

PUTUSAN
Nomor 78/PDT/2025/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Kusmaryanti. M.Pd., tempat tanggal lahir Bantul, 03 Maret 1962 (62 Tahun), alamat Pugeran, RT. 009, Jambidan, Banguntapan, Bantul, DIY., pekerjaan pensiunan, agama Islam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Riskiillah Wisnu Mulia, S.H., M.H., Irfan Nur Fahmi, S.H., dan Topan Agil Pamungkas, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Mulia Indonesia Law Office yang beralamat di Jln. Gedong Kuning No. 165 Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Juli 2025 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 7 Juli 2025 dengan register nomor : 331/SK PDT/2025/PN Btl;

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan

Dwi Setyo Hutami, Alamat di Kretek Kidul RT02, Jambidan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, Agama Islam;
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

Susana Widiastuti, tempat tanggal lahir Bantul, 12 Agustus 1978 (46 Tahun), alamat Pugeran RT 08, Jambidan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, agama Islam;
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Dwi Setyowati, tanggal lahir 31 Juli 1979, alamat Jl. Cisitu RT 004 RW 012, Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat, agama Islam, NIK 3273023107790014;
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Tri Diana Farida, tanggal lahir Bantul, 22 Oktober 1984, Alamat di Kepuh

Kulon, RT 02, Wirokerten, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, agama Islam, NIK 3402126210840004;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

Purnomo, tanggal lahir 20 Juli 1994, Alamat Tonayan Kalangan RT 004, Kebonagung, Imogiri, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, agama Islam, NIK 3402102007940004;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Tergugat V;

Niken Rahayu, tanggal lahir 25 Juli 1995, Alamat Tlenggongan RT005, Kebonagung, Imogiri, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, agama Islam;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding VI semula Tergugat VI;

Dalam hal ini Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Joko Supriyadi, S.Ag., Agung Dwi Purwanto S.E., S.H., dan Arif Tirtana, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum Joko Supriyadi & Partners yang beralamat di Perum Onggobayan Jl. Bunga Ilalang No 293 Rt 07, Ngestiharjo, Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Juli 2025 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 16 Juli 2025 dengan register nomor 351/SK PDT/2025/PN Btl;

Kalurahan Jambidan, alamat Jl. Pleret Km 3, Bintaran, Jambidan, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada kuasa kepada Suparman, S.I.P., S.H., Jarot Anggoro Jati, S.H., Siti Nurhidayati, S.H., M.H., Ike Kustini Rahayu, S.H., M.H., Denny Ardiansyah Pribadi, S.STP., M.I.P., dan Adik Miftakhur Rohmah, S.H., PNS pada Pemerintahan Kabupaten Bantul yang berkantor di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten yang beralamat di Jln. Robert Wolter Monginsidi Nomor 1, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Februari 2025 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 25 Februari

2025 dengan register nomor 111/SK PDT/2025/PN Btl;
selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut
Tergugat I;

Kapanewon Banguntapan, alamat Jl. Karangturi, Karangturi, Baturetno,
Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, untuk hadir
kepersidangan yaitu Thomas Basuki Raharjo, S.E., pangkat/Gol :
Penata Tk I, III D, NIP 197806292010011008, jabatan Kepala
Jawatan Praja Kapanewon Banguntapan berdasarkan Surat Perintah
Tugas Nomor : T/100.3.5/00021 tanggal 13 Januari 2025.
Selanjutnya Turut Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa
kepada Suparman, S.I.P.,S.H., Jarot Anggoro Jati, S.H., Siti
Nurhidayati, S.H.,M.H., Ike Kustini Rahayu, S.H.,M.H., Denny
Ardiansyah Pribadi, S.STP.,M.I.P., dan Adik Miftakhur Rohmah, S.H.,
PNS pada Pemerintahan Kabupaten Bantul yang berkantor di Bagian
Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten yang beralamat di Jln. Robert
Wolter Monginsidi Nomor 1, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Februari 2025 dan telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal
25 Februari 2025 dengan register nomor 112/SK PDT/2025/PN Btl;
Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut
Tergugat II;

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab Bantul alamat Jl. Ringroad Timur,
Manding, Trienggo, Bantul, Bantul, Kabupaten Bantul, Daerah
Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa dan memilih
domisili hukum di kantor kuasanya dengan memberikan kuasa dan
perintah kepada Hasti Susanti, A.Ptnh., Ety Nurhasanah, S.Si, Agoes
Silfie Ratna W., S.I.P.,S.H.,M.Kn., Aditya Bachtiar Rifa'l, S.E.,S.H.,
Didik Kurniawan, S.Tr. dan Dian Sapto Nugroho, S.H., pegawai
Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang berkantor di Kantor
Pertanahan Kabupaten Bantul, Jalan Ringroad Timur, Manding,
Trienggo, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan surat
kuasa khusus tanggal 06 Januari 2025 dan didaftarkan di

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 14 Januari 2025 dengan register nomor 18/SK PDT/2025/PN Btl;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 5 Agustus 2025 Nomor 78/PDT/2025/PT YYK tentang Penunjukan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara tersebut;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 5 Agustus 2025 Nomor 78/PDT/2025/PT YYK tentang Penetapan Hari Sidang;
3. Berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 24 Juni 2025 Nomor 1/Pdt.G/2025/PN Btl dan surat-surat lainnya;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 1/Pdt.G/2025/PN Btl Smn tanggal 24 Juni 2025 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat VI seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp 1.634.000,00 (Satu juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bantul diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 24 Juni 2025, terhadap putusan tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding melalui Kuasa Hukumnya sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 1/Pdt.G/2025/PN Btl tanggal 7 Juli 2025 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul, permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I Terbanding II semula

Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V Terbanding VI semula Tergugat VI dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 9 Juli 2025 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 14 Juli 2025 secara elektronik ;

Menimbang, bahwa Memori banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada kepada Terbanding I semula Tergugat I Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V Terbanding VI semula Tergugat VI dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Terbanding III semula Turut Terbanding III masing-masing pada tanggal 15 Juli 2025 dan 15 Juli 2025;

Menimbang, bahwa Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, selengkapnya sebagaimana termuat dalam memori banding Pembanding semula Penggugat tertanggal 14 Juli 2025, pada pokoknya:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Perjanjian Jual Beli sebidang tanah Letter C Nomor 135 dengan Persil Nomor 63 Klas S.IV dan luas tanah kurang lebih 715 M² atas nama pemegang hak Ny. Pawiro Diharjo/Sadiyem terletak di desa Jambidan,Kapanewon Banguntapan, Bantul dengan batas-batas:

- Batas Timur : Jalan
- Batas Selatan : Jalan
- Batas Utara : Triyanto
- Batas Barat : Hasan

Antara Pembanding dengan Tuan Isman Prayitno adalah sah menurut Hukum;

3. Menyatakan pembayaran sejumlah uang Rp.7.300.000,00 (Tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dan 1 (satu) unit sepeda motor Yamaha Alfa warna hitam atas transaksi Jual Beli Tanah antara Pembanding semula

Penggugat dengan Tn. ISMAN PRAYITNO alias GANDUNG terhadap sebidang tanah Letter C Nomor 135 Persil Nomor 63, Klas S.IV dan luas tanah kurang lebih 715m2. Atas nama Ny. PAWIRO DIHARJO/SADIYEM yang saat menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama SUSANA WIDIATUTI dengan nomor Sertipikat Hak Milik 13011603106457 dengan luas 501m2 yang terletak di desa Jambitan, Kapanewon Banguntapan, Kabupaten Bantul antara Alm Tn. ISMAN PRAYITNO sebagai penjual dan Ny. KUSMARYATI, Mpd sebagai pembeli adalah SAH menurut hukum;

4. Menyatakan peralihan terhadap sebidang tanah Letter C Nomor 135 Persil Nomor 63 Klas S.IV dan luas tanah kurang lebih 715 m2 Atas nama Ny. PAWIRO DIHARJO/SADIYEM terletak di desa Jambitan, Kapanewon Banguntapan, Kabupaten Bantul yang saat ini menjadi sertipikat Hak Milik atas nama SUSANA WIDIASTUTI dengan Nomor Sertipikat Hak Milik 1301160316457 dengan luas 501m2 yang terletak di Desa Jambitan, Kapanewon Banguntapan, Kabupaten Bantul tidak mempunyai hukum yang mengikat;
5. Menyatakan peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama SUSANA WIDIASTUTI dengan Nomor Sertipikat Hak Milik 13011603106457 dengan luas 501m2 yang terletak di Desa Jambitan, Kapanewon Banguntapan, Kabupaten Bantul kepada DWI SETYO HUTAMI tidak mempunyai hukum yang mengikat;
6. Menetapkan secara hukum putusan atas gugatan pengesahan jual beli atas tanah ini dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama Letter C Nomor 135 Persil Nomor 63, Klas S.IV dan luas tanah kurang lebih 715m2 Atas nama Ny. PAWIRO DIHARJO/SADIYEM terletak di Desa Jambitan, Kapanewon Banguntapan, Kabupaten Bantul yang saat ini menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama DWI SETYO HUTAMI dengan Sertipikat Hak Milik 13011603106457 dengan luas 510m2 yang terletak di Desa Jambitan, Kapanewon Banguntapan, Kabupaten Bantul

7. Menyatakan TURUT TERBANDING I, TURUT TERBANDING II, dan TURUT TERBANDING III, tuntuk dan patuh kepada putusan pengadilan dalam perkara ini;

8. Membebankan biaya perkara menurut hukum;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 19 Juli 2025 secara elektronik,

Menimbang bahwa kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Pembanding semula Penggugat, 22 Juli 2025;

Menimbang, bahwa Kontra memori banding Terbanding I semula Tergugat I tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam kontra memori banding, pada pokoknya :

PRIMAIR

1. Menolak Permohonan Banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 24 Juni 2025 Nomor 1/Pdt.G/2025/PN Btl;
3. Menghukum PEMBANDING membayar biaya perkara;

SUBSIDER

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

Menimbang, bahwa Terbanding II s/d VI semula Tergugat II s/d VI telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 21 Juli 2025 secara elektronik,

Menimbang bahwa kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Pembanding semula Penggugat, 22 Juli 2025

Menimbang, bahwa kontra memori banding Terbanding II s/d VI semula Tergugat II s/d VI tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam kontra memori banding, pada pokoknya :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding (Penggugat);
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 24 Juni 2025 Nomor 1/Pdt.G/2025/PN Btl;

3. Menghukum Pembanding (Penggugat) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada tanggal 29 Juli 2025, secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bantul, kepada Pembanding, semula Penggugat, Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, sedang kepada Turut Terbanding I, telah diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara (*inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta mempelajari dan mencermati dengan teliti seluruh berkas perkara, salinan putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 1/Pdt.G/2025/PN Btl tanggal 24 Juni 2025, beserta alasan-alasan dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari para Terbanding semula para Tergugat serta surat surat lain yang bersangkutan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul dalam putusanya Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Btl tanggal 24 Juni 2025 tersebut sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam putusannya;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori banding kesemuanya telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* Majelis Hakim Tingkat Banding akan menambah pertimbangan hukum sebagaimana tersebut dibawah ini:

1. Sesuai dengan pasal 5 UU Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan, bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat. Didalam hukum adat berlaku azas terang dan tunai, yaitu semua peralihan hak atas tanah harus terang diketahui oleh pihak yang berwenang, sementara jual beli antara Penggugat dengan almarhum Iman Prayitno hanya dibawah tangan(P-10);
2. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah, melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya(kecuali lelang) harus dibuktikan dengan akte yang dibuat PPAT(Pejabat Pembuat Akte Tanah) yang berwenang;

Menimbang, bahwa pasal tersebut bersifat imperatif, sehingga peralihan hak atas tanah antara Penjual Almarhum Iman Prayitno dengan Pembeli Ny. Kusmaryati, Mpd, harus dilakukan didepan PPAT, sehingga jual beli antara Penggugat Ny. Kusmaryati, Mpd dengan Almarhum Iman Prayitno yang dilakukan dibawah tangan, dikategorikan tidak berdasarkan hukum yang mengakibatkan jual beli tersebut tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 1/Pdt.G/2025/PN Btl tanggal 24 Juni 2025 beralasan menurut hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura *juncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) Tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 1/Pdt.G/2025/ PN Btl tanggal 24 Juni 2025 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Selasa, tanggal 12 Agustus 2025 yang terdiri dari **Siti Jamzanah, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Edy Purwanto, S.H.** dan **Yohanes Hero Sujaya, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 19 Agustus 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Nanik Mulyani Sri Utami, S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd

Hakim Ketua,

Ttd

Edy Purwanto, S.H.

Ttd

Siti Jamzanah, S.H., M.H.

Yohanes Hero Sujaya, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Nanik Mulyani Sri Utami, S.H.

Perincian biaya perkara:

PemberkasanRp 130.000,00

RedaksiRp 10.000,00

Meterai.....Rp 10.000,00+

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



Pengadilan Tinggi Yogyakarta

Panitera Tingkat Banding

Abner Sirait S.H., M.H. - 196510101993031008

Digital Signature

Jl. Medan Merdeka Utara No.9 - 13

Telp.: (021) 3843348 | (021) 3810350 | (021) 3457661

www.mahkamahagung.go.id

www.mahkamahagung.go.id

www.mahkamahagung.go.id

www.mahkamahagung.go.id

www.mahkamahagung.go.id

www.mahkamahagung.go.id

www.mahkamahagung.go.id

www.mahkamahagung.go.id

www.mahkamahagung.go.id

Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

