lantai, balok, kolom, tangga, pondasi, rangka atap dengan Berita Acara Hasil

Pemeriksaan Perhitungan Konstruksi Nomor : 123/Konst/Des/11
tanggal 5 bulan Desember tahun 2011 pukul : 09.00 - 14.00 WIB

- 6.9. Gambar Struktur meliputi gambar Plat, balok, kolom, tangga, pondasi, rangka atap
- 6.10. Hasil penyelidikan tanah tertanggal 30 April 2011
- 6.11. Kajian lingkungan sesuai Peraturan Walikota Nomor 41 Tahun 2006 diterbitkan tahun 2011
7. Bahwa mengacu kepada point 6 di atas, maka Dinas Perizinan Kota Yogyakarta (Turut Tergugat I) dalam menerbitkan Keputusan Izin 0001/NG/2012 Membangun Bangunan (IMB) Nomor : 0001/01 tanggal 2 Januari 2012 tentang Pemberian Izin Membangun Bangun-Bangunan telah sesuai dengan Peraturan Walikota Yogyakarta No. 37 tahun 2011 tentang Penetapan Persyaratan Perizinan dan Waktu Pelayanan Perizinan di Lingkungan Pemerintah Kota Yogyakarta.
8. Bahwa dengan terpenuhinya syarat – syarat kelengkapan formil sebagaimana tersebut di atas, maka Turut Tergugat I telah tepat memproses permohonan penerbitan IMB tersebut sebagai salah satu wujud pelayanan kepada masyarakat sesuai dengan implementasi asas – asas umum pemerintahan yang baik.
9. Bahwa terkait dalil Penggugat dalam Posita selain angka 7 dan angka 38 kami tidak menanggapi karena tidak berhubungan dengan prosedur terbitnya Keputusan Izin Membangun Bangunan (IMB) Nomor : 0001/NG/2012 0001/01 tanggal 2 Januari 2012 tentang Pemberian Izin Membangun Bangun-Bangunan di atas tanah SHGB No. B.75/Ngp.

Bahwa berdasarkan uraian Turut Tergugat I di atas mohon kiranya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili Perkara ini dapat memberikan putusan :

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

SUBSIDAIR

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan jawaban;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Asli Grosse/Salinan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 13 April 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Asli Surat Kepala Dinas Perizinan Kota Yogyakarta Nomor : 0001/NG/2012
0001/01 Tanggal 02 Januari 2012 tentang Pemberian Izin Membangun Bangun-Bangunan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Asli Surat BPN Kota Yogyakarta perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi Nomor 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Asli Asli Grosse/Salinan Akta Perikatan Bersama dan Perjanjian Nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari Asli Akta Jual Beli Nomor : 60/2012 tanggal 10 September 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor B.175/NGp tanggal 26 September 1995, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Bagian lembaran Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Ngampilan tanggal 23 Januari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Print out rekening Nomor : [REDACTED] periode 1/04/11 s/d 30/01/11, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8B;
9. Fotokopi dari fotokopi Print out rekening Nomor : [REDACTED] periode 1/12/12 s/d 31/12/12, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8B;
10. Fotokopi dari fotokopi Print out rekening Nomor : [REDACTED] periode 1/01/13 s/d 31/01/13, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8C;

11. Fotokopi dari fotokopi Print out rekening Nomor : [REDACTED] periode 1/06/13 s/d 30/06/13, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8D;
 12. Fotokopi dari fotokopi Print out rekening Nomor : [REDACTED] periode 1/07/13 s/d 31/07/13, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8E;
 13. Fotokopi dari fotokopi Print out rekening Nomor : [REDACTED] periode 1/08/13 s/d 31/08/13, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8F;
 14. Fotokopi dari fotokopi Print out rekening Nomor : [REDACTED] periode 1/04/14 s/d 30/04/14, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8G;
 15. Fotokopi dari fotokopi Print out rekening Nomor : [REDACTED] periode 1/05/15 s/d 30/05/15, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8H;
 16. Fotokopi dari fotokopi Print out rekening Nomor : [REDACTED] periode 1/07/15 s/d 31/07/15, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8I;
 17. Fotokopi dari fotokopi Print out rekening Nomor : [REDACTED] periode 1/09/15 s/d 31/10/15, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8J;
 18. Fotokopi dari fotokopi Print out rekening Nomor : [REDACTED] periode 1/04/16 s/d 30/04/16, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8K;
 19. Fotokopi dari fotokopi Print out rekening Nomor : [REDACTED] periode 1/06/16 s/d 29/6/16, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8L;
 20. Fotokopi dari fotokopi Print out rekening Nomor : [REDACTED] periode 1/05/15 s/d 30/05/15, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8L;
 21. Fotokopi dari Asli Surat Teguran Nomor : ST-05020/WPJ.30/KP.0704/2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
 22. Fotokopi dari Asli Surat Teguran Nomor : ST-01058/WPJ.30/KP.0704/2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
- Fotokopi bukti surat P-1 sampai dengan P-10 yang diserahkan dalam ruang persidangan dan yang telah dikirim di Sistem Informasi Pengadilan, telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali Bukti P-6, P-7, P-8A s/d P-8L

Kuasa Penggugat tidak bisa menunjukkan aslinya, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara dan bukti surat dalam Sistem Informasi Pengadilan diverifikasi oleh Hakim Ketua, kemudian dokumen pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **SYAHRIR**

- Bahwa saksi lupa siapa nama direktur Penggugat, seingat saksi sdr. Adi Wahyu Pribadi, sdr. Nasri, dan sdr. Trijayanto;
- Bahwa sudah sekitar 10 (Sepuluh) tahun Penggugat tidak aktif operasional;
- Bahwa sampai sekarang status saya masih pemegang saham Penggugat dan saksi sebagai Komisaris Utamanya;
- Bahwa penggugat pernah melakukan jual beli (2 (Dua) bidang tanah dengan Tergugat I yang terletak di Lempuyangan Jalan Letjend Suprpto Nomor 1 Yogyakarta seluas kurang lebih 4.500 meter persegi;
- bahwa harga tanah yang dijual tersebut sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) per meter persegi sehingga kalau ditotal seharga kurang lebih Rp. 12.000.000.000,- (Dua belas milyar rupiah);
- Bahwa saksi lupa berapa kali pembayaran tanah tersebut, seingat saksi yang pertama sebesar Rp. 6.500.000.000,- (Enam milyar lima ratus juta rupiah) kemudian ada pembayaran sedikit-sedikit, ada yang sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah), sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) dan ada yang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah), kemudian saya tanya kepada sdri. Sri Wardani ini uang pembayaran apa, karena menurut saya perjanjian jual beli sudah hangus karena dihitung dari 1 (satu) bulan proses balik nama dan proses pembuatan IMB selesai Tergugat tidak kunjung membayar sisa kekurangannya;
- Bahwa yang melakukan jual beli tanah tersebut dari pihak Penggugat adalah Tuan Trijayanrto dan dari pihak Tergugat I adalah ibu Sri Wardani;
- bahwa masih ada sisa pembayaran yang kurang yaitu sebesar Rp. 6.800.000.000,- (Enam milyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi seharusnya sisa pembayaran yang kurang yaitu sebesar Rp. 6.800.000.000,- (Enam milyar delapan ratus juta rupiah) 1 (satu) bulan sejak pengurusan proses balik nama dan IMB turun harus dilunasi, karena dari awal pihak Tergugat I menginginkan sertipikat bersih dan tidak ada masalah di BPN;

- Bahwa sekarang tanah tersebut didirikan hotel oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu bukti surat P-4 berupa Asli Grosse/Salinan Akta Perikatan Bersama dan Perjanjian Nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 dan pernah melihat tetapi proses pembuatannya saya tidak tahu;
- Bahwa yang saksi ketahui mengenai bukti P-5 berupa Akta Jual Beli Nomor : 60/2012 tanggal 10 September 2012 itu adalah kebijakan direksi dan ditandatangani oleh sdr. Triyanto, pada waktu itu saksi memberi masukan pada sdr. Triyanto karena pembeli sudah membangun agar bisa berjalan seperti yang diinginkan pembeli;
- Bahwa setahu saksi jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 12.000.000.000,- (Dua belas milyar rupiah) bukan sebesar Rp. 9.500.000.000,- (Sembilan milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Notaris jual beli tanah tersebut adalah sdr. Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H;
- Bahwa Jual beli tanah tersebut belum lunas, karena setelah pembayaran pertama, seharusnya diadakan jual beli ulang karena jual beli pertama saya anggap hangus, sesuai dengan Grosse/Salinan Akta Perikatan Bersama dan Perjanjian Nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, dalam pasal 4 garis datar (-) ke-1 Salinan Akta No. 16 tanggal 13 April 2011 tersebut berbunyi: *“Bahwa Pihak Pertama (PENGUGAT) telah menjual kepada Pihak Kedua (TERGUGAT I) dan Pihak Kedua (TERGUGAT I) telah membeli dari Pihak Pertama atas tanah tersebut di atas beserta dengan segala sesuatu yang tertanam dan berdiri di atasnya dengan harga sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) permeter persegi, sehingga keseluruhannya menjadi sebesar Rp. 12.636.000.000,- (dua belas milyar enam ratus tiga puluh enam juta rupiah) dengan perincian pembayaran sebagai berikut :*
 1. Pada hari ini (13-04-2011) dibayar sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah), atas penerimaan uang tersebut oleh Pihak Pertama telah dikeluarkan tanda terima/kuitansi tersendiri;
 2. Sisanya sebesar Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) akan dibayar / dilunasi apabila atas Sertipikat tanah tersebut siap dan sesuai ketentuan yang berlaku dapat dilakukan proses balik nama keatas nama Pihak Kedua, dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) telah jadi / selesai atas penerimaan uang tersebut nantinya akan dikeluarkan kuitansi oleh Pihak Pertama untuk Pihak Kedua”;
- Bahwa sesuai pasal 8 garis datar (-) 1 dan 2 Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.16 tanggal 13 April 2011 tersebut berbunyi:

1. *Bahwa semua Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (BPHTB) menjadi beban tanggungan yang harus dibayar oleh Pihak Kedua (TERGUGAT I);*
 2. *Biaya yang berkaitan dengan akta ini dan balik nama (termasuk PNPB) akan ditanggung oleh Pihak Kedua;*
 3. *Bahwa dengan demikian sesuai pasal 8 garis datar (-) 1 dan 2 Salinan Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 dimaksud, PENGGUGAT tidak mempunyai tanggung jawab perpajakan karena seluruh biaya perpajakan ditanggung oleh TERGUGAT I;*
- *Bahwa dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 pada pasal 4 garis datar (-) ke-2 jelas menyatakan: “Bahwa apabila seluruh syarat dan jangka waktu yang telah ditentukan diatas telah terpenuhi ternyata Pihak Kedua (TERGUGAT I) tidak dapat melunasi sisa pembayaran atas pembelian tanah tersebut maka Pihak Kedua (TERGUGAT I) diberi tenggang waktu selama 1 (satu) bulan untuk melunasi seluruh kekurangan pembayaran tanah tersebut; Lewat dari tenggang waktu tersebut ternyata Pihak Kedua (TERGUGAT I) tetap tidak dapat melunasinya, maka Pihak Kedua (TERGUGAT I) akan dikenakan denda sebesar 10/00 (satu per mil) per-hari dari sisa pembayaran yang belum dilunasi tersebut selama 1 (satu) bulan; **Apabila ternyata Pihak Kedua (TERGUGAT I) tetap tidak dapat melunasi sisa pembayarannya, maka perikatan jual beli ini dianggap batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah dibayar pihak Kedua (TERGUGAT I) kepada Pihak Pertama (PENGGUGAT) dianggap hilang”;***
 - *Bahwa yang mengeluarkan kuitansi sebesar Rp. 6.500.000.000,- (Enam milyar lima ratus juta rupiah) tersebut adalah sdr. Triyanto yang tanda tangan sdr. Trijayanto dan sdr. Sri Wardani;*
 - *Bahwa IMB atas tanah tersebut sudah terbit sekitar bulan Januari 2012;*
 - *bahwa saksi tahu pihak Tergugat I melakukan pengecekan di BPN Kota Yogyakarta sekitar bulan Maret 2012;*
 - *Bahwa setahu saksi denda sebesar 1/80 (satu permil) per hari dari sisa pembayaran belum pernah dibayarkan oleh Tergugat I;*
 - *Bahwa dalam Grosse/Salinan Akta Perikatan Bersama dan Perjanjian Nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 disebutkan apabila Tergugat I tidak bisa melunasi kekurangan jual beli tanah tersebut dianggap gagal dan uang muka sebesar Rp. 6.500.000.000,- (Enam milyar lima ratus juta rupiah) tersebut akan hilang;*

- Bahwa saksi tahu bukti surat P-3 berupa Surat BPN Kota Yogyakarta perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi Nomor 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012 saya kira itu berkaitan dengan pengecekan yang dilakukan oleh Tergugat I di BPN Kota Yogyakarta;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat I tidak pernah memberikan Berita Acara Pelusan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana bisa ada tanah terlantar pada obyek tanah jual beli tersebut, kare setahu saya dulu di tanah tersebut juga berdiri bangunan hotel;
- Bahwa hotel yang berdiri diatas tanah yang diperjual belikan tersebut sudah beroperasi;
- Bahwa saksi lupa pernah menerima uang sebesar Rp. 1.500.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) pada bulan Desember 2011, saya kira itu pengiriman yang lain dari pembayaran yang sebesar Rp. 6.500.000.000,- (Enam milyar lima ratus juta rupiah) tersebut;
- Bahwa saksi lupa terakhir pembayaran jual beli tanah tersebut, tetapi pada tahun 2016 masih ada pembayarannya;
- Bahwa saksi lupa tanah tersebut terletak di Lempuyangan atau Ngampilan, yang jelas jalan Letjend Suprpto Nomor 1 Yogyakarta;
- Bahwa saksi tidak ikut langsung dalam jual beli tanah tersebut, hanya mendapat laporan dari direksi saja;
- Bahwa ada laporan dari direksi bahwa proses balik nama dan IMB tanah tersebut sudah selesai;
- Bahwa ada pengiriman uang setelah pembayaran sebesar Rp. 6.500.000.000,- (Enam milyar lima ratus juta rupiah) tersebut dari Tergugat I, tetapi saya bertanya pada sdr. Sri Wardani "INI UANG APA KARENA JUAL BELI TANAH TERSEBUT SUDAH HANGUS", tetapi tidak dijawab oleh sdr. Sri Wardani;
- Bahwa saksi lupa berapa jumlah pembayarannya dan berapa kali uangnya masuk karena sudah lama, setiap ada uang masuk biasanya ada laporan pada saya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah itu uang pelunasan transaksi jual beli tanah tersebut, karena pemikiran saya itu uang apa karena perikatan jual beli tanah tersebut sudah putus kontraknya, karena proses balik nama jual beli dan IMB sudah selesai tetapi tidak ada realisasi sesuai waktu yang ditentukan, karena pembayarannya sudah melewati batas yang diperjanjikan;
- Bahwa saksi menerima uang pembayaran setelah pembayaran sebesar Rp. 6.500.000.000,- (Enam milyar lima ratus juta rupiah) tersebut karena pemikiran

saksi nantinya akan diperhitungkan dengan adanya perjanjian jual beli yang baru disamping itu saksi berfikir negatif tetapi niat saksi baik karena saksi berpikiran pembangunan hotel berjalan terus, sehingga saksi menerima uang tersebut;

- Bahwa saksi sudah menyampaikan kepada sdr. Sri Wardani bahwa perikatan jual beli tanah tersebut sudah hangus melalui telepon, tetapi sdr. Sri Wardani tidak menanggapi, bahkan akhirnya setiap saya menelpon tidak diangkat;
- Bahwa Perasaan saksi setelah sdr. Sri Wardani tidak merespon perkataan saya, jadinya saya merasa dilecehkan karena ada surat pelunasan saya tidak tahu, diajak berbicara tidak mau, saksi selalu minta agar perikatan jual beli tanah ini segera diselesaikan oleh sdr. Sri Wardani, terutama setelah putus kontrak saksi selalu berbicara dengan sdr. Sri Wardani;
- Bahwa seharusnya kontrak jual beli tanah tersebut putus 1 (satu) bulan setelah selesai proses balik nama dan IMBnya selesai;
- Bahwa ada perjanjian selain Grosse/Salinan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 13 April 2011 yaitu Grosse/Salinan Akta Perikatan Bersama dan Perjanjian Nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012;
- Bahwa saksi tidak memberikan bukti pelunasan terhadap jual beli tanah tersebut karena saya anggap jual beli tersebut belum lunas;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan proses balik nama dan IMB sudah selesai;
- Bahwa pemikiran saksi mengenai putusnya kontrak tersebut akan ada kontrak yang baru dan karena kontrak tersebut sudah putus maka tanah akan kembali menjadi milik saya lagi dan juga berfikir pembayaran setelah kontrak putus tersebut untuk membayar kontrak yang baru;
- Bahwa saksi membiarkan pembangunan hotel tersebut berjalan terus karena saya berpikir nanti akan diperhitungkan dengan kontrak yang baru;
- Bahwa Penggugat tidak mempunyai divisi hukum;
- Bahwa saksi mengetahui secara langsung pembayaran jual beli tanah tersebut;
- Bahwa yang seharusnya melakukan proses jual beli tanah tersebut adalah sdr. Triyanto karena beliau sebagai direksi pada waktu itu;
- Bahwa pembayaran melalui ke REK. MANDIRI. AC. NO. 127.000.43870.05, atas nama PT. KARYA BANGUN GUNATAMA (PT. KBG) karena pada waktu itu Penggugat tidak mempunyai rekening Bank;
- Bahwa yang menyiapi dokumen proses balik nama dan IMB adalah Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui ada Surat Pernyataan bersama antara direksi Penggugat dan difeksi Tergugat setelah surat pernyataan tersebut ditandatangani dan diberi tahu oleh sdr. Triyanto;

- Bahwa semua Pembayaran jual beli tanah tersebut melalui ke REK. MANDIRI. AC. NO. 127.000.43870.05, atas nama PT. KARYA BANGUN GUNATAMA (PT. KBG);
- Bahwa saksi pernah menulis surat kepada Tergugat I mengenai bagaimana penyelesaian pembayarannya tetapi tidak dibalas oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi belum memikirkan nilai untuk jual beli yang baru, karena komunikasinya dengan Pihak Tergugat I tidak lancar dan kata sdr. Sri Wardani itu tanggung jawab bosnya;
- Bahwa saksi pernah berunding mengenai hal ini kepada pihak direksi Penggugat mengenai pembayaran ini;
- Bahwa pembuatan Grosse/Salinan Akta Perikatan Bersama dan Perjanjian Nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 tersebut dibuat oleh Tergugat I dan sebelumnya tidak sepengetahuan saya;
- Bahwa pembuatan Grosse/Salinan Akta Perikatan Bersama dan Perjanjian Nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 tersebut ditanda tangani oleh direksi Penggugat tanpa sepengetahuan saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu “Laporan Penggunaan/Pemanfaatan Tanah Dalam Rangka Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Bulan Mei 2011”; surat dilaporan tanggal 04 Mei 2011, oleh Sri Wardani (Dirut. PT. Perwira Abadi Jaya) dan ditujukan kepada Kanwil. BPN DI Yogyakarta tersebut;
- Bahwa saksi tahu pembayaran terakhir melalui ke REK. MANDIRI. AC. NO. 127.000.43870.05, atas nama PT. KARYA BANGUN GUNATAMA (PT. KBG) uang sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu pada tahun 2017 status tanah tersebut masih terindikasi terlantar;
- Bahwa pembayaran melalui REK. MANDIRI. AC. NO. 127.000.43870.05, atas nama PT. KARYA BANGUN GUNATAMA (PT. KBG) disepakati oleh direksi Penggugat dan direksi Tergugat;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut dijadikan agunan di BRI tetapi saya tidak tahu hubungan bisnis antara Tergugat I dengan pihak BRI;
- Bahwa Perkara ini adalah gugatan yang kedua;
- Bahwa saksi tidak pernah mendatangi pihak Tergugat II dan Turut Tergugat I;
- Bahwa sdr. Triyanto berwenang tanda tangan segala dokumen milik Penggugat;
- Bahwa sdr. Triyanto berwenang tanda tangan pengajuan IMB;
- Bahwa Sdr. Triyanto tanda tangan segala dokumen milik Penggugat tidak harus ada persetujuan dari pihak komisaris Penggugat;

- Bahwa yang mengurus IMB tanah tersebut adalah pihak Tergugat I;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Tergugat I bahwa IMB sudah jadi;

Atas keterangan saksi tersebut Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Akta Pendirian PT. Perwira Abadi Jaya, No. 78, tanggal 31 Januari 2011, minuta dibuat pada Kantor Notaris SUPRIYANTO KANG, S.H., M.M berkantor di Jalan Diponegoro 84, kota Jambi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi dari Asli Salinan Akta Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Perwira Abadi Jaya, No. 10, tanggal 30 Juni 2022, minuta dibuat pada Kantor Notaris Drs. Mohammad Yusuf, S.H., *Dipl. Eng.* berkantor di Jalan Menteri Supeno No. 70, kota Yogyakarta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Kanwil. BPN DIY No. 0520/500.34/IV/2010, tertanggal 15 April 2010, mengenai pemberitahuan tanah SHGB No. 75/Ngampilan masuk dalam database tanah terindikasi tanah terlantar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi dari fotokopi *ADVISE PLANNING* No. 0462/III/AP/DINZIN/2011, tanggal 29 Maret 2011; terhadap obyek tanah Jl. Letjend Suprpto/ Jl. KH. Ahmad Dahlan, HGB No. 0075/Ngp., diajukan oleh Sri Wardani (Dirut. PT. Perwira Abadi Jaya) dan dikeluarkan oleh Dinas Perizinan Pemerintah Kota Yogyakarta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-4;
5. Fotokopi dari Asli "SURAT PERSETUJUAN PEMANFAATAN DAN PENGELOLAAN LAHAN", No. 004.a/PBW/UPR/IV/2011, tertanggal 12 April 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-5;
6. Fotokopi dari asli Grosse/Salinan Akta Perikatan Jual Beli No. 16, tanggal 13 April 2011, minuta dibuat dihadapan Notaris Thomas Santosa Widjaya Gunawan, S.H., berkantor di Jl. Johar Nurhadi No. 5A, Kotabaru, Kota Yogyakarta, kode pos 55224, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Tanda terima surat atas "Laporan Penggunaan/Pemanfaatan Tanah Dalam Rangka Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Bulan Mei 2011"; surat dilaporan tanggal 04 Mei 2011, oleh Sri Wardani (Dirut. PT. Perwira Abadi Jaya) dan ditujukan

- kepada Kanwil. BPN DI Yogyakarta, tembusan surat kepada Kepala BPN-Kota Yogyakarta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-7;
8. Fotokopi dari asli Surat “Laporan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah”, No. 02/PAJ-VI/2011, tanggal 09 Juni 2011, dilaporan oleh Sri Wardani (Dirut. PT. Perwira Abadi Jaya) dan ditujukan kepada Kanwil. BPN DI Yogyakarta, tembusan surat kepada Kepala BPN-Kota Yogyakarta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-8;
 9. Fotokopi dari asli Surat Pemberitahuan dari Kanwil BPN-DIY kepada “Para Pemegang Hak” (terlampir an. PT. Puri Bhumi Wrrdhi), No. 1190/500-34/VII/2011, tanggal 11 Juli 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-9;
 10. Fotokopi dari fotokopi Surat tugas atas nama: Ir. Sjahwin Edison Simatupang (NIP. 19550717 197903 1 004), Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, Kanwil BPN Provinsi DIY dan Akhmad Ngabidin, A. Ptnh (NIP. 19630906 198403 1 002), Kepala Sub. Seksi Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta; untuk melaksanakan “Monitoring Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar ke Kota Yogyakarta”, dengan tujuan PT. Puri Bhumi Wrrdhi, tanggal 15 s/d 17 Juni 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-10;
 11. Fotokopi dari asli “SURAT KESANGGUPAN ATAS PEMANFAATAN TANAH” dan “LAPORAN INVENTARISASI TANAH YANG DIINDIKASIKAN TERLANTAR DI PROPINSI DIY TAHUN 2011”, dibuat dan ditanda-tangani oleh TRIJAYANTO, SE selaku Direktur Utama PT. Puri Bhumi Wrrdhi, tertanggal 21 Juli 2011, ditujukan kepada petugas pelaksana indentifikasi BPN-Kota Yogyakarta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-11;
 12. Fotokopi dari asli “SURAT PERNYATAAN bersama PT. Puri Bhumi Wrrdhi dan PT. Perwira Abadi Jaya atas persetujuan untuk diajukan perijinan Izin Membangun Bangun Bangunan (IMBB), tertanggal 01 Agustus 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-12;
 13. Fotokopi dari fotokopi Surat “Permohonan Ijin Klarifikasi dan Peralihan Hak”, No. 004/PBW/UPR/IV/2012, tanggal 02 April 2012, oleh Trijayanto, SE., Dirut. PT. Puri Bhumi Wrrdhi ditujukan ke Kepala Kantor Wilayah BPN-Provinsi DIY, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-13;
 14. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Pelaksanaan Peralihan Hak, No. 11/PAJ-II/20112, tanggal 15 Mei 2012; surat dari PT. Perwira Abadi Jaya ke

- Kanwil. BPN DIY untuk dapat melaksanakan peralihan hak atas tanah SHGB 075/Ngp, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-14;
15. Fotokopi dari asli Surat Permohonan Penjelasan Klarifikasi No. 12/PAJ-V/20112, tanggal 24 Mei 2012; Surat dari PT. Perwira Abadi Jaya ke Kanwil. BPN-DIY, Up. Kepala Bagian Pengaturan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-15;
 16. Fotokopi dari fotokopi Surat tembusan atas surat dari Kanwil BPN DIY kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, No. 0706/300-34/VI/2012 tanggal 04 Juni 2012, tentang Permohonan Penjelasan Hal Klarifikasi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-16;
 17. Fotokopi dari asli Surat tembusan atas surat dari Kanwil BPN DIY kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, No. 0806/300-34/VI/2012 tanggal 27 Juni 2012, tentang Permasalahan Tanah SHGB No. 75/Ngampilan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-17;
 18. Fotokopi dari asli Surat tembusan atas surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta kepada Kanwil BPN DIY, No. 1601/34.71-400/VII/2012 tanggal 16 Juli 2012, tentang Permasalahan Tanah SHGB No. 75/Ngampilan n, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-18;
 19. Fotokopi dari asli Surat tembusan atas Surat dari Kanwil. BPN-Prov. DIY kepada Kepala Kantor BPN-Kota Yogyakarta perihal: Penjelasan Mengenai HGB No. 75 Kelurahan Ngampilan, No. 1028/300-34/VIII/2012, tanggal 03 Agustus 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-19;
 20. Fotokopi dari fotokopi Surat tembusan atas surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012, adalah jawaban atas surat dari TERGUGAT I perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-20;
 21. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Notaris Thomas Santosa Widjaya Gunawan, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-21;
 22. Fotokopi dari Asli Surat Undangan dari Kanwil. BPN Daerah Istimewa Yogyakarta, No. 0430/002-34/II/2017, tertanggal 17 Februari 2017 ditujukan kepada PT. Puri Bhumi Wrddhi (Penggugat), tentang Kegiatan Pemutakhiran Data Tanah Terindikasi Terlantar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-22;

23. Fotokopi dari asli Kwitansi bukti pengeluaran biaya-biaya kepengurusan sertifikat dan ijin-ijin atas tanah SHGB 075/Ngp tanggal 21 Maret 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-23;
24. Fotokopi dari asli Kwitansi bukti pengeluaran biaya-biaya kepengurusan sertifikat dan ijin-ijin atas tanah SHGB 075/Ngp tanggal 13 Juni 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-24;
25. Fotokopi dari asli Kwitansi bukti pengeluaran biaya-biaya kepengurusan sertifikat dan ijin-ijin atas tanah SHGB 075/Ngp tanggal 26 Desember 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-25;
26. Fotokopi dari asli Kwitansi bukti pengeluaran biaya-biaya kepengurusan sertifikat dan ijin-ijin atas tanah SHGB 075/Ngp tanggal 10 Juli 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-26;
27. Fotokopi dari asli Kwitansi bukti pengeluaran biaya-biaya kepengurusan sertifikat dan ijin-ijin atas tanah SHGB 075/Ngp tanggal 14 Februari 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-27;
28. Fotokopi dari asli Kwitansi Bukti Pembayaran dari TT. TRANSFER BANK dari PT. Perwira Abadi Jaya, REK. BCA AC. NO. 8190112988, ke REK. MANDIRI. AC. NO. 127.000.43870.05, atas nama PT. KARYA BANGUN GUNATAMA (PT. KBG) tanggal 14 April 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-28;
29. Fotokopi dari asli Transfer/Kliring/inkaso Bank Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-29;
30. Fotokopi dari asli Transfer/Kliring/inkaso Bank Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-30;
31. Fotokopi dari asli Transfer/Kliring/inkaso Bank Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-31;
32. Fotokopi dari asli Transfer/Kliring/inkaso Bank Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-32;
33. Fotokopi dari asli Transfer/Kliring/inkaso Bank Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-33;
34. Fotokopi dari asli Transfer/Kliring/inkaso Bank Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-34;
35. Fotokopi dari asli Transfer/Kliring/inkaso Bank Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-35;
36. Fotokopi dari asli Transfer/Kliring/inkaso Bank Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-36;

37. Fotokopi dari asli Transfer/Kliring/inkaso Bank Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-37;
38. Fotokopi dari asli Transfer/Kliring/inkaso Bank Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-38;
39. Fotokopi dari asli Transfer/Kliring/inkaso Bank Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-39;
40. Fotokopi dari asli Berita Acara Pelunasan Atas Jual Beli Tanah SHGB No. 075/Ngp, Nomor: 1964/L/VI/2016, dibuat dihadapan Notaris Thomas Santosa Widjaya Gunawan, S.H., berkantor di Jl. Johar Nurhadi No. 5A, Kotabaru, Kota Yogyakarta.55224, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-40;
41. Fotokopi dari fotokopi Salinan putusan perkara No. 139/Pdt.G/2020/PN. Yyk, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-41;
42. Fotokopi dari asli Risalah Panggilan Teguran/Aanmaning No.12/Pdt.Eks.Fid/2023/PN.Yyk, tertanggal 15 November 2023 dari Pengadilan Negeri Yogyakarta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-42;
43. Fotokopi dari asli Risalah Panggilan Teguran/Aanmaning No.13/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Yyk, tertanggal 15 November 2023 dari Pengadilan Negeri Yogyakarta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-43;

Fotokopi bukti surat TI-1 sampai dengan TI-42 yang diserahkan dalam ruang persidangan dan yang telah dikirim di Sistem Informasi Pengadilan, telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali Bukti TI.1, TI-3, TI-4, TI-7, TI-8, TI-10, TI-13, TI-14, TI-16, TI-20, TI-21 dan TI-41 Kuasa Tergugat I tidak bisa menunjukkan aslinya, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara dan bukti surat dalam Sistem Informasi Pengadilan diverifikasi oleh Hakim Ketua, kemudian dokumen pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I Konvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi EDI SURYANTO

- Bahwa saksi tahu obyek gugatan yang beralamat di Jalan Letjend Suprpto Nomor 1 Ngampilan Kota Yogyakarta dengan luas kurang lebih 4.500 meter persegi 2 (dua) obyek beda pemilik yang besar dengan luas 4.220 meter

persegi milik sdr. Muhammad Sahrir dan yang kecil di depan seluas 212 meter persegi milik sdr. Miyanto;

- Bahwa saksi sebagai perantara dari sdr. Sri Wardani dan yang pertama menemui sdr. Muhammad Sahrir;
- Bahwa Sdr. Sri Wardani adalah pembeli tanah tersebut dari Tergugat I.
- bahwa Jual beli tanah tersebut sekitar tahun 2010;
- Bahwa harga tanah tersebut sebesar Rp. 3.500.000,- (Tiga juta lima ratus ribu rupiah) per meter persegi totalnya kurang lebih sebesar Rp.13.000.000.000,- (Tiga belas milyar rupiah);
- Bahwa saksi dijanjikan oleh sdr. Muhammad Sahrir senilai 2 % sehingga kurang lebih sebesar Rp.260.000.000,- (Dua ratus enam puluh juta rupiah), tetapi sampai sekarang belum diberi oleh sdr. Muhammad Sahrir karena tidak pernah bertemu lagi dengan sdr. Muhammad Sahrir;
- Bahwa saksi tidak dapat komisi dari Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana pembayaran tanah tersebut, seingat saya pembayaran pertama sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) di Kantor Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H;
- Bahwa yang hadir pada waktu pembayaran di Kantor Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H yaitu saya, sdr. Sri Wardani mewakili Tergugat I, sdr. Trijayanto mewakili Penggugat;
- Bahwa ada perjanjiannya pada waktu itu tetapi saya tidak tahu isinya karena saya berada diluar;
- Bahwa uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) tersebut untuk tanda jadi;
- Bahwa saksi tahu sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) tersebut karena diberitahu oleh sdr. Sri Wardani;
- Bahwa jual beli tanah tersebut sudah lunas dan saya ikut dalam pelunasannya di tahun 2016 di Kantor Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H yang hadir pada waktu itu yaitu saya, sdr. Sri Wardani dan Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H.;
- Bahwa dari pihak Penggugat tidak ada yang hadir dalam pelunasan tersebut karena sdr. Sri Wardani membayarkan melalui Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H, kemudian dari Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H dipindah bukukan pada perusahaan sdr. Muhammad Sahrir yang lain;
- Bahwa pelunasan jual beli tanah tersebut kurang lebih sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) memakai check Bank BCA, karena

yang lain sudah dibayar oleh sdr. Sri Wardani sehingga sisanya tinggal sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah);

- Bahwa ada Berita Acara Pelunasan jual beli tanah tersebut saya juga ikut tanda tangan dalam Berita Acara Pelunasan tersebut;
- Bahwa saksi pernah sertipikat tanah tersebut atas nama Penggugat, kalau sekarang dijaminkan oleh Tergugat I di BRI;
- Bahwa Sepengetahuan saksi, tanah tersebut sudah pernah dilelang;
- Bahwa setahu saksi jual beli tanah tersebut untuk obyek tanah yang besar antara PT dengan PT, sedangkan untuk obyek tanah yang kecil antara perorangan dengan PT;
- Bahwa secara teknis saksi tidak tahu mekanisme pembayaran jual beli tanah tersebut, setahu saya hanya pembayaran secara bertahap;
- Bahwa saksi tidak tahu apabila tahapan pembayaran tidak terpenuhi bagaimana;
- Bahwa saksi tahu bukti surat T-1 berupa Grosse/Salinan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011;
- Bahwa saksi tidak tahu dalam bukti surat T-1 berupa Grosse/Salinan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011 tersebut disebutkan apabila perjanjian jual beli akan hangus karena dihitung dari 1 (satu) bulan proses balik nama dan proses pembuatan IMB selesai tidak dibayar, saya tahunya pembayaran setelah proses balik nama dan IMB selesai, setahu saya Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H mengatakan pembayaran minta dibatalkan karena tanah tidak bisa diproses;
- Bahwa Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H mengatakan pembayaran minta dibatalkan karena tanah tidak bisa diproses hanya beberapa hari setelah pembayaran sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) tersebut;
- Bahwa seingat saksi pada waktu Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H mengatakan pembayaran minta dibatalkan karena tanah tidak bisa diproses ada sdr. Sri Wardani dan ada sdr. Triyanto, pada waktu itu Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H menyampaikan bahwa pihak BPN Kota Yogyakarta mengatakan tanah tersebut indikasi tanah terlantarm kemudian saya disuruh sdr..Sri Wardani untuk mengurus ke BPN Kota Yogyakarta;
- Bahwa di BPN Kota Yogyakarta saksi bertemu dengan sdr. Abidin mengatakan tanah ini terindikasi tanah terlantar sehingga tidak bisa diperjual belikan, kemudian saksi minta solusinya bagaimana, kemudian kepala BPN

mengatakan untuk sekarang tidak bisa diperjual belikan kecuali dimanfaatkan dan pembelinya bukan pemain tanah sesuai dengan peruntukan, kemudian keduanya disuruh tanda tangan tidak sebagai penjual dan pembeli tetapi dalam bentuknya kerjasama;

- Bahwa saksi tahu tanah tersebut beralih nama dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I;
- Bahwa saksi lupa kapan tanah tersebut beralih kepemilikannya tetapi sekitar tahun 2012 sudah berubah menjadi milik Tergugat I;
- Bahwa seingat saksi tanah tersebut dilunasi pada tahun 2016;
- Bahwa saksi mengurus surat tanah tersebut berstatus terindikasi terlantar dari sebelum pembayaran sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) sampai setelah pembayaran tersebut;
- Bahwa Tanah tersebut diketahui ada terindikasi terlantar setelah perikatan jual beli seingat saya setelah pembayaran sebesar Rp. 5.000.000.000.- (Lima milyar rupiah) di sekitar tahun 2010;
- Bahwa IMB terbit pada tahun 2012 di awal tahun;
- Bahwa saksi tahu persyaratan pengurusan IMB;
- Bahwa saksi lupa kapan perikatan jual beli tanah tersebut dibuat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa pelunasan perikatan jual beli tanah tersebut pada tahun 2016;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan batas akhir pembayaran jual beli tanah tersebut;
- bahwa Pada waktu pelunasan tidak ada pihak dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa yang menerima uang sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) adalah Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H;
- Bahwa saksi pernah melihat Akta Jual beli tanah tersebut secara sepintas saja;
- Bahwa saksi tidak tahu harga 2 (dua) obyek tanah didalam Akta Jual beli;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sudah lunas dari sdr. Sri Wardani, yang membuat Berita Acara Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H yang menanda tangani adalah sdr. Sri Wardanai dan saya juga ikut tanda tangan;
- Bahwa seingat saksi Penggugat tidak memberikan kuitansi pelunasan jual beli tanah tersebut dan saksi tidak tau alasannya;
- Bahwa menurut Berita Acara pelunasan bahwa perikatan jual beli tanah ini sudah lunas, tetapi riilnya saya tidak tahu;

- Bahwa pada waktu tanah tersebut beralih kepemilikan dari Penggugat ke Tergugat I perikatan jual beli tanah tersebut belum lunas;
- Bahwa saksi tidak kenal baik dengan Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H, hanya tahu saja;
- Bahwa saksi pernah dengar Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H pernah dipanggil pihak Perpahi tetapi lupa tahunnya, pada waktu itu tahu Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H mengatakan kepada saya akan dimintai sebagai Saksi tetapi tidak jadi;
- Bahwa Sertipikat atas tanah tersebut bisa dibalik nama walau terindikasi terlantar, karena balik nama dengan obyek tanahnya berbeda, karena kita mengurusnya bukan bisa balik nama atau tidak bisa balik nama;
- Bahwa setahu saksi tanah terindikasi terlantar bisa diperjual belikan, tetapi kalau sudah statusnya “terlantar” tidak bisa transaksi apapun;
- Bahwa saksi mengurus tanah terindikasi terlantar tersebut atas ijin dari Penggugat dan atas sepengetahuan sdr. Trijayanto, pengurusan pertama ditolak oleh BPN Kota Yogyakarta ditolak karena obyek hukumnya berbeda, saya atas nama Tergugat I tetapi obyek hukumnya atas nama Penggugat akhirnya laoran tersebut saya sampaikan ke sdr. Sri Wardani untuk laporannya ditandatangani dan dicap oleh Penggugat, setelah itu saya baru diijinkan mengurus tanah terindikasi terlantar tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apa isi pembicaraan di Jakarta antara sdr. Sri Wardani dan sdr. Muhammad Sahrir sebelum adanya pembayaran pelunasan tanah tersebut, tetapi hanya cerita dari sdr. Sri Wardani saja sudah ada pembicaraan di jakarta;
- Bahwa saksi tidak tahu ada masalah sertipikat di bank;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat roya atas nama Penggugat sudah hapus pada tahun 2006;
- bahwa Kerja sama antara sdr. Triyanto dengan sdr. Sri Wardani adalah pengelolaan tanah terindikasi terlantar tersebut;
- Bahwa Itu bukan Surat Kuasa dari Penggugat, hanya kertas selemba yang isinya saya untuk mengurus tanah terindikasi terlantar tersebut;
- Bahwa sekarang tanah tersebut sudah jual beli;
- Bahwa benar Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H melakukan pengecekan sertipikat pada tanggal 10 Maret 2012;
- Bahwa saksi tahu bukti surat P-6 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor B.175/Ngp tanggal 26 September 1995;

- Bahwa Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H melakukan pengecekan sertifikat pada tanggal 10 Maret 2012 tersebut untuk melakukan transaksi jual beli;
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran jual beli tanah tersebut masih kurang sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah), karena pada waktu pembayaran sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) di Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H tersebut pembayaran tanahnya sudah lunas;
- Bahwa Tanah uang jadi obyek jual beli tersebut sudah tidak masuk dalam data besa tanah terindikasi terlantar, saksi tahunya setelah ekspose di hotel Rose In, seharusnya sudah tidak masuk lagi di data base tanah terindikasi terlantar karena tinggal menghapus saja;
- Bahwa saksi tidak tahu pembuatan Grosse/Salinan Akta Perikatan Bersama Nomor 60 Tahun 2012 tanggal 10 September 2012 saya dan untuk Perjanjian Nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 saya tahu karena ada masalah dengan tanah yaitu permasalahan tanah masih terdaftar dalam data base terindikasi terlantar;
- Bahwa saksi tahu sejak kapan permasalahan tanah masih terdaftar dalam data base terindikasi terlantar sampai dengan tahun 2016 awalnya sesuai arahan dari sdr. Abidin dan sdr. Joko dari Kantwil Pertahanan Yogyakarta orang BPN Kota Yogyakarta kami melakukan ekspose sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2016, saya disuruh membuat laporan pengelolaan tanah tersebut setiap minggu, kemudian berubah menjadi 1 (satu) bulan, kemudian setelah bangunan berdiri saya membuat laporan setiap 3 (tiga) bulna sekali, kemudian ditahun 2014 dan tahun 2015 saya membuat laporan setahun sekali ke BPN R.I. di Jakarta, untuk tahun 2016 saya tidak membuat laporan, kemudian di tahun 2017 kami dipanggil di hotel Ros In Yogyakarta karena akan adanya penghapusan tanah terindikasi terlantar dari data base BPN;
- Bahwa pada waktu awan hotel sudah berjalan walau tanah masih terindikasi terlantar;
- bahwa pada tahun 2017 status tanah tersebut masih terindikasi terlantar, kemudian dilakukan penghapusan dari data base tanah terindikasi terlantar;
- Bahwa pada waktu pembayaran sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) belum ada Akta Jual Beli, karena ada saran Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H agar jual beli tersebut dibatalkan saja;

- Bahwa reaksi kedua belah pihak atas saran dari Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H tersebut mengatakan tidak bisa dibatalkan karena uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) tersebut tidak bisa dikembalikan oleh Penggugat, sehingga Penggugat bersikeras untuk melanjutkan jual beli tanah tersebut, baru kemudian ada penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu kewajiban penghapusan atas tanah yang terindikasi terlantar tersebut itu dibebankan pembeli atau kepada penjual, sebenarnya tanah terindikasi terlantar tersebut atas nama Penggugat, kemudian saya mendapat Surat Kuasa dari sdr. Triyanto untuk mengurus tanah yang terindikasi terlantar tersebut, sehingga saya mengurus atas nama Penggugat dan dalam laporannya tertulis atas nama Penggugat;
- Bahwa apabila ada tindakan hukum apakah Penggugat dan Tergugat I selalu memberitahu pada saya sepintas oleh sdr. Sri Wardani, karena kami intens melakukan laporan atas nama Muhammad Sahrir, sedangkan operasional saya dibiayai oleh sdr. Sri Wardani, sehingga secara teknis saya dapat informasi dari sdr. Sri Wardani, pihak BPN Kota Yogyakarta juga pernah memberi informasi kepada saya bahwa Penggugat baru saja hadir di BPN Kota Yogyakarta;
- Bahwa setahu saksi pelunasan tersebut dibuat setelah ada pertemuan antara sdr. Sri Wardani dengan sdr. Muhammad Sahrir di Jakarta, sehingga ada pembayaran sebesar Rp. 8.00.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) tersebut;
- Bahwa Tergugat I ada pinjaman di BRI dengan agunan sertipikat tanah tersebut karena untuk membayar pada Penggugat;
- Bahwa saksi lupa siapa nama Kepala BPN Kota Yogyakarta yang saya temui;
- Bahwa ada kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I, sehingga saya dan sdr. Sri Wardani perginke BPN Kota Yogyakarta dan bertemu dengan sdr. Hartanto, beliau mengatakan bahwa tanah terindikasi terlantar bukan momok yang menakutkan dan pihak BPN Kota Yogyakarta siap memfasilitasi, asal tanah tersebut tidak diperjual belikan, kemudian dibuat Surat Kerja sama mengelola tanah terindikasi terlantar tersebut oleh Penggugat dan Tergugat I, kemudian setelah itu Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H mau membuat Akta Jual Beli atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu tahu bukti T1 – 11 berupa“SURAT KESANGGUPAN ATAS PEMANFAATAN TANAH dan“LAPORAN INVENTARISASI TANAH

YANG DIINDIKASIKAN TERLANTAR DI PROPINSI DIY TAHUN 2011”, dibuat dan ditanda-tangani oleh TRIJAYANTO, SE selaku Direktur Utama PT. Puri Bhumi Wrrdhi, tertanggal 21 Juli 2011, ditujukan kepada petugas pelaksana indentifikasi BPN-Kota Yogyakarta, kemudian jual beli tanah tersebut dilanjutkan;

- Bahwa saksi tahu proses pembuatan IMB dilakukan oleh Tergugat I;
- Bahwa sdr. Trijayanto dan sdr. Sri Wardani berhak menandatangani proses pembuatan IMB;

Atas keterangan saksi tersebut Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 75Ngp tanggal 26 September 1995, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi dari Asli Akta Jual Beli Nomor 60/2012 tanggal 10 September 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi dari asli Surat Permohonan IPPT/Klarifikasi Nomor 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-3;

Fotokopi bukti surat TII-1 sampai dengan TII-3 yang diserahkan dalam ruang persidangan dan yang telah dikirim di Sistem Informasi Pengadilan, telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara dan bukti surat dalam Sistem Informasi Pengadilan diverifikasi oleh Hakim Ketua, kemudian dokumen pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Asli Surat Pernyataan No. B.8202/CRR/WRR/WRE/11/2022 tanggal 10 November 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII-1;
2. Fotokopi dari Asli Surat Nomor: B.818-CRR/WRR/WRE/11/2022 tanggal 10 November 2022, Selanjutnya selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII-2;
3. Fotokopi dari Asli Surat Kepala KPKNL Yogyakarta Surat Nomor: S-3160/KNL.0905/2022 tanggal 30 Desember 2022 perihal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII-3;

4. Fotokopi dari Asli Surat dari Kuasa Hukum PT. Perwira Abadi Jaya *in casu* Tergugat I tanggal 08 Februari 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII-4;
 5. Fotokopi dari Asli **Surat No. B.34.e-CRR/WRR/WRE/11/2023 tanggal 7 Februari 2023** dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk, Divisi Restrukturisasi & Penyelesaian Kredit *in casu* Tergugat IV, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII-5;
 6. Fotokopi dari Asli Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor PYT 7 /KNL.0905/2024 tanggal 15 Februari 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII-6;
 7. Fotokopi dari asli Surat Kepala KPKNL Yogyakarta Surat Nomor: S-496/KNL.0905/2023 tanggal 17 Februari 2023 perihal Pemberitahuan Pembatalan Lelang kepada Pemohon Lelang PT. BRI (persero) *in casu* Tergugat IV, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII-7;
- Fotokopi bukti surat TIII-1 sampai dengan TIII-7 yang diserahkan dalam ruang persidangan dan yang telah dikirim di Sistem Informasi Pengadilan, telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, , kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara dan bukti surat dalam Sistem Informasi Pengadilan diverifikasi oleh Hakim Ketua, kemudian dokumen pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat III;

Menimbang bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Akta Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 21 Tanggal 08 Maret 2017, dibuat oleh Juniatri Ernaningsih, S.H., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIV-1;
2. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 75/Ngampilan tercatat atas nama PT. Perwira Abadi Jaya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIV-2;
3. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 285/Ngampilan tercatat atas nama PT. Perwira Abadi Jaya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIV-3;
4. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 00544/2017 Tanggal 12 Mei 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIV-4;

Fotokopi bukti surat TIV-1 sampai dengan IV-4 yang diserahkan dalam ruang persidangan dan yang telah dikirim di Sistem Informasi Pengadilan, telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, , kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara dan bukti surat dalam Sistem Informasi

Pengadilan diverifikasi oleh Hakim Ketua, kemudian dokumen pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat IV;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Asli Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 37 Tahun 2011 tentang Perizinan dan Waktu Pelayanan Perizinan di Lingkungan Pemerintah Kota Yogyakarta tanggal 12 Mei 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-1;
2. Fotokopi dari Asli Surat Kepala Dinas Perizinan Kota Yogyakarta Nomor : 0001/NG/20120001/01 Tanggal 02 Januari 2012 tentang Pemberian Izin Membangun Bangun-Bangunan, Selanjutnya selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-2;
3. Fotokopi dari Asli Permohonan Membangun Bangun-Bangunan tanggal 10 Juli 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Buku Tanah Nomor B.75/Ngp, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-4;
5. Fotokopi dari Asli Surat Persetujuan dan Pengelolaan Lahan Nomor : 004.a/PBW/UPR/IV/2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. [REDAKSI] tanggal 11 Februari 2010 atas nama Sri Wardani dan Kartu Tanda Penduduk NIK [REDAKSI] tanggal 4 Januari 2008 atas nama Trijayanto , selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-6;
7. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan tanggal 1 Agustus 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Advice Planning tanggal 29 Maret 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTI-8;

Fotokopi bukti surat TTI-1 sampai dengan TTI-8 yang diserahkan dalam ruang persidangan dan yang telah dikirim di Sistem Informasi Pengadilan, telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat TTI.8 Kuasa Turut Tergugat I tidak bisa menunjukkan aslinya, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara dan bukti surat dalam Sistem Informasi Pengadilan diverifikasi oleh Hakim Ketua, kemudian dokumen pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I tidak mengajukan alat bukti saksi di persidangan, sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya melalui sistem informasi pengadilan, Penggugat Konvensi telah menyampaikan kesimpulannya pada tanggal 26 Maret 2025, Tergugat I Konvensi pada tanggal 24 Maret 2025, Tergugat II pada tanggal 27 Maret 2025, Tergugat III pada tanggal 26 Maret 2025, Tergugat IV pada tanggal 27 Maret 2025, Turut Tergugat I pada tanggal 27 Maret 2025 sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengajukan tuntutan provisionil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Meletakkan sita persamaan terhadap tanah seluas 4.212 M2 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.75/Ngampilan atas nama PT. Perwira Abadi Jaya (Tergugat I) yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Objek Sengketa);
2. Memerintahkan kepada Tergugat II Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta untuk memblokir Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama Tergugat I yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kotam Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
3. Memerintahkan kepada Tergugat III Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta untuk tidak melakukan Pelelangan atas bidang tanah beserta bangunan di atasnya seluas 4.212 M2 dengan Sertifikat HGB No. 75/Ngampilan atas nama Tergugat I yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan dengan IMB No. ^{0001/NG/2012}/_{0001/01} tertanggal 02 Januari 2012;

Menimbang bahwa tuntutan provisi diatur dalama Pasal 180 HIR yang pada pokoknya berbunyi: "Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat

diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan. Akan tetapi hal menjalankan dahulu, keputusan ini sekali-kali tidak dapat menyebabkan orang disanderakan.”

Menimbang bahwa pada pokoknya yang dimaksud dengan tuntutan provisi adalah tuntutan yang berisi permintaan agar Hakim, guna kepentingan salah satu pihak, menjatuhkan putusan yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan perkara perdata di Indonesia, suatu tuntutan provisi dapat dikabulkan bilamana terdapat keadaan-keadaan sebagai berikut:

- a. Terdapat suatu peristiwa atau keadan yang sangat mendesak yang memerlukan penanganan segera sehingga Hakim harus mengambil tindakan sementara (*voorlopige vooziening*);
- b. Tuntutan tersebut tidak termasuk atau di luar ruang lingkup pokok perkara meskipun selalu berhubungan dengan pokok perkaranya;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati tuntutan provisional dari Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tuntutan Provisionil Penggugat sesungguhnya telah memasuki dalam ruang lingkup pokok perkara, demikian pula selama persidangan juga tidak terdapat bukti adanya keadaan mendesak yang harus dilakukan penanganan segera atau tindakan sementara oleh Hakim;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan perkara ini berlangsung, Majelis Hakim tidak ada melakukan tindakan sementara dengan mengeluarkan suatu Penetapan mengenai gugatan provisional tersebut, karena tuntutan provisionil tersebut tidak didukung adanya alasan yang sifatnya sangat mendesak dan eksepsional seperti disyaratkan Pasal 180 HIR;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan selayaknya untuk dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi adalah sanggahan atau bantahan terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang bahwa dalam perkara a quo, dalam jawabannya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah mengajukan eksepsi sedangkan Turut Tergugat I dalam jawabannya tidak mengajukan eksepsi selanjutnya Turut

Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan jawabannya maka tidak pula mengajukan eksepsi;

Menimbang bahwa pada pokoknya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya akan dipertimbangkan sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Menimbang bahwa dalam Jawabannya, Tergugat I mengajukan eksepsi mengenai gugatan *error in persona* dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu tanah berikut dengan bangunan yang berdiri di atasnya, tercantum dalam SHGB No. 75/Ngampilan, dimana atas obyek sengketa tersebut dalam proses pengajuan *fiat eksekusi* Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh TERGUGAT IV dengan Nomor Perkara 13/Pdt.Eks.HT/2023/PN Yyk dan Nomor Perkara 12/Pdt.Eks.Fid/2023/PN Yyk pada Pengadilan Negeri Yogyakarta. Oleh karena itu seharusnya Penggugat mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*), dan tidak melibatkan pihak-pihak yang tidak relevan sebagaimana dalam gugatan Penggugat;
- b. Bahwa saat ini objek sengketa telah beralih menjadi atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan di hadapan PPAT Thomas Santoso Widjaya Gunawan, SH, Notaris di Yogyakarta (saat ini telah meninggal dunia, dan selaku Pemegang Protokoler adalah Turut Tergugat II);
- c. Bahwa berdasarkan hal yang dipermasalahkan oleh Penggugat, jelas hal itu tidak ada kaitannya dengan Tergugat II s/d IV, demikian pula ditariknya Turut Tergugat I dan III tidak didasarkan atas hubungan hukum apapun dengan Penggugat, atau hal-hal yang dipersoalkan Penggugat;

Menimbang bahwa dalam dalil posita gugatan Penggugat pada pokoknya yang menjadi pokok gugatan dalam perkara *a quo* adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H. berdasarkan adanya hubungan hukum perjanjian Akta Perikatan Jual Beli dengan PT. Perwira Abadi Jaya (Tergugat I) Nomor 16 tanggal 13 April 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012 di hadapan PPAT Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., yang dibuat bersamaan dengan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 dimana perjanjian-perjanjian tersebut berkenaan dengan objek

sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Ngampilan tanggal 26 September 1995;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat tersebut pokok perkara tidak berkaitan dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat IV dengan Nomor Perkara 13/Pdt.Eks.HT/2023/PN Yyk dan Nomor Perkara 12/Pdt.Eks.Fid/2023/PN Yyk pada Pengadilan Negeri Yogyakarta;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat I mendalilkan dalam eksepsinya bahwa gugatan Penggugat *error in persona* dengan alasan perkara *a quo* tidak ada kaitannya dengan Tergugat II s/d IV, demikian pula ditariknya Turut Tergugat I dan III tidak didasarkan atas hubungan hukum apapun dengan Penggugat, atau hal-hal yang dipersoalkan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan Kaidah Yurisprudensi : 305 K/Sip/1971 yang menyatakan Penggugat berhak atau memiliki kewenangan untuk menentukan subjek hukum yang hendak digugatnya. Dalam asas Hukum Acara Perdata, hanya penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya sebagai tergugat di Pengadilan;

Menimbang bahwa walaupun Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya sebagai tergugat di Pengadilan akan tetapi Penggugat tidak serta merta dapat menarik seseorang yang tidak berkepentingan dalam suatu perkara;

Menimbang bahwa **Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH** dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan "merasa dan "dirasa", yang berarti tergugat adalah seseorang yang melanggar hak penggugat;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, ditariknya Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV beserta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III dalam perkara *a quo* karena Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV beserta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tersebut berkaitan dengan perkara *a quo*;

Menimbang bahwa dalam dalil posita gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa ditariknya Tergugat II dalam perkara ini adalah pihak yang memberikan ijin untuk peralihan hak sebagaimana dalam Suratnya No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012 perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi, demikian pula

Tergugat II menerbitkan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama Tergugat I yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan demikian Tergugat II berkaitan dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa selanjutnya ditariknya Tergugat III dalam perkara *a quo* dikarenakan karena Tergugat III pernah melakukan pelepasan Sertifikat HGB No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama Tergugat I yang mana berkaitan pula dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa selanjutnya ditariknya Tergugat IV dalam perkara *a quo* karena memegang Sertifikat HGB No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama Tergugat I yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai jaminan pembayaran hutang dari Tergugat I kepada Tergugat IV;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehubungan atas tanah SHGB No. 75 / Ngampilan dimaksud telah terbit Izin Membangun Bangun Bangunan sesuai Keputusan Nomer : ^{0001/NG/2012}/_{0001/01} tertanggal 02 Januari 2012 tentang Pemberian Izin Membangun Bangun-Bangunan, sedangkan ditariknya Turut Tergugat II adalah karena Turut Tergugat II adalah Pemegang Protokol atas Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., karena Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., telah meninggal dunia. Sedangkan Turut Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 27/2017 tanggal 07 April 2017 yang dibuar dihadapat Notaris Siti Asmaul Khusnah, S.H (Turut Tergugat III), bahwa para Turut Tergugat tersebut masih berkaitan dengan perkara *a quo*;

Menimbang bahwa oleh karenanya materi eksepsi tentang petitum gugatan *error in persona* adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (***Obscuur Libel***)

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (***Obscuur Libel***) dengan alasan Penggugat tidak dapat menguraikan dengan jelas bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan tidak dapat menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta. Sedangkan berdasarkan dalil Tergugat III, gugatan Penggugat tidak merinci perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat III karena Tergugat III hanya melakukan tugas, fungsi dan kewenangannya berkaitan dengan pelepasan berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie*

28 Februari 1908 *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT);

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi, Tergugat II, dan Tergugat IV telah mengajukan eksepsi gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (***Obscuur Libel***) karena Gugatan Penggugat Konvensi tidak berdasarkan Hukum dan mencampur adukkan perkara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan *obscuur libel* adalah gugatan tidak terang atau isinya gelap, dan tidak jelas, misalnya tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, tidak jelasnya obyek sengketa, petitum gugatan tidak jelas, tidak terpenuhi syarat penggabungan/kumulasi gugatan, dan sebagainya. Agar posita (*fundamentum petendi*) terhindar dari gugatan *obscuur libel* adalah gugatan tersebut harus jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa yang terjadi di sekitar hubungan hukum yang dimaksud;

Menimbang bahwa terkait dengan alasan eksepsi gugatan kabur Tergugat I dan Tergugat III dikarenakan dalam gugatannya Penggugat tidak dapat menjelaskan dengan jelas bentuk Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat;

Menimbang bahwa dalam Repliknya Penggugat mendalilkan bahwa dalam Petitum angka 1 gugatannya Penggugat hanya memohon Majelis Hakim agar Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., dalam menggerakkan PENGGUGAT untuk menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa dalam repliknya, Penggugat mendalilkan TERGUGAT III ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena TERGUGAT III pernah melakukan pelelangan Sertifikat HGB No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 atas nama TERGUGAT I, atas Hal ini diketahui PENGGUGAT dari Koran Kedaulatan Raat Yogyakarta tertanggal 12 Juni 2019. Bahwa Penggugat dalam repliknya juga mendalilkan bahwa dari posita maupun petitum Gugatan tidak ada dalil yang menyatakan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Perbuatan Melawan Hukum ini khususnya dilakukan oleh Tergugat I, namun Tergugat III sebagai pelaksana lelang harus diminta atau dihukum untuk menghentikan lelang;

Menimbang setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat, Penggugat Konvensi dalam petitumnya hanya menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan adanya hubungan hukum perjanjian Akta Perikatan Jual Beli dengan PT. PERWIRA ABADI JAYA (Tergugat I) Nomor 16 tanggal 13 April 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012 di hadapan PPAT Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., yang dibuat bersamaan dengan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan pertimbangan tersebut, Penggugat telah menjelaskan secara jelas bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H. dalam posita gugatannya yang juga bersesuaian dengan petitum gugatannya;

Menimbang bahwa dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat tersebut tidak terdapat dalil yang menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat III telah melakukan pelelangan terhadap objek sengketa sehingga ditarik sebagai Tergugat III;

Menimbang oleh karena itu eksepsi kabur dengan alasan Penggugat tidak dapat menjelaskan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat tidak beralasan hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai alasan eksepsi Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*) dengan alasan Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugata Penggugat , bahwa materi pokok gugatan Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang berdasarkan atas hubungan hukum perjanjian berupa Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H.;

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2022 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada rumusan kamar perdata umum yang berbunyi "Posita gugatan yang menguraikan hubungan hukum perjanjian antara penggugat dan tergugat tetapi petitum gugatan meminta tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, tidak menyebabkan gugatan kabur.";

Menimbang oleh karena itu eksepsi kabur dengan alasan Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi tidak beralasan hukum;

Menimbang bahwa oleh karenanya materi eksepsi tentang petitum gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*) adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

3. Eksepsi *persona standi in judicio*

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat III mengajukan eksepsi *persona standi in judicio* dengan alasan bahwa penyebutan *persoon* Tergugat III di dalam surat gugatan Penggugat di dalam surat gugatan Penggugat Konvensi **keliru dan tidak tepat**. Penggugat Konvensi menyebut “**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta** yang tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta selaku instansi Tergugat III, karena KPKNL Yogyakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa penilaian mengenai gugatan yang mengandung cacat formil terkait yang bertindak sebagai Penggugat menarik subjek Tergugat III keliru belum dapat dipenuhi, karena kedudukan negara dapat digugat di Pengadilan Negeri mana saja dengan jalan menarik wakil Pemerintah yang ada di daerah dalam kedudukan dan kapasitas sebagai perwakilan menurut hukum;

Menimbang bahwa oleh karenanya materi eksepsi terhadap gugatan Penggugat mengandung *Persona Standi in Judicio*, adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

4. Eksepsi *Nebis in Idem*

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat IV mengajukan eksepsi *nebis in idem* dengan alasan Gugatan Penggugat yang teregister dalam Perkara No.146/Pdt.G/2024/PN.Yyk merupakan pengulangan (baik materi maupun alasan PENGGUGAT adalah sama) atas gugatan yang sebelumnya pernah diajukan oleh Penggugat yang sama yang teregister dalam Perkara Nomor: 139/Pdt.G/2020/PN.Yyk, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa definisi asas *Nebis In Idem* tidak dapat ditemukan secara langsung dalam peraturan perundangan-undangan, melainkan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara yang berbunyi: “Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya dimana untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas dasar yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula”, sehingga secara sederhana asas *Nebis In Idem* dapat diartikan sebagai asas hukum yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perkara tidak dapat diperiksa dan diadili dua kali apabila telah diputuskan melalui suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap namun dalam perkembangannya lebih lanjut berkaitan dengan asas *Nebis in Idem* tersebut Mahkamah Agung melalui Putusan pada tingkat kasasi No. 647/K/sip/1973 menyatakan bahwa : ”Ada atau tidaknya asas *ne bis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap” dimana kaidah hukum dalam putusan tersebut dipertegas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII. Tentang *Nebis In Idem*, bahwa “menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *Nebis In Idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak dan Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan Pasal 1917 KUHPerdara tersebut dan SEMA Nomor 7 Tahun 2012, agar dalam suatu putusan melekat *ne bis in idem*, harus terpenuhi secara kumulatif syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Gugatan yang diajukan belakangan telah pernah diperkarakan sebelumnya;
- b. Terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah dijatuhkan putusan, dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu bersifat positif, berupa:
 - Menolak gugatan seluruhnya, atau
 - Mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan
- d. Subjek yang menjadi pihak sama;
- e. Objek perkara sama;

Menimbang bahwa dalam jawaban Tergugat IV yang kemudian ditanggapi oleh Penggugat Konvensi dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa

Perkara Nomor: 139/Pdt.G/2020/PN.Yyk tersebut amarnya sebagai berikut
“Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)”

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan amar putusan perkara nomor 139/Pdt.G/2020/PN.Yyk, Majelis Hakim menilai bahwa putusan tersebut belum memeriksa pokok perkara, sehingga putusan tersebut bukanlah merupakan putusan yang bersifat positif yang menolak gugatan untuk seluruhnya ataupun mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan, sehingga berdasarkan hal tersebut sekalipun subjek yang menjadi pihak merupakan pihak yang sama dan objek perkara sama dengan perkara sebelumnya, Majelis Hakim berpandangan bahwa perkara nomor 139/Pdt.G/2020/PN.Yyk *a quo* tidaklah dapat dikatakan *nebis in idem*.

Menimbang bahwa oleh karenanya materi eksepsi terhadap gugatan Penggugat *nebis in idem*, adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

5. Eksepsi penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/ *legal standing* sebagai penggugat (*disqualifikatoir*) atas objek perkara *a quo*

Menimbang bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan dengan alasan sebagai berikut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Ngampilan tanggal 26 September 1995 (objek sengketa) pertama kali tercatat an. PT. Puri Bhumi WRDDHI (Penggugat) Berkedudukan di Jakarta yang kemudian telah beralih menjadi atas nama PT. Perwira Abadi Jaya Berkedudukan di Yogyakarta berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/2012 tanggal 10 September 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H. selaku PPAT Kota Yogyakarta, sehingga Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan;

Menimbang bahwa yang memiliki *legal persona standi in judicio* atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan harus orang yang benar-benar mengalami dan menderita kerugian yang harus dilindungi hukum;

Menimbang bahwa di dalam repliknya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki kepentingan hukum terhadap Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012, Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H, dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan hubungan hukum perjanjian yang berupa perjanjian Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10

September 2012, Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H, dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012;

Menimbang bahwa dalam hubungan hukum perjanjian tersebut perjanjian Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012, Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H, dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 tersebut hubungan hukum yang terjadi adalah antara Penggugat dan Tergugat I mengenai peralihan berikut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Ngampilan tanggal 26 September 1995 yang merupakan objek sengketa di antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan;

Menimbang bahwa oleh karenanya materi eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat I telah mendalilkan suatu hak dan gugatan Penggugat akan dibantah oleh Para Tergugat serta Turut Tergugat I, maka pihak Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat I diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerduta;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi tanda P-1 hingga P-22 serta mengajukan 1 orang Saksi, sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan pula alat bukti, Tergugat I mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda TI-1 hingga TI-43 serta mengajukan 1 orang Saksi, Tergugat II juga telah mengajukan alat bukti Surat yang diberi tanda TII-1 hingga TII-3, Tergugat III juga telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda TIII-1 hingga TIII-7, Tergugat IV juga telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda TIV-1 hingga TIV-4, sedangkan Turut Tergugat I juga telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda TTI-1 hingga TTI-8, sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan tidak pula menghadap kuasanya serta tidak pula mengajukan jawaban serta alat bukti di persidangan;

Menimbang bahwa perihal gugatan *a quo* dari Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan Majelis Hakim menarik pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* antara lain:

1. Bagaimana keabsahan dari perjanjian yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat I yaitu berupa perjanjian Akta Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011, Akta Jual Beli Nomor 60/11 tanggal 10 September 2012 bersamaan dengan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., Notaris di Yogyakarta dengan nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 serta Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016?;
2. Apakah Tergugat I Konvensi dan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H. telah melakukan perbuatan melawan hukum?;
3. Apakah timbul kerugian yang dialami oleh Penggugat sehingga perbuatan Tergugat I Konvensi dan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H. sebagaimana dalil perbuatan melawan hukum diminta oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebagaimana dalam petitum gugatan?;

Menimbang bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan permasalahan yang pertama sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, agar sebuah perjanjian itu sah harus memenuhi syarat adanya kesepakatan, kecakapan, mengatur suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1 dan TI-6 yang merupakan Salinan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 13 April 2011, P-4 dan TI-21 yang merupakan Surat Perjanjian Bersama dan Perjanjian Nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, P-5 dan TII-2 yang merupakan Fotokopi dari Asli Akta Jual Beli Nomor : 60/2012 tanggal 10 September 2012, P-6, TII-1, dan TTI-4 yang merupakan Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor B.175/Ngp tanggal 26 September 1995, P-7 dan TIV-2 yang merupakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Ngampilan tanggal 23 Januari 2024;

Menimbang bahwa dalam dalil Jawaban Tergugat I , Tergugat I tidak membantah mengenai adanya Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 13 April 2011, Akta Perikatan Bersama dan Perjanjian Nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, dan Akta Jual Beli Nomor: 60/2012 tanggal 10 September 2012 yang kesemuanya dibuat di hadapan Notaris/PPAT Thomas Santosa Widjaya Gunawan, S.H yang menjadi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dan menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo*:

Menimbang bahwa selanjutnya dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 13 April 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Thomas Santosa Widjaya Gunawan, S.H. tersebut merupakan akta otentik yang berbentuk akta para pihak (*partij acta*);

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat selanjutnya dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 1870 KUHPerdara bahwa Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya;

Menimbang bahwa berdasarkan Pertimbangan tersebut Akta Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Thomas Santosa Widjaya Gunawan, S.H., merupakan kehendak yang disepakati oleh para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 13 April 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Thomas Santosa Widjaya Gunawan, S.H., dihubungkan dengan syarat objektif perjanjian berupa suatu sebab yang halal dan objek tertentu, Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 13 April 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Thomas Santosa Widjaya Gunawan, S.H., tersebut mengenai perikatan jual beli tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Ngampilan yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang bahwa berdasarkan perjanjian tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 13 April 2011 tersebut sah dan mengikat kedua belah pihak;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai Akta Perikatan Bersama dan Perjanjian Nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 dilegalisasi oleh Notaris Thomas Santosa Widjaya Gunawan, S.H., tersebut merupakan akta bawah tangan;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdara, perjanjian atau akta di bawah tangan meliputi sebuah tulisan atau akta yang bersifat partai, ditandatangani oleh paling sedikit dua pihak, secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat, isinya menerangkan tentang perbuatan hukum atau hubungan hukum, dengan tujuan dibuatnya untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebut di dalamnya;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya yang pada pokoknya bahwa akta pernyataan bersama dibuat dengan merubah syarat pelunasan pembayaran dengan alasan untuk memenuhi isi surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012 padahal dalam akta perikatan jual beli Tergugat I seharusnya melunasi pembayaran sejumlah Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) dan yang terjadi malah membuat surat pernyataan bersama yang merubah syarat pelunasan pembayaran menjadi sebagai berikut:

“Bahwa apabila proses balik nama atas tanah tersebut ke atas nama Pihak Kedua (TERGUGAT I) telah selesai, Pihak Kedua (TERGUGAT I) akan membayar untuk pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah); (8) Bahwa sebagai jaminan pertanggungjawaban Pihak Pertama (PENGGUGAT) atas kondisi status tanah tersebut, maka dengan ini Pihak Pertama telah menyetujui apabila ada sebagian uang pembayaran untuk pembelian tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 4.136.000.000,- (empat milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) ditahan oleh Pihak Kedua yang nantinya akan diserahkan setelah permohonan penghapusan / pencabutan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Kantor Badan Pertanahan Pusat sehingga status tanah tersebut benar-benar bersih dan pada saat penyerahan tersebut nantinya Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan menandatangani Akta Pelunasan berikut kuasa-kuasanya dihadapan Notaris;”

Menimbang bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dibantu oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, SH, Notaris di Yogyakarta, telah memanfaatkan tanah objek jual beli yang terindikasi terlantar dengan maksud mengulur kewajibannya melunasi sisa pembayaran harga tanah dengan meminta Penggugat untuk segera menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, SH, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 sehingga mengandung cacat kehendak, yaitu tidak terpenuhi syarat harus adanya **“sepakat”** antara Para Pihak yang membuat Perjanjian;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat I membantah dalam jawabannya pada pokoknya bahwa sudah terjadi beberap kali pertemuan maupun pembicaraan antara Tergugat I dan Penggugat yang berkaitan dengan proses melaksanakan persyaratan untuk dapat dilaksanakan rencana perolehan dan penggunaan tanah sebagaimana isi surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012, yang mana untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum baik dari sisi Tergugat I maupun Penggugat, maka direncanakan adanya penandatanganan akta jual beli dan pernyataan

bersama di kantor Notaris Thomas Santosa Widjaya Gunawan, S.H., bahwa pada pokoknya Penggugat juga telah bersepakat atas pernyataan bersama dan akta jual beli tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2 yang merupakan Keputusan Kantor Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Kota Yogyakarta (Turut Tergugat I), Nomor: 0001/NG/2012 0001/01 Tanggal 02 Januari 2012 Tentang Pemberian Izin Membangun Bangun-Bangunan yang pada pokoknya memberikan Ijin kepada Tergugat I untuk mendirikan bangunan hotel di atas tanah objek sengketa;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1 dan TI-6 yang merupakan Salinan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011 harga yang telah disepakati antara Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku pembeli untuk tanah objek sengketa adalah sebesar Rp 12. 636.000.000,00 (dua belas miliar enam ratus tiga puluh enam juta rupiah) yang dibayar selama 2 (dua) kali pembayaran dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

1. Pada tanggal 13 April 2011 bersamaan dengan penandatanganan Perikatan Jual Beli dibayar sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah);
2. Sisanya sebesar Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) akan dibayar / dilunasi apabila atas Sertipikat tanah tersebut siap dan sesuai ketentuan yang berlaku dapat dilakukan proses balik nama keatas nama Tergugat I, dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) telah jadi/selesai;

Menimbang bahwa selajutnya berdasarkan bukti P-1 dan TI-6 yang merupakan Salinan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011 tersebut tercantum klausula "*apabila seluruh syarat dan jangka waktu yang telah ditentukan diatas telah terpenuhi ternyata Pihak Kedua (TERGUGAT I) tidak dapat melunasi sisa pembayaran atas pembelian tanah tersebut maka Pihak Kedua (TERGUGAT I) diberi tenggang waktu selama 1 (satu) bulan untuk melunasi seluruh kekurangan pembayaran tanah tersebut; Lewat dari tenggang waktu tersebut ternyata Pihak Kedua (TERGUGAT I) tetap tidak dapat melunasinya, maka Pihak Kedua (TERGUGAT I) akan dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) per-hari dari sisa pembayaran yang belum dilunasi tersebut selama 1 (satu) bulan; **Apabila ternyata Pihak Kedua (TERGUGAT I) tetap tidak dapat melunasi sisa pembayarannya, maka perikatan jual beli ini dianggap batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah dibayar pihak Kedua (TERGUGAT I) kepada Pihak Pertama (PENGGUGAT) dianggap hilang***";

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TI-20 yang berupa Surat tembusan atas surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012

tertanggal 14 Agustus 2012, adalah jawaban atas surat dari Tergugat I perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I dapat melaksanakan rencana perolehan dan penggunaan tanah untuk hotel sejak tanggal ditetapkannya klarifikasi ini dengan syarat:

1. Luas tanah yang disetujui 4439 m² (empat ribu empat ratus tiga puluh sembilan meter persegi) dengan pemanfaatan tanah maksimal 80% dari luas tanah dan minimal 10% sisanya untuk penghijauan;
2. Perolehan tanahnya harus dilakukan antara pihak-pihak yang berkepentingan sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;
3. Bidang tanah HGB Nomor 75/Ngampilan tersebut telah masuk dalam data base tanah terindikasi terlantar di BPN RI dan status sebagai tanah terindikasi terlantar itu akan tetap melekat pada obyek tanah sampai dengan status tanah terindikasi terlantar tersebut dikeluarkan dari target penertiban tanah terindikasi terlantar,
4. Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkannya Surat Klarifikasi ini dan melaporkan perkembangannya setiap: 3 (tiga) bulan sekali. mengenai rencana perolehan dan atau penggunaan tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta;
5. Segera menggunakan, memanfaatkan bidang tanah yang dimohon agar tidak menjadi tanah yang terlantar serta selalu menjaga lingkungan sekitar sehingga tercipta lingkungan yang aman, tertib, lancar dan sehat;
6. Setiap melaksanakan kegiatan bangun membangun diwajibkan memiliki Izin Membangun Bangun Bangunan (IMBB), jalan masuk (In Gang), penyambungan saluran air hujan (SAH) yang diterbitkan Pemerintah Kota Yogyakarta Cq. Dinas Perizinan Kota Yogyakarta;
7. Dalam melaksanakan pembangunan diwajibkan menjaga kelestarian lingkungan hidup termasuk pengadaan sumur peresapan air hujan (SPA), ikut mengatur arus lalu lintas keluar masuk material kedalam lokasi serta menggunakan tenaga kerja penduduk setempat,
8. Untuk memanfaatkan trotoar/tanah negara sebagai akses keluar masuk agar berkoordinasi dengan Bagian Tata Pemerintahan Kota Yogyakarta;
9. Tidak menutup aksesibilitas masyarakat disekitar lokasi, wajib menjaga fasilitas kepentingan umum dan apabila akan menutup saluran pembuangan air agar berkoordinasi dengan Dinas Kimpraswil Kota Yogyakarta;
10. Kebutuhan air sepanjang telah ada supaya menggunakan fasilitas PDAM Kota Yogyakarta;

11. Ikut mencegah, menanggulangi, meminimalisir pencemaran udara, kebisingan, transportasi, bahaya kebakaran serta dampak lain yang mungkin timbul:

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan adanya bukti TI-20 yang berupa Surat tembusan atas surat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tertanggal 14 Agustus 2012 dimana salah satu syarat perolehan dan penggunaan tanah objek sengketa adalah Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal ditetapkannya Surat Klarifikasi dan melaporkan perkembangannya setiap: 3 (tiga) bulan sekali mengenai rencana perolehan dan atau penggunaan tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tersebut menjadi alasan dibuatnya Surat Pernyataan Bersama dan Akta Jual Beli 60/2012 tanggal 10 September 2012 atas Objek sengketa;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa tidak ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I terkait dengan Surat Pernyataan Bersama tersebut yang dibuat bersamaan dengan Akta Jual Beli sedangkan Tergugat I mendalilkan bahwa telah ada pembicaraan sebelumnya terkait hal tersebut dan Penggugat telah memberikan kesepakatannya;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti bukti P-4 dan TI-21 yang merupakan Surat Perjanjian Bersama dan Perjanjian Nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 di dalam *premis* nya tertulis: "bahwa oleh karena persetujuan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional tersebut belum diketahui jangka waktunya dan diperkirakan alam waktu yang cukup lama sedangkan Persyaratan untuk memperoleh persetujuan tersebut adalah apabila Hotel yang akan didirikan dan dikelola oleh Pihak Kedua diatas tanah tersebut telah beroperasi, maka untuk memenuhi persyaratan dari dinas perizinan dan instansi yang membawahi berkait dengan operasional Hotel tersebut, Pihak Pertama tel menyetujui apabila atas Sertipikat tanah tersebut dibalik nama Ke atas nama Pihak Kedua terlebih dahulu dan atas hal tersebut Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah menandatangani AKTA JUAL BELI tertanggal 10 September 2012 Nomor 60/2012 dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta tanah di Kota Yogyakarta':

Menimbang bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati bukti TI-13, TI-14, TI-15, TI-16, TI-17, TI-18, TI-19 dan Ti-20, yang kesemuanya adalah mengenai Ijin Peralihan Hak dan Klarifikasi yang dimohonkan Tergugat I kepada Kantor Pertanahan, pada pokoknya menyatakan bahwa tanah objek sengketa terindikasi sebagai tanah terlantar dan dalam surat balasan dari Kantor Pertanahan tersebut tanah objek sengketa yang terindikasi tanah terlantar tetap dapat dilakukan

peralihan akan tetapi peralihan tersebut harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti TI-4 yang berupa *ADVISE PLANNING* No. 0462/III/AP/DINZIN/2011, tanggal 29 Maret 2011 tersebut Tergugat I telah memperoleh Ijin untuk mendirikan hotel;

Menimbang berkaitan dengan syarat sah Jual Beli tanah tidak hanya berlaku ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara saja akan tetapi berlaku ketentuan dalam hukum adat dimana Jual Beli Tanah harus dilakukan berdasarkan asas terang dan tunai serta berlaku ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan-peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa asas terang artinya bahwa penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan yang dimaksud tunai adalah bahwa pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan;

Menimbang bahwa dalam praktek, asas tunai dan terang dalam jual beli tanah ini belum terpenuhi sehingga lahir yang disebut dengan akta perikatan jual beli sebagaimana P-1 dan TI-6 yang merupakan Salinan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011 yang merupakan kesepakatan di antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011 tersebut belum dapat dilaksanakannya Akta Jual Beli terhadap objek sengketa karena belum lunasnya pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya, setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-4 dan TI-21 yang merupakan Surat Perjanjian Bersama dan Perjanjian Nomor 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, P-5 dan TII-2 yang merupakan Fotokopi dari Asli Akta Jual Beli Nomor : 60/2012 tanggal 10 September 2012, P-6, TII-1, dan TTI-4 yang merupakan Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor B.175/Ngp tanggal 26 September 1995, P-7 dan TIV-2 yang merupakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Ngampilan tanggal 23 Januari 2024 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah ditandatanganinya Akta Perikatan Jual Beli dilanjutkan dengan penandatanganan Surat Pernyataan Bersama dan Akta Jual Beli yang dilakukan secara bersamaan pada waktu yang sama;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-8A hingga P-8L yang kesemuanya merupakan bukti pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I kepada

Penggugat Konvensi disertai dengan keterangan Saksi Syahrir dan Saksi Edi Suryanto yang pada pokoknya menyatakan bahwa pada saat penandatanganan Surat Pernyataan Bersama dan Akta Jual Beli tersebut, Tergugat I belum membayar lunas harga pembelian tanah objek sengketa berdasarkan kesepakatan harga yang ada dalam Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011 tersebut yaitu dengan harga Rp. 12.636.000.000,00 (dua belas miliar enam ratus tiga puluh enam juta rupiah) (*vide* Bukti P-1 dan TI-6);

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-8A hingga P-8L tersebut pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai berikut:

1. Pembayaran sejumlah Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) yang dilakukan pada saat penandatanganan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 16 pada tanggal 13 April 2011;
2. Pembayaran sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 7 Desember 2012;
3. Pembayaran sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 11 Januari 2013;
4. Pembayaran sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 5 Juni 2013;
5. Pembayaran sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal 8 Juli 2013;
6. Pembayaran sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 2 Agustus 2013;
7. Pembayaran sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 25 April 2014;
8. Pembayaran sejumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 30 Juni 2015;
9. Pembayaran sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 31 Juli 2015;
10. Pembayaran sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 1 Oktober 2015;
11. Pembayaran sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 29 April 2016;
12. Pembayaran sejumlah Rp. 835.805.000,- (delapan ratus tiga puluh lima juta delapan ratus lima ribu rupiah). pada tanggal 28 Juni 2016;

Sehingga total pembayaran yang dilakukan Tergugat I dari tahun 2011 hingga 2016 adalah sekitar Rp. 12.435.805.000,00 (dua belas milyar empat ratus tiga puluh lima juta delapan ratus lima ribu rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-5 dan TII-2, Akta Jual Beli Nomor 60/2012 tersebut dibuat pada tanggal 10 September 2012 dengan harga tanah objek sengketa sebesar Rp. 9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) sementara pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I hingga pada tanggal 10 September 2012 belum mencapai kesepakatan harga jual beli objek sengketa sesuai dengan Harga yang disepakati pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011 yaitu sebesar Rp 12. 636.000.000,00 (dua belas miliar enam ratus tiga puluh enam juta rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa asas tunai dalam Jual Beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I tidak terpenuhi sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Jual Beli tanah tersebut tidak sah karena asas tunai tidak terpenuhi;

Menimbang bahwa dikarenakan Akta Jual Beli Nomor 60/2012 tersebut dibuat pada tanggal 10 September 2012 tersebut tidak memenuhi asas tunai, dan selanjutnya dibuat Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 (*vide* bukti P-4, T1-21, TII-2, TIV-2) tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I menggunakan alasan "Tanah terindikasi Terlantar" dan untuk mencabut status tersebut Hotel harus beroperasi, sesuai persyaratan dari Dinas Perizinan dimana tanah tersebut harus beralih, padahal berdasarkan bukti TI-4 tidak mensyaratkan adanya peralihan tersebut;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti TI-13, TI-14, TI-15, TI-16, TI-17, TI-18, TI-19 dan Ti-20, tanah objek sengketa tetap dapat dialihkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan sebelumnya peralihan hak atas tanah harus memenuhi asas terang dan tunai dimana dalam perkara *a quo*, jual beli tanah objek sengketa dilakukan dengan harga yang belum lunas;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut menurut Majelis Hakim, Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 tersebut terdapat cacat kehendak dimana kesepakatan yang diberikan Penggugat didasari adanya tipu daya Tergugat I;

Menimbang bahwa Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 juga telah menyimpangi Asas Tunai dalam akta Jual Beli dimana dalam Surat Pernyataan bersama tersebut bahwa

Penggugat dan Tergugat I telah bersepakatan menandatangani akta jual beli padahal asas tunai dalam Akta Jual Beli tersebut belum terpenuhi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga harus dibatalkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai keabsahan Berita Acara Pelunasan yang dilegalisasi oleh Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., dengan Nomor 1964/L/VI/2016;

Menimbang bahwa dalam dalil posita gugatan Penggugat , Notaris/PPAT THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, tanpa sepengetahuan PENGGUGAT telah membuat Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016, dimana hal tersebut baru diketahui PENGGUGAT melalui jawaban somasi kuasa hukum TERGUGAT I No. 057/H&P/S/XII/2017 tanggal 11 Desember 2017 dimana dalil tersebut dibantah oleh Tergugat I yang pada pokoknya Bahwa NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., mengeluarkan atau membuat Berita Acara Pelunasan No. 1418/L/VI/2016, hal itu sebagai bentuk adanya kepastian dan perlindungan hukum terhadap masing-masing pihak dalam perjanjian, yaitu TERGUGAT I dan PENGGUGAT, hal tersebut dikarenakan TERGUGAT I telah melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya sesuai yang diatur dalam Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, SH., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TI-40 berupa Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016 tersebut merupakan Akta Bawah Tangan yang dibuat secara sepihak oleh Tergugat I yang pada pokoknya isinya adalah Tergugat I telah melakukan pelunasan pada tanggal Tanggal 28 Juni 2016 sebesar Rp. 835.805.000,- (delapan ratus tigapuluh lima juta delapan ratus lima ribu rupiah);

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-8A hingga P-8L dan TI-28 hingga TI-39 pembayaran dilakukan sebagai berikut:

- Tanggal 14 April 2011 sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah)
- Tanggal 07 Desember 2012 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Tanggal 11 Januari 2013 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Tanggal 05 Juni 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

- Tanggal 08 Juli 2013 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Tanggal 02 Agustus 2013 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Tanggal 25 April 2014 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Tanggal 30 Juni 2015 sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Tanggal 31 Juli 2015 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Tanggal 01 Oktober 2015 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Tanggal 28 Juni 2016 sebesar Rp. 835.805.000,- (delapan ratus tiga puluh lima juta delapan ratus lima ribu rupiah);

Total secara keseluruhan adalah sejumlah Rp. 12.435.805.000,00 (dua belas milyar empat ratus tiga puluh lima juta delapan ratus lima ribu rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti P-8A hingga P-8L dan TI-28 hingga TI-39 tersebut pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I belum lunas karena berdasarkan Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011 (*vide* Bukti P-1 dan TI-6) adalah senilai Rp. 12.636.000.000,- (dua belas milyar enam ratus tiga puluh enam juta rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016 (*vide* TI-40) tidak sesuai dengan fakta yang terjadi bahwa yang benar terjadi adalah bahwa Tergugat I belum sepenuhnya melunasi pembayaran atas pembelian objek sengketa tersebut, sehingga Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016 (*vide* TI-40) tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan permasalahan yang kedua sebagai berikut:

Menimbang bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur sendiri unsur-unsur yang memenuhi syarat Perbuatan Melawan Hukum meliputi adanya perbuatan atau kealpaan, perbuatan atau kealpaan terjadi karena kesalahan pelaku dan perbuatan itu mendatangkan kerugian kepada orang lain (Penggugat) Menimbang bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki unsur-unsur yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
- b. Melanggar hak subjektif orang lain.
- c. Melanggar kaidah kesusilaan.
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan ketelitian serta kehati-hatian.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011 (*vide* Bukti P-1 dan TI-6), tersebut Tergugat I masih harus melunasi

sisanya pembayaran kepada Penggugat akan tetapi yang dilakukan Tergugat I justru malah membuat Surat Pernyataan Bersama Dan Perjanjian Nomor: 1418/L/IX/2012 Tanggal 10 September 2012 (*vide bukti* P-4, T1-21, TII-2, TIV-2) dan Akta Jual Beli Nomor : 60/2012 tanggal 10 September 2012 (bukti P-5 dan TII-2) yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan berdasarkan pertimbangan dalam pokok permasalahan pertama dan selanjutnya berdasarkan bukti TIV-1, TIV-2, TIV-4 tersebut Tergugat I juga menjaminkan tanah objek sengketa kepada Tergugat IV;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Menimbang bahwa menurut pendapat *Sutan Remy Sjahdeni*, Itikad Baik adalah keinginan dari suatu pihak dalam perjanjian untuk menghindari menimbulkan kerugian pada pihak lain dalam perjanjian;

Menimbang bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I dengan tidak melunasi pembayaran pembelian tanah objek sengketa berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang tertuang dalam Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011 (*vide* Bukti P-1 dan TI-6) tersebut dan justru menjaminkan tanah tersebut kepada Tergugat IV adalah suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam dalil posita gugatan Penggugat, Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat I dan Notaris/PPAT THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, tanpa sepengetahuan PENGGUGAT telah membuat Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016, dimana hal tersebut baru diketahui PENGGUGAT melalui jawaban somasi kuasa hukum TERGUGAT I No. 057/H&P/S/XII/2017 tanggal 11 Desember 2017, seharusnya THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, selaku Notaris/PPAT mengetahui bahwa TERGUGAT I belum melunasi harga jual beli tanah tersebut berdasarkan Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011;

Menimbang dalam jawabannya Tergugat I membantah dalil Penggugat Konvensi tersebut pada pokoknya sebagai berikut Notaris Thomas Santosa Widjaya Gunawan, SH., dalam membuat Berita Acara Pelunasan No. 19964/L/VI/2016 adalah sesuai dengan prosedur dan juga sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian, yaitu TERGUGAT I sebagai pihak yang mempunyai kewajiban melakukan pembayaran sebagaimana diatur dan dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 serta Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh NOTARIS Thomas Santosa Widjaya Gunawan, S.H., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012, yang mana meskipun TERGUGAT I belum mendapatkan surat

keterangan pencabutan tanah terindikasi terlantar dari database BPN Pusat, namun Tergugat I tetap beritikad baik untuk melakukan pelunasan atas pembelian tanah SHGB No. 75/Ngampilan kepada Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan dalam permasalahan pertama dimana Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016 (*vide* TI-40) tersebut isinya tidak sesuai dengan fakta yang terjadi bahwasanya Tergugat I belum melunasi pembayaran atas pembelian objek sengketa kepada Penggugat, maka Perbuatan Tergugat I yang telah membuat Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016 (*vide* TI-40) tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil Penggugat selanjutnya bahwa Notaris Thomas Santosa Widjaya Gunawan, S.H., juga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan menggerakkan PENGGUGAT guna menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 yang **cacad kehendak** dan telah membuat Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016 tanpa sepengetahuan Penggugat;

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo*, Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., bertindak dalam jabatannya selaku Notaris dan PPAT Kota Yogyakarta;

Menimbang bahwa dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tersebut Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;

Menimbang bahwa tugas, fungsi dan kewenangan notaris pada pokoknya adalah merumuskan kehendak para pihak dalam suatu akta yang nantinya akan menjadi akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna;

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo*, yang menjadi objek sengketa adalah mengenai perbuatan melawan hukum berdasarkan hubungan hukum perjanjian berupa Akta Perikatan Jual Beli dengan PT. Perwira Abadi Jaya (Tergugat I) Nomor 16 tanggal 13 April 2011 yang dibuat di hadapan Notaris

Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012 di hadapan PPAT Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., yang dibuat bersamaan dengan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012;

Menimbang bahwa Akta Perikatan Jual Beli dengan PT. Perwira Abadi Jaya (Tergugat I) Nomor 16 tanggal 13 April 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012 di hadapan PPAT Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., yang dibuat bersamaan dengan Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 tersebut merupakan akta para pihak (*partij acta*);

Menimbang bahwa akta para pihak (*partij acta*) adalah akta yang dibuat di hadapan notaris atas permintaan para pihak. Atas hal tersebut, notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan notaris. Dalam akta pihak, notaris menuangkan atau memformulasikan pernyataan atau kehendak para pihak ke dalam akta notaris;

Menimbang bahwa selanjutnya didalam angka 12) dari Surat Pernyataan Bersama Dan Perjanjian Nomor: 1418/L/IX/2012 Tanggal 10 September 2012 (*vide bukti P-4, T1-21, TII-2, TIV-2*) tersebut, disebutkan: "Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua membebaskan Pihak Notaris dan atau Pejabat pembuat akta tanah yang memproses peralihan hak/jual beli tanah tersebut sehingga baik sekarang maupun dikemudian hari tidak akan melakukan tuntutan/gugatan atas segala isi akta-akta yang telah disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak";

Menimbang berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., tersebut hanya melaksanakan tugas, fungsi dan kewenangannya sebagai Notaris sehingga tidak dapat dilakukan tuntutan/gugatan terhadapnya termasuk tidak dapat dilakukan tuntutan/gugatan terhadap penerima protokol Notaris yaitu Notaris Muhammad Firdauz Ibnu Pamungkas, S.H., (Turut Tergugat II) dikarenakan Notaris Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., tersebut telah meninggal dunia;

Menimbang bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan permasalahan yang ketiga sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena dalam pertimbangan pokok permasalahan kedua, Tergugat I telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka perlu dibuktikan mengenai kerugian yang dialami oleh Penggugat;

Menimbang bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian sebagai berikut:

1. Kerugian materiil yaitu sebesar Rp. 14.778.486.321,- (empat belas milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus dua puluh satu rupiah) yang terdiri dari: kesempatan PENGGUGAT yang seharusnya dapat menyewakan tanah tersebut, beban PPN termasuk sanksi, denda, dan bunga yang seharusnya dibayar oleh TERGUGAT I tetapi telah dibayar PENGGUGAT sebesar Rp.1.853.147.372,- (Satu milyar delapan ratus lima puluh tiga juta seratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus tujuh puluh dua rupiah);
 - Perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I seharusnya telah batal demi hukum sejak tahun 2012, sehingga dengan batalnya Perjanjian maka seharusnya PENGGUGAT sejak tahun 2013 dapat menguasai tanah sebagai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2, dengan PENGGUGAT menguasai tanah maka seharusnya PENGGUGAT dapat menyewakan tanah tersebut kepada Pihak lainnya, yang diperkirakan 1 tahun sewa atas tanah tersebut adalah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga jika dihitung dari tahun 2013 – 20124 (12 tahun) x Rp.1000.000.000,00 (satu milyar rupiah) = Rp.12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah);
 - Sesuai SURAT TEGURAN, pajak akibat Bunga Penagihan PPN, PPnBM dan PTLT tahun 2012 00040/109/12/017/17-29/11/2017 sebesar 741.258.949,00- (tujuh ratus empat puluh satu juta dua ratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh sembilan rupiah);
 - denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) per hari selama 1 bulan dari tanggal 14 September 2012 sampai dengan 14 Oktober 2012 sesuai pasal 4 garis datar (-) ke-2 Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 yaitu: Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) x 1 0/00 x 30 hari sama dengan Rp. 184.080.000,- (seratus delapan puluh empat juta delapan puluh ribu rupiah);
2. Kerugian immateriil: yaitu hilangnya kesempatan PENGGUGAT untuk memanfaatkan tanah objek a quo, SHGB No. 75/Ngampilan seluas 4.212 m2, kerugian immateriil dimaksud adalah dalam hal PENGGUGAT bermaksud

membangun hotel ataupun tempat usaha, yang jika diperkirakan senilai Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011 (*vide* Bukti P-1 dan TI-6) tersebut terdapat ketentuan:

“sisanya sebesar Rp.6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) akan dibayar / dilunasi apabila atas Sertipikat tanah tersebut siap dan sesuai ketentuan yang berlaku dapat dilakukan proses balik nama keatas nama Pihak Kedua, dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) telah jadi / selesai”; dan *“Bahwa apabila seluruh syarat dan jangka waktu yang telah ditentukan diatas telah terpenuhi ternyata Pihak Kedua (Tergugat I) tidak dapat melunasi sisa pembayaran atas pembelian tanah tersebut maka Pihak Kedua (TERGUGAT I) diberi tenggang waktu selama 1 (satu bulan untuk melunasi seluruh kekurangan pembayaran tanah tersebut; Lewat dari tenggang waktu tersebut ternyata Pihak Kedua (TERGUGAT I) tetap tidak dapat melunasinya, maka Pihak Kedua (TERGUGAT I) akan dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) per-hari dari sisa pembayaran yang belum dilunasi tersebut selama 1 (satu) bulan; Apabila ternyata Pihak Kedua (TERGUGAT I) tetap tidak dapat melunasi sisa pembayarannya, maka perikatan jual beli ini dianggap batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah dibayar pihak Kedua (TERGUGAT I) kepada Pihak Pertama (PENGGUGAT) dianggap hilang”*;

Menimbang bahwa oleh karena berdasarkan bukti P-2 berupa Keputusan Kantor Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Kota Yogyakarta (Turut Tergugat I), Nomer : $\frac{0001/NG/2012}{0001/01}$ Tanggal 02 Januari 2012 Tentang Pemberian Izin Membangun Bangun-Bangunan dan bukti P-3 dan TI-40 berupa Surat No. 42/KLF/BPN/YK/2012 tanggal 14 Agustus 2012 perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi, Tergugat I diwajibkan untuk melakukan pelunasan sebesar Rp. 6.136.000.000,00 (Enam miliar seratus tiga puluh enam juta rupiah) dan diberikan jangka waktu selama 1 bulan setelah tanggal 14 Agustus 2012, akan tetapi berdasarkan bukti P-8A hingga P8L hingga tanggal 14 September 2012 yaitu tepat 1 bulan setelah tanggal dikeluarkannya Surat No. 42/KLF/BPN/YK/2012 perihal Permohonan IPPT/Klarifikasi tanggal 14 Agustus 2012, Tergugat I masih belum membayar pelunasan sebesar Rp. 6.136.000.000,00 (Enam miliar seratus tiga puluh enam juta rupiah) tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I tidak dapat melakukan pelunasan tersebut, berdasarkan akta perikatan jual beli, perikatan jual beli dianggap batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah dibayar pihak Kedua (Tergugat I) kepada Pihak Pertama (Penggugat) dianggap hilang;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat , kerugian materiil dihitung berdasarkan tidak dapat disewakannya tanah objek sengketa oleh Penggugat dan ketentuan denda satu permil selama 1 bulan sejak sesuai ketentuan yang berlaku dapat dilakukan proses balik nama keatas nama Pihak Kedua, dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) telah jadi / selesai”;

Menimbang bahwa perhitungan kerugian materiil berdasarkan tidak dapat disewakannya tanah objek sengketa tersebut, Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan jumlah tersebut dan hanya berdasarkan perkiraan Penggugat belaka, selanjutnya kerugian materiil berdasarkan ketentuan denda satu permil selama 1 bulan sejak sesuai ketentuan yang berlaku dapat dilakukan proses balik nama keatas nama Pihak Kedua, dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) telah jadi / selesai tersebut tidak berdasar karena sejak lewat dari 1 bulan sejak sesuai ketentuan yang berlaku dapat dilakukan proses balik nama keatas nama Pihak Kedua, dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) telah jadi / selesai tersebut Tergugat I Konvensi tidak diwajibkan lagi membayar denda satu permil tersebut akan tetapi perikatan jual beli menjadi batal dan pembayaran pertama sebesar Rp. 6.500.000.000,00 menjadi hak Penggugat sepenuhnya;

Menimbang, bahwa kerugian immateriil dihitung Penggugat berdasarkan hilangnya kesempatan untuk menyewakan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 598 K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971 “bilamana jumlah kerugian uang yang diderita dan dituntut oleh Penggugat, tidak jelas dan tidak dapat dibuktikan dengan bukti-bukti surat yang kongkrit, maka tuntutan atas ganti rugi uang tersebut karena tidak terbukti dipersidangan harus di tolak Hakim”;

Menimbang, bahwa kerugian materiil yang didasarkan atas sesuai SURAT TEGURAN, pajak akibat Bunga Penagihan PPN, PPnBM dan PTLT tahun 2012 00040/109/12/017/17-29/11/2017 sebesar 741.258.949,00- (tujuh ratus empat puluh satu juta dua ratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh sembilan rupiah) tersebut setelah Majelis Hakim Mencermati Akta Perikatan Jual Beli bahwa Tergugat I Konvensi hanya dibebani atas Pajak Penghasilan (PPH), Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan (BPHTB) maupun biaya akta dan biaya balik nama, sehingga jelas terkait dengan tagihan atas PPN bukan menjadi kewajiban dari Tergugat I;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan permasalahan tersebut akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai petitum-petitum gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa petitum angka 1 Penggugat yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya akan dipertimbangkan setelah petitum-petitum lain dipertimbangkan;

Menimbang bahwa petitum angka 2 Penggugat yang pada pokoknya memohon agar Menguatkan putusan provisi dalam perkara ini, berdasarkan pertimbangan dalam provisi dimana tuntutan provisionil Penggugat ditolak maka petitum angka 2 Penggugat dalam pokok perkara ini juga seharusnya untuk ditolak;

Menimbang bahwa petitum angka 3 dan angka 4 yang pada pokoknya Penggugat Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH., telah melakukan perbuatan melawan hukum, berdasarkan pertimbangan dalam permasalahan pertama dan kedua bahwa Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan hanya bertindak berdasarkan jabatannya sebagai Notaris dan PPAT Kota Yogyakarta, maka petitum Penggugat angka 3 dan 4 beralasan untuk dikabulkan akan tetapi dengan perbaikan redaksi berdasarkan dengan pertimbangan dalam permasalahan pertama dan kedua, Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H. tidak melakukan perbuatan yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa petitum angka 5 Penggugat yang pada pokoknya mohon agar menyatakan sah dan berharga sita persamaan terhadap objek sengketa akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Sita Persamaan atau *Vergelijkend Beslag*, diatur dalam Pasal 463 R.V. sebagai berikut: "Apabila juru sita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka juru sita tidak dapat melakukan penyitaan lagi. namun juru sita mempunyai wewenangan untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya. Juru sita kemudian dapat menyita: barang-barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 166 R. V. Berita Acara sita persamaan ini berlaku sebagai sarana pencegahan hasil lelang kepada penyita pertama";

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo*, persyaratan administrasi untuk meletakkan sita jaminan/persamaan belum terpenuhi dimana Penggugat harus melakukan tindakan pendahuluan berupa permohonan sita jaminan kepada Majelis

Hakim sehingga Majelis Hakim jika menyetujui permohonan tersebut dapat meletakkan sita jaminan/persamaan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 6 yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 hingga P-22 dan juga mengajukan 1 orang saksi untuk memperkuat dalil gugatannya;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut berupa Fotokopi bukti surat P-1 sampai dengan P-10 yang diserahkan dalam ruang persidangan dan yang telah dikirim di Sistem Informasi Pengadilan, telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali Bukti P-6, P-7, P-8A s/d P-8L yang merupakan fotokopi dari fotokopi dimana Kuasa Penggugat tidak bisa menunjukkan aslinya, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara dan bukti surat dalam Sistem Informasi Pengadilan diverifikasi oleh Hakim Ketua, kemudian dokumen pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena alat bukti yang diajukan Penggugat memenuhi syarat diajukannya sebagai alat bukti dalam pembuktian dimana semua alat bukti surat telah diberi materai cukup sebagaimana disyaratkan oleh undang undang nomor 10 tahun 2020 tentang bea materai dan dicocokkan dengan aslinya sebagaimana disyaratkan oleh Putusan MARI No. 112K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 jo. Putusan MARI No. 2191 K/Pdt./2000 tanggal 14 Maret 2001;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-6 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor B.175/Ngp tanggal 26 September 1995, dan P-7 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Ngampilan tanggal 23 Januari 2024 yang diajukan oleh Penggugat tersebut ternyata di persidangan tidak pernah ditunjukkan oleh Penggugat aslinya karena ada pada Tergugat II dan Tergugat IV, sehingga Majelis Hakim pada saat Tergugat II dan Tergugat IV mengajukan bukti surat yang sama dengan bukti surat bertanda P-6 dan P-7 tersebut dapat membandingkan bukti surat Penggugat tersebut ternyata sesuai dengan aslinya dan para pihak dalam perkara ini turut membenarkan dan tidak terbantahkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-8A hingga P-8L yang diajukan oleh Penggugat tersebut ternyata di persidangan juga tidak pernah ditunjukkan oleh Penggugat aslinya akan tetapi bukti surat tersebut didukung oleh Bukti yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi yang diberi tanda TI-28 hingga TI-29 kesemuanya berupa Kwitansi Bukti Pembayaran dari transfer bank dari PT. Perwira

Abadi Jaya, REK. BCA AC. NO. 8190112988, ke REK. MANDIRI. AC. NO. 127.000.43870.05, atas nama PT. KARYA BANGUN GUNATAMA (PT. KBG), yang telah diakui oleh Penggugat dan Tergugat I kebenarannya dan tak terbantahkan bahwa peristiwa pembayaran uang tersebut telah terjadi, sehingga bukti ini juga dapat diterima dalam perkara ini, dengan demikian petitum angka 6 dari Gugatan Penggugat yang memohon agar menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat angka 7 dan angka 9, yang pada pokoknya mohon agar Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dibuat dihadapan dan dilegalisir oleh THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 dan Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012, yang dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, PPAT di Yogyakarta batal demi hukum, mengacu pada pertimbangan permasalahan pertama bahwa Surat Pernyataan Bersama dan Akta Jual Beli tersebut tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan maka petitum Penggugat angka 7 dan 9 beralasan hukum maka patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 8 yang mohon agar Menyatakan batal demi hukum Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, yang dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta; tersebut mengacu pada pertimbangan permasalahan ketiga dimana dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, yang dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta terdapat ketentuan pada pokoknya TERGUGAT I wajib melunasi sisanya kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 6.136.000.000,- (enam milyar seratus tiga puluh enam juta rupiah) hingga 14 September 2012. Namun apabila TERGUGAT I tidak juga melunasinya maka masih diberi kesempatan selama 1 (satu) bulan yaitu sampai dengan 14 Oktober 2012 dengan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) per hari. Setelah tanggal 14 Oktober 2012, apabila TERGUGAT I tidak melunasi maka perikatan jual beli dianggap batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah dibayar Pihak Kedua (TERGUGAT I) kepada Pihak Pertama (PENGGUGAT) dianggap hilang, dengan demikian sejak tanggal 14 Oktober 2012 pembayaran oleh TERGUGAT I sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) menjadi milik PENGGUGAT;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I tidak melakukan pelunasan sesuai dengan ketentuan berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011 tersebut maka berdasarkan Bahwa Pasal 1253 KUHPerdara yang

berbunyi “*suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menanggukkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan cara membatalkan perikatan itu tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu*”;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1265 KUHperdata yang berbunyi “*Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan*”

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, yang dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SH, Notaris di Yogyakarta harus dinyatakan batal demi hukum karena sudah terpenuhinya syarat batal berdasarkan Pasal 1265 KUHPerdata;

Menimbang bahwa terhadap petum angka 10 Penggugat yang pada pokoknya mengenai Menyatakan batal demi hukum Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016, yang dibuat dihadapan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, SH, Notaris di Yogyakarta, berdasarkan pertimbangan dalam permasalahan pertama dimana Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016 (*vide* Bukti TI-40) isinya tidak sesuai dengan fakta yang terjadi maka petitum angka 10 Penggugat beralasan hukum sehingga harus dikabulkan;

Menimbang terhadap petitum gugatan Penggugat angka 11, 12, dan 13 akan dipertimbangkan sekaligus sebagai berikut pada pokoknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri tidak mempunyai kewenangan untuk untuk mengembalikan status Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta kembali ke atas nama PENGGUGAT, dan tidak pula memiliki kewenangan untuk Memerintahkan kepada TERGUGAT III untuk tidak melakukan lelang terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2, IMB No. 0001/NG/2012
0001/01 tanggal 02 Januari 2012 yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta serta Memerintahkan kepada TERGUGAT IV untuk meroya hak tanggungan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan dan mengembalikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M2 yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta kepada PENGGUGAT dalam keadaan bersih;

Menimbang bahwa pada dasarnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri hanya berwenang untuk menyatakan bahwa yang menjadi dasar peralihan terhadap suatu sertipikat tanah tersebut tidak sah;

Menimbang oleh karena hal tersebut maka petitum angka 11, 12, dan 13 Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 14 yang pada pokoknya mohon agar Menyatakan batal demi hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 27/2017 tanggal 07 April 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Asmaul Khusnah, S.H atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 m² yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai jaminan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT II;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TIV-4 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00544/2017 Tanggal 12 Mei 2017. berdasarkan pertimbangan hukum pada permasalahan kedua dimana peralihan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M² atas nama TERGUGAT I yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta tidak menjadi ranah Pengadilan negeri untuk membatalkan sertipikat, sehingga petitum angka 14 tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 15 Penggugat yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan fisik tanah Sertipikat HGB No. 75/Ngampilan seluas 4.212 M² yang terletak di Kelurahan Ngampilan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta kepada PENGGUGAT tanpa beban apapun, dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun dan jika perlu penyerahan tersebut dilakukan secara paksa menggunakan bantuan aparat Kepolisian dan aparat TNI beserta dengan Asli Sertipikatnya;

Menimbang bahwa hingga perkara ini diajukan tanah obyek sengketa tersebut dalam proses pengajuan *fiat eksekusi* Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh TERGUGAT IV dengan Nomor Perkara 13/Pdt.Eks.HT/2023/PN Yyk dan Nomor Perkara 12/Pdt.Eks.Fid/2023/PN Yyk pada Pengadilan Negeri Yogyakarta. Dan hal tersebut yang dimintakan oleh Penggugat dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan sehingga petitum angka 15 tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang bahwa dalam petitum angka 16 Penggugat yang pada pokoknya mohon agar Menetapkan pembayaran TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sebelum tanggal 14 Oktober 2012 sebesar Rp. 6.500.000.000,-

(enam milyar lima ratus juta rupiah) menurut hukum menjadi hak PENGGUGAT saling berkaitan dengan petitum angka 8 Penggugat maka secara mutatis mutandis petitum angka 16 Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa petitum angka 17 Penggugat yang pada pokoknya mohon agar Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT berdasarkan pertimbangan dalam permasalahan ketiga dimana Penggugat tidak dapat membuktikan dalil posita gugatannya yang berkaitan dengan kerugian yang diderita Penggugat, maka petitum angka 17 Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 18 Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per-hari apabila tidak segera menyerahkan tanah milik PENGGUGAT yang dikenal dengan SHGB No. 75/Ngampilan kepada PENGGUGAT atau tidak menjalankan putusan dalam perkara a quo yang dihitung sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengaturan uang paksa terdapat dalam Pasal 606a *Reglement Op De Rechtsvordering* (Rv), yang pada pokoknya menegaskan, sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan isi dari ketentuan pasal tersebut yang menggunakan kata-kata “dapat” maka Majelis Hakim berpendapat dan berkeyakinan bahwa pasal tersebut mengandung sifat alternatif, dengan kata lain bahwa penjatuhan hukuman berupa uang paksa (*dwangsom*) merupakan suatu tindakan yang sepenuhnya bergantung pada kearifan dan kebijaksanaan Majelis Hakim khususnya dalam memeriksa perkara a quo;

Menimbang, bahwa terdapat Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 307K/Sip/1976 tanggal 07 Desember 1976, yang pada pokoknya menegaskan bahwa tuntutan akan uang paksa (*dwangsom*) haruslah ditolak oleh Majelis Hakim dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila Putusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum yang pasti;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut petitum angka 18 Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 19 mengenai agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta akan dipertimbangkan sebagai berikut bahwa untuk melaksanakan putusan serta harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam SEMA 3 Tahun 2000 j.o. SEMA 4 Tahun 2001, bahwa oleh karena putusan tidak satupun memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam SEMA 3 Tahun 2000 j.o. SEMA 4 Tahun 2001, maka Putusan tidak dapat dilaksanakan secara serta merta, maka berdasarkan pertimbangan tersebut petitum angka 19 Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 20 mengenai biaya perkara akan dipertimbangkan dalam pertimbangan Konvensi dan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 21 yang meminta agar memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi Putusan a quo, oleh karena Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III adalah pihak yang tertarik dalam perkara *in casu* oleh karena berlaku asas setiap warga Negara yang baik berkewajiban untuk tunduk dan taat terhadap setiap peraturan hukum termasuk putusan pengadilan yang mengikatnya, maka terhadap petitum angka 21 beralasan hukum untuk dikabulkan;

DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa dalam Jawabannya, Tergugat I telah mengajukan gugatan Rekonvensi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana dimaksud diatas;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan pada pokok perkara dalam konvensi dianggap telah dipertimbangkan pula dalam pokok perkara dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak membantu pelaksanaan pengurusan berkaitan dengan penghapusan/pencabutan dari database BPN Pusat atas tanah SHGB No. 75/Ngampilan sebagai tanah terindikasi terlantar adalah perbuatan wanprestasi yang merugikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang di pertimbangkan dalam konvensi diatas, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak menjalankan isi dari Perikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 13 April 2011

dengan alasan tanah SHGB No. 75/Ngampilan terindikasi Tanah Terlantar dan menggerakkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membuat Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Notaris THOMAS SANTOSA WIDJAYA GUNAWAN, S.H., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tertanggal 10 September 2012, serta Akta Jual Beli No. 60/2012 tanggal 10 September 2012 sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak melunaskan kekurangan dan justru melakukan menjaminkan tanah objek sengketa kepada Tergugat IV maka gugatan Rekonvensi tersebut secara hukum harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas gugatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI-REKOVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan, sedangkan gugatan rekonvensi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ditolak, maka Penggugat Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah, oleh karenanya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI

Menolak gugatan provisi penggugat;

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV ;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dalam menggerakkan Penggugat untuk menandatangani Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012 adalah perbuatan melawan hukum;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, dalam membuat Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016 adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
5. Menyatakan batal Surat Pernyataan Bersama dan Perjanjian yang dibuat dihadapan dan dilegalisir oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H, Notaris di Yogyakarta dibawah No. 1418/L/IX/2012 tanggal 10 September 2012;
6. Menyatakan batal demi hukum Akta Perikatan Jual Beli No. 16 tanggal 13 April 2011, yang dibuat dihadapan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H, Notaris di Yogyakarta;
7. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No. 60/11 tanggal 10 September 2012, yang dibuat dihadapan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., PPAT di Yogyakarta;
8. Menyatakan batal demi hukum Berita Acara Pelunasan No. 1964/L/VI/2016, yang dibuat dihadapan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, S.H., Notaris di Yogyakarta;
9. Menetapkan pembayaran Tergugat I kepada Penggugat sebelum tanggal 14 Oktober 2012 sebesar Rp. 6.500.000.000,- (Enam milyar lima ratus juta rupiah) menurut hukum menjadi hak penggugat;
10. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi Putusan a quo
11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya:

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 763.500,- (Tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada hari Selasa, tanggal 8 April 2025, oleh kami, Vonny Trisaningsih, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Ismail Hamid, S.H., M.H., dan Purnomo Wibowo, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan hari Senin, tanggal 14 April 2025, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, didampingi oleh Kuwat Wahyu Murdana, S.H., sebagai

Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan Negeri Yogyakarta;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Muhammad Ismail Hamid, S.H., M.H.

Vonny Trisaningsih, S.H., M.H.

ttd

Purnomo Wibowo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Kuwat Wahyu Murdana, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran (PNBP)	: Rp 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan/ATK/Proses	: Rp 75.000,00
3. Biaya Pemanggilan	: Rp 508.500,00
4. PNBP Pemanggilan	: Rp 80.000,00
5. Juru Sumpah	: Rp 50.000,00
6. Pemeriksaan setempat	: Rp -
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp -
8. Meterai	: Rp 10.000,00
9. Redaksi	: Rp <u>10.000,00</u> +
Jumlah	: Rp 763.500,00

(Tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus rupiah);

UNTUK TURUNAN YANG SAH

Yogyakarta, 14 April 2025.

Penetapan ini ditandatangani secara elektronik oleh

Pengadilan Negeri Yogyakarta

Panitera



Meilyna Dwijanti, S.H, M.H

