



PUTUSAN

NOMOR 23 / PDT / 2014 / PTY

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

SUMIYATI, Tempat / Tanggal Lahir : Bantul, 12 Agustus 1965, Alamat Kaligondang, Gedongan, Rt:003, Kel. Sumbermulyo, Kec. Bambanglipuro, Kab. Bantul . ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : AGUS SUPRIANTO, SH.MSI; THALIS NOOR C, SH.,MA,MH; BAMBANG H. KINGKIN, SH.; JIWA NUGROHO,SH; HADI PURNOMO,SH.; dan RUSMAN AJI, SH; semuanya adalah Advokat - Konsultan Hukum pada AFTA & BROTHERS *the house of law* yang beralamat di Jl. Pamularsih No. 9, Patangpuluhan, Wirobrajan, Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 November 2013, yang telah didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah register No. 480/HK/X/SK.Pdt/2013/PN.Slmm. pada tanggal 13 November 2013 ;

selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING / PENGGUGAT** ;

M E L A W A N

1. FERRYANTHO SAADA, Tanggal Lahir : 16 Juli 1980, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Perumahan Malya Kav. B2, Pusung Utama, Rt/Rw : 11/30, Desa. Sinduharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, dan sekarang tidak ketahui alamatnya tetapi masih berada di Wilayah Negara Republik Indonesia. ;

selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I / TERGUGAT I** ;

2. EDWARD WARMA RAYA, SH, Pekerjaan : Notaris, Alamat kantor : Jl. Kaliurang Km. 7 No. 27 B, Jurugsari, Condongcatur, Depok, Sleman. ;

selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / TERGUGAT II** ;

3. RASMAWATI PURBORINI, SH, Pekerjaan : PPAT, Alamat kantor: Jl.Imogiri Km. 14, Bantul. ;

halaman 1 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III / TERGUGAT III** ;

4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Alamat :
Jl. Lingkar Timur, Trirenggo, Bantul. ;

selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING / TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 23/Pen.Pdt/2014/PTY tanggal 3 April 2014 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini.;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, serta putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 30 Oktober 2013 Nomor 41/Pdt.G/2013/PN.Slmn. ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Membaca gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 5 Maret 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 6 Maret 2013 , yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2010 PENGGUGAT bertemu dengan TERGUGAT I di rumah TERGUGAT I. PENGGUGAT menyampaikan kepada TERGUGAT I, bahwa PENGGUGAT sedang membutuhkan dana. Kemudian TERGUGAT I menawarkan pinjaman kepada PENGGUGAT dengan syarat ada jaminannya berupa Sertifikat tanah dan dikenakan bunga sebesar 2,5 %. Atas tawaran itu PENGGUGAT tertarik dan menyanggupi untuk datang kembali 2 (dua) hari kemudian;
2. Bahwa pada tanggal 20 Februari 2010, PENGGUGAT mendatangi TERGUGAT I di rumahnya. Keduanya bertemu dan bersepakat melakukan transaksi utang piutang dengan ketentuan yang dituangkan dalam SURAT PERNYATAAN kesanggupan yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan diketahui oleh TERGUGAT I;
3. Bahwa dalam Surat Pernyataan tersebut disebutkan bahwa Penggugat meminjam uang dari Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dan sanggup membayar secara angsur selama 36 kali dengan membayar angsuran sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perbulannya;

halaman 2 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



4. Bahwa selain Surat Pernyataan tersebut, atas permintaan TERGUGAT I, PENGGUGAT menyerahkan Sertifikat tanah hak milik (SHM) Nomor: 4020/Desa Palbapang, atas nama SUMIYATI (PENGGUGAT) kepada TERGUGAT I sebagai jaminannya;
5. Bahwa pada tanggal 24 Pebruari 2010 TERGUGAT I menghubungi PENGGUGAT dan meminta PENGGUGAT untuk datang ke rumah TERGUGAT I guna mengambil uang pinjaman sesuai dengan kesepakatan. Atas permintaan TERGUGAT I tersebut PENGGUGAT menandatangani rumah TERGUGAT I dan menerima uang sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setelah dipotong biaya administrasi sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) oleh TERGUGAT I;
6. Bahwa pada hari yang sama TERGUGAT I mengajak PENGGUGAT untuk datang ke tempat TERGUGAT II guna menandatangani perjanjian utang piutang;
7. Bahwa sesampainya di kantor TERGUGAT II, TERGUGAT I menyodorkan beberapa lembar kertas dan meminta kepada PENGGUGAT untuk menandatangani. Kemudian PENGGUGAT yang sudah percaya penuh kepada TERGUGAT I tanpa membaca lembaran kertas tersebut langsung menandatangani;
8. Bahwa PENGGUGAT telah menjalankan kewajibannya membayar angsuran sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada TERGUGAT I, yang telah dilakukan 6 (enam) kali terhitung sejak tanggal 8 April 2010 sampai bulan September 2010, sehingga angsuran keseluruhan berjumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah). Selanjutnya PENGGUGAT tidak bisa membayarkan angsuran karena PENGGUGAT telah beberapa kali mendatangi TERGUGAT I di rumahnya untuk membayar angsuran, tetapi rumah TERGUGAT I selalu dalam keadaan kosong dan TERGUGAT I tidak diketahui lagi keberadaannya;
9. Bahwa sekira bulan Desember 2010 PENGGUGAT mendapat kabar dari suami PENGGUGAT, bahwa TERGUGAT I dilaporkan Polisi karena telah melakukan penipuan;
10. Bahwa karena PENGGUGAT merasa khawatir terhadap keberadaan Sertifikatnya, kemudian PENGGUGAT bersama-sama dengan suami PENGGUGAT mendatangi Kantor Pertanahan kabupaten Bantul untuk

halaman 3 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



menanyakan kondisi Sertifikat milik Penggugat. Informasi yang didapatkan dari Kantor Pertanahan bahwa Sertifikat milik Penggugat telah beralih nama atas nama FERRYANTHO SAADA yakni TERGUGAT I;

11.Bahwa sejak saat itu PENGGUGAT mencari informasi tentang keberadaan TERGUGAT I serta melacak asal usul beralihnya Sertifikat milik PENGGUGAT. Kemudian diketahui bahwa beralihnya Sertifikat milik PENGGUGAT tersebut dikarenakan adanya Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh TERGUGAT I dan dilegalisir oleh TERGUGAT II dengan Nomor: 760/Leg/II/2010 tertanggal 24 Pebruari 2010 dan Nomor: 761/Leg/II/2010 tertanggal 24 Pebruari 2010;

12.Bahwa dari adanya Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual tersebut oleh TERGUGAT I dibawa kepada TERGUGAT III untuk dibuatkan Akta Jual Beli, yang kemudian diketahui Akta Jual Beli tersebut bernomor: 09/2010 yang dibuat pada hari Senin tanggal 1 maret 2010 dihadapan TERGUGAT III, dengan para pihak seluruhnya adalah TERGUGAT I;

13.Bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak pernah menjual tanah kepada TERGUGAT I dan tidak pernah menerima pembayaran uang penjualan dari TERGUGAT I serta PENGGUGAT sampai dengan diajukannya gugatan ini masih menguasai obyek tanah dan bangunan sengketa serta belum pernah ada penyerahan (*lavering*) kepada TERGUGAT I;

14.Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang memanfaatkan keluguan PENGGUGAT dengan mengajak PENGGUGAT mendatangi kantor TERGUGAT II serta meminta PENGGUGAT menandatangani dua lembar kertas, yang kemudian diketahui berupa Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual padahal telah ada Surat Pernyataan utang piutang tertanggal 20 Februari 2010, merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechmatigedaad*) dan penyalah- gunaan keadaan yang menyebabkan cacatnya suatu perikatan sehingga sudah sepatutnya untuk dibatalkan atau batal demi hukum dengan sendirinya serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat lagi.

15.Bahwa oleh karena adanya perbuatan melawan hukum dan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh TERGUGAT I maka segala perbuatan hukum yang dibuat oleh TERGUGAT I berupa Perikatan Jual Beli tertanggal 24 Pebruari 2010 yang dilegalisasi oleh TERGUGAT II, Surat Kuasa Menjual tertanggal 24 Pebruari 2010 yang dilegalisasi oleh

halaman 4 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II serta Akta Jual Beli Nomor 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 yang dibuat dihadapan TERGUGAT III secara mutatis mutandis batal demi hukum, dan penguasaan Sertifikat Hak Milik obyek sengketa secara mutatis mutandis batal demi hukum, sehingga menurut hukum menjadi keharusan TERGUGAT I untuk menyerahkan Sertifikat tanah hak milik obyek sengketa kepada PENGGUGAT untuk dikembalikan lagi ke atas nama semula yakni atas nama PENGGUGAT;

16. Bahwa ditariknya TURUT TERGUGAT dalam perkara ini karena TURUT TERGUGAT sebagai pihak yang telah menerbitkan Sertifikat obyek sengketa menjadi atas nama TERGUGAT I serta sebagai pihak yang berwenang mengembalikan atas nama sertifikat hak milik obyek sengketa dalam keadaan semula atas nama PENGGUGAT;

17. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, PENGGUGAT mengalami kerugian baik kerugian Materiil dan kerugian Immateriil;

18. Bahwa kerugian Materiil yang dimaksud adalah kehilangan hak atas tanah sebesar yang nilanya Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan juga biaya jasa advokat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), sedangkan kerugian immateriil yang PENGGUGAT maksudkan adalah timbulnya rasa kecewa, khawatir dan malu atas persoalan ini yang apabila dinominalkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Sehingga jika diakumulasikan adalah sebesar:

- Kerugian materiil	Rp. 365.000.000,-	
- Kerugian immateriil	Rp. 500.000.000,-	+
Jumlah	Rp. 865.000.000,-	

Oleh karenanya kerugian tersebut sudah selayaknya apabila dibebankan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng.

Berdasarkan dalil di atas, maka PENGGUGAT mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk berkenan menerima, memeriksa dan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

halaman 5 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukumnya bahwa Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I tertanggal 20 Pebruari 2010 adalah SAH MENURUT HUKUM.
3. Menyatakan hukumnya bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechmatigedaad*) dan merugikan PENGGUGAT.
4. Menyatakan hukumnya Perikatan Jual Beli tertanggal 24 Pebruari 2010 dengan Legalisasi Nomor: 760/Leg/II/2010 tertanggal 24 Pebruari 2010, Surat Kuasa Menjual tertanggal 24 Pebruari 2010 dengan Legalisasi Nomor: 761/Leg/II/2010 tertanggal 24 Pebruari 2010 serta Akta Jual Beli Nomor 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 adalah CACAT HUKUM, TIDAK SAH, TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM, BATAL DEMI HUKUM dan atau mohon dibatalkan dengan segala konsekuensinya;
5. Menghukum kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 865.000.000,- (*delapan ratus enam puluh lima juta rupiah*) selambat-lambatnya satu minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
6. Memerintahkan kepada TERGUGAT I atau siapapun yang menguasai sertifikat tanah hak milik obyek sengketa untuk menyerahkannya kepada Penggugat.
7. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk memulihkan dan atau mengembalikan dalam keadaan semula Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan obyek sengketa dari atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama PENGGUGAT tanpa syarat dan beban apapun.
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Jawaban secara tertulis dengan mengemukakan dalil-dalil jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

halaman 6 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- **JAWABAN TERGUGAT II**

1. Bahwa benar Penggugat (NY. SUMIYATI) dan Tergugat I (FERRYANTHO SAADA) telah datang dan menghadap kepada Tergugat II di Kantor Tergugat II pada tanggal 24 Pebruari 2010 .
2. Bahwa kedatangan Penggugat dan Tergugat I di Kantor Tergugat II dengan maksud untuk melakukan LEGALISASI terhadap 2 (dua) surat di bawah tangan yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I, yaitu Perikatan Jual Beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04020/Palbakang, Surat ukur No. 01591/Palbakang/2005 , luas 610 M2, atas nama Nyonya SUMIYATI , terletak di Desa Palbakang, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul, Propinsi DIY dan Surat Kuasa Menjual terhadap tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04020/Palbakang tersebut .
3. Bahwa dalam perikatan jual beli tersebut Penggugat bermaksud menjual sebidang tanah SHM No. 04020/Palbakang tersebut kepada Tergugat I, sedangkan dalam surat kuasa menjual Penggugat sebagai pemberi kuasa memberikan kuasa kepada Tergugat I sebagai penerima kuasa untuk menjual kepada siapapun tanah SHM No.04020/Palbakang tersebut .
4. Bahwa dalam hal ini Tergugat II selaku Notaris bertindak melakukan Legalisasi atas surat yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak, Penggugat dan Tergugat I. Legalisasi berfungsi untuk mengesahkan tanda tangan dan memastikan tanggal surat di bawah tangan yang dibuat para pihak. Dalam hal ini tanda tangan adalah sah bila dilakukan oleh para pihak secara langsung di hadapan Notaris (Tergugat II) dan tanggal penandatanganan adalah sesuai dengan tanggal yang tertulis pada surat yang ditanda tangani .
5. Bahwa terhadap surat perikatan jual beli tersebut Tergugat II sebagai seorang Notaris telah memberitahukan dan menjelaskan kepada kepada Penggugat maupun Tergugat I tentang apa isi maupun maksud dari surat tersebut sehingga Penggugat maupun Tergugat II telah mengerti dan memahami apa isi surat tersebut. Setelah Penggugat dan Tergugat I memperoleh penjelasan dari Tergugat II dan mengerti isinya maka keduanya Penggugat dan Tergugat I membubuhkan tanda tangannya masing-masing pda surat tersebut di

halaman 7 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



hadapan Tergugat II sebagaimana terlihat dari legalisasi No.760.Leg/II/2010 .

6. Bahwa begitu juga dengan surat kuasa menjual yang dibuat di bawah tangan oleh Penggugat sebagai pemberi kuasa dan Tergugat I sebagai penerima kuasa, oleh Tergugat II telah diberitahukan dan dijelaskan kepada Penggugat dan Tergugat I apa isi maupun maksud dari surat kuasa tersebut. Setelah Penggugat dan Tergugat I memperoleh penjelasan dari Tergugat II dan mengerti isinya maka keduanya Penggugat dan Tergugat I membubuhkan tanda tangannya masing-masing pada surat kuasa menjual tersebut di hadapan Tergugat II sebagaimana terlihat dari legalisasi No.760.Leg/II/2010 .

7. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan lagi benar pada tanggal 24 Pebruari 2010 Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani 2 (dua) surat di bawah tangan di hadapan Tergugat II, yaitu Perikatan Jual Beli atas sebidang tanah SHM No. 04020/Palbakang sebagaimana Legalisasi No.760/Leg/II/2010 dan Surat Kuasa Menjual atas sebidang tanah SHM No. 04020/Palbakang sebagaimana Legalisasi No.761/Leg/II/2010 .

8. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat II tersebut sudah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pasal 15 ayat (2) huruf a yang menyatakan : Notaris berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus .

9. Bahwa dengan demikian terhadap perikatan jual beli tertanggal 24 Pebruari 2010 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I dan Legalisasi oleh Tergugat II sebagaimana Legalisasi No.760/Leg/II/2010 dan surat kuasa menjual tertanggal 24 Pebruari 2010 yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I dan dilegalisasi oleh Tergugat II sebagaimana Legalisasi No.761/Leg/II/2010 adalah sah secara hukum .

10. Bahwa karena apa yang dilakukan Tergugat II sebagai Notaris telah benar dan sesuai dengan hukum serta Perikatan Jual Beli tertanggal 24 Pebruari 2010 dan Suarat Kuasa Menjual tertanggal 24 Pebruari 2010 yang dilegalisasi oleh Tergugat II adalah sah secara

halaman 8 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum maka tidak berdasar secara hukum jika Tergugat II dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum .

Berdasarkan hal-hal yang tersebut dan terurai diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menerima jawaban gugatan dari Tergugat II dan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima .
2. Menyatakan sah secara hukum Perikatan Jual Beli tertanggal 24 Pebruari 2010 dan Surat Kuasa Menjual tertanggal 24 Pebruari 2010 yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I dan dilegalisasi oleh Tergugat II.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau ;

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

- JAWABAN TERGUGAT III

Bahwa Tergugat III mengajukan Jawaban tertanggal 15 Juli 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa kami kuasa Hukum Tergugat III berpendapat : "Bahwa Pengadilan Negeri Sleman sama sekali tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan penggugat / dalam perkara perdata Nomor : 41/Pdt.G/2013/PN.Slmm tanggal 6 Maret 2013 tersebut, karena Tanah Obyek Sengketa yang dimohonkan Penggugat pembatalan jual belinya adalah Terletak di Desa Palbapang, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul, dan juga karena dalam Akta Jual Beli Nomor : 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 pada pasal 5 yang telah menyebutkan secara tegas dan jelas bahwa Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibat hukumnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah yaitu pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bantul .

Bahwa berdasarkan pada Pasal 142 R.Bg./Pasal 118 HIR ayat 5 yang telah menyebutkan secara tegas dan jelas bahwa Dalam hal gugatan

halaman 9 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak benda tidak bergerak itu .

Bahwa berdasarkan pada Pasal 159 R.Bg./Pasal 133 HIR yang telah menyebutkan secara tegas dan jelas bahwa menurut ketentuan Pasal 142 R.Bg./Pasal 118 HIR, maka Tergugat dapat mengajukan Tangkisan, supaya Pengadilan Negeri itu tidak berwenang untuk mengadilinya .

Bahwa berdasarkan alasan hukum dan juga berdasarkan dasar hukum sebagaimana kami sebutkan diatas, maka menurut pendapat Kuasa Hukum Tergugat III bahwa untuk melakukan pemeriksaan dan mengadili serta memutus gugatan penggugat / dalam perkara perdata tersebut adalah kewenangan Pengadilan Negeri Bantul .

Maka oleh karena itu, Pengadilan Negeri Sleman sama sekali tidak berwenang memeriksa dan mengadili serta memutus gugatan Penggugat / dalam perkara perdata Nomor : 41/Pdt.G/2013/ PN.Slmn pada Pengadilan Negeri Sleman tersebut.

2. Bahwa gugatan Penggugat masih kurang penggugatnya oleh karena / dengan alasan bahwa Tanah Obyek Sengketa beserta Sertifikatnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 04020/Palbabang/2005 telah diberi Hak Tanggungan kepada suatu Bank, padahal penggugat didalam gugatannya bahwa suatu Bank tersebut sama sekali tidak ikut digugat oleh Penggugat .

Sehingga oleh karena itu adalah wajar bila gugatan penggugat tersebut harus ditolak atau harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi, alasan-alasan, fakta-fakta, dan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut diatas, maka cukup obyektif menurut hukum positif dengan ini Tergugat III Kompensi mohon Kehadapan Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa dan mengadili Perkara Perdata ini untuk berkenan memberikan PUTUSAN SELA perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya .
2. Menolak gugatan penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijkheid*) .

halaman 10 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Menyatakan secara hukum bahwa Pengadilan Negeri Sleman sama sekali tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat / dalam perkara Perdata Nomor : 41/Pdt.G/2013/PN.SLMN pada Pengadilan Negeri Sleman tersebut .

4. Menghukum penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini .

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, fakta-fakta, dan hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat III di dalam Eksepsi diatas, mohon untuk dianggap dikemukakan lagi seluruhnya di dalam jawaban pokok perkara ini .

2. Bahwa Tergugat III menyangkal dan membantah secara tegas gugatan Penggugat atas dalil-dalil dan alasan-alasan penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 5 Maret 2013 tersebut yang secara khusus ditujukan kepada Tergugat III, kecuali yang nyata-nyata dan tegas-tegas serta secara tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat III di dalam jawaban Tergugat III ini .

3. Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 yang dibuat dan dihadapan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) RASMAWATI PURBORINI,SH (Tergugat III) adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo.Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yakni mengenai yang mengatur Prosedur Peralihan/ Ketentuan Tata Cara Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Balik Nama Sertipikat yaitu seperti tersebut dibawah ini :

*Persyaratan yang diperlukan untuk membuat Akta Jual Beli Tanah di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah :

- a. Asli sertipikat hak atas tanah yang akan dijual ;
- b. Kartu Tanda Penduduk Penjual dan Pembeli beserta Kuasa-kuasanya ;

halaman 11 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



- c. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan bangunan selama 5 tahun belakangan ;
- d. Kartu Keluarga/KK Penjual dan Pembeli ;

* Proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah :

Persiapan pembuatan Akta Jual Beli Tanah :

- a. Sebelum membuat Akta Jual Beli Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan permohonan pemeriksaan mengenai kesesuaian Sertifikat Tanah dengan data-data yang ada tersimpan di kantor Pertanahan ;
- b. Penjual harus sudah membayar Pajak Penghasilan (PPH Final) sebesar 5% (lima persen) dari harga transaksi jual beli;
- c. Pembeli harus sudah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar 5% (lima persen) dari harga transaksi jual beli dikurangi Rp.60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah);
- d. Pembeli harus membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum dan tanah absentee (*guntai*) ;

* Pembuat Akta Jual Beli Tanah :

- a. Pembuatan Akta dihadiri oleh penjual dan pembeli atau Kuasa-kuasanya ;
- b. Pembuatan Akta dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi ;
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah membacakan Akta serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan Akta;
- d. Akta ditandatangani oleh penjual dan pembeli atau kuasa-kuasanya , saksi-saksi dan PPAT ;
- e. Akta dibuat asli dalam 2 (dua) lembar, lembar pertama disimpan di kantor PPAT dan lembar kedua disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama) .

4. Bahwa pada saat/pada waktu pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 tersebut,

halaman 12 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



Sumiyati/sebagai pihak Penjual (Penggugat) tidak hadir di kantor Tergugat III dan tidak tandatangan pada Akta Jual Beli Tanah tersebut sebab/karena Sumiyati/sebagai pihak penjual (Penggugat) telah memberikan kuasa kepada Ferryanttho Saada (Tergugat I) yaitu berdasarkan Surat Kuasa Menjual tertanggal 24 Februari 2010 yang telah dibuat dan telah ditandatangani oleh Sumiyati (Penggugat) dan oleh Ferryantho Saada (Tergugta I) di kantor Edward Warma Raya, SH (Tergugat II) dan yang telah dilegalisasi oleh Notaris Edward Warma Raya, SH (Tergugat II) dengan Nomor : 761/Leg/II/2010 tertanggal 24 Februari 2010, jadi dengan demikian yang menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 tersebut dari Pihak Penjual adalah ditandatangani oleh Ferryantho Saada (Tergugat I) selaku kuasa dari Sumiyati (Penggugat), dan dari Pihak Pembeli juga ditandatangani oleh Ferryantho Saada (Tergugat I) yang bertindak untuk dan atas nama dia sendiri. Dan berdasarkan bukti kuitansi yang ada bahwa harga pembelian Tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Ferryantho Saada (Tergugat I) kepada Sumiyati/sebagai pihak Penjual (Penggugat), dan juga harga penjualan Tanah tersebut telah diterima lunas oleh Sumiyati/sebagai pihak Penjual (Penggugat) dari Ferryantho Saada (Tergugat I) .

5. Bahwa oleh karena Surat Kuasa Menjual tertanggal 24 Februari 2010 yang telah dibuat dan telah ditandatangani oleh Sumiyati (Penggugat) dan oleh Ferryantho Saada (Tergugta I) di kantor Edward Warma Yahya, SH (Tergugat II) dan yang telah dilegalisasi oleh Notaris Edward Warma Yahya, SH (Tergugat II) dengan Nomor : 761/Leg/II/2010 tertanggal 24 Februari 2010, dan juga oleh karena harga pembelian Tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Ferryantho Saada (Tergugat I) kepada Sumiyati/sebagai pihak Penjual (Penggugat), dan juga harga penjualan Tanah tersebut telah diterima lunas oleh Sumiyati/sebagai pihak Penjual (Penggugat) pihak penjual dari Ferryantho Saada (Tergugat I), maka sama sekali tidak ada alasan hukum penggugat untuk menyatakan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum secara bersama-sama dengan tergugat I, dan tergugat II.

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban, alasan-alasan, fakta-fakta, dan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut diatas, bahwa Akta Jual Beli

halaman 13 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor :09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 yang dibuat dan dihadapan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) RASMAWATI PURBORINI,SH (Tergugat III) adalah SAH SECARA HUKUM dan MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM .

7. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor : 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 yang dibuat dan dihadapan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) RASMAWATI PURBORINI, SH (Tergugat III) adalah telah sesuai dengan Prosedur Peralihan/ketentuan Tata Cara Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Balik Nama Sertipikat sebagaimana disebutkan diatas, maka sama sekali tidak ada alasan hukum penggugat untuk menyatakan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum dan juga sama sekali tidak dapat dinyatakan Akta Jual Beli Nomor : 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 tidak sah dan batal .

8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban , alasan - alasan, fakta - fakta , dan hal - hal yang telah kami uraikan tersebut diatas, bahwa Tergugat III baik secara sendiri-sendiri ataupun secara bersama-sama dengan tergugat I, dan tergugat II sama sekali tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan kerugian immateriil terhadap penggugat, maka oleh karena itu dalil-dalil dan tuntutan penggugat kepada Tergugat III secara tanggung rentang dengan tergugat I, dan tergugat II membayar membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 365.000.000,- (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah) dan membayar kerugian immateriil sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada penggugat, selambat-lambatnya satu minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, harus dinyatakan ditolak .

Bahwa berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan , fakta - fakta, dan hal – hal dalam jawaban pokok perkara dari Tergugat III seperti diuraikan diatas, maka cukup obyektif menurut positif , maka dengan ini Tergugat III mohon Kehadapan Majelis Hakim Yang Mulia pemeriksa dan mengadili perkara Perdata ini untuk berkenan memberikan putusan perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya .

halaman 14 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini .

III. DALAM REKONPENSI / DALAM GUGAT BALIK :

1. Bahwa kalau dalam eksepsi dan dalam jawaban gugatan/dalam pokok perkara, penggugat disebut Penggugat Kompensi, dan Tergugat III disebut Tergugat III Kompensi, dan dalam Rekonpensi / dalam Gugat Balik ini, Penggugat Kompensi disebut menjadi Tergugat Rekonpensi, sedangkan Tergugat III Kompensi disebut menjadi Penggugat III Rekonpensi .

2. Bahwa semua dalil - dalil, alasan – alasan, fakta – fakta dan hal – hal dalam jawaban gugatan/dalam pokok perkara mohon dijadikan dalil – dalil, alasan – alasan, fakta – fakta dan hal – hal dalam Rekonpensi / dalam Gugat Balik ini .

3. Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 yang dibuat dan dihadapan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta tanah) RASMAWATI PURBORINI, SH (Tergugat III Kompensi/ Penggugat III Rekonpensi) adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah , yakni mengenai yang mengatur Prosedur Peralihan/Ketentuan Tata Cara Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Balik Nama Sertipikat yaitu seperti tersebut dibawah ini :

*Persyaratan yang diperlukan untuk membuat Akta Jual Beli Tanah di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah :

- a. Asli sertipikat hak atas tanah yang akan dijual ;
- b. Kartu Tanda Penduduk Penjual dan Pembeli beserta Kuasa-kuasanya ;
- c. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan selama 5 tahun belakangan ;
- d. Kartu Keluarga/KK Penjual dan Pembeli ;

halaman 15 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



* Proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah :

Persiapan pembuatan Akta Jual Beli Tanah :

- a. Sebelum membuat Akta Jual Beli Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan permohonan pemeriksaan mengenai kesesuaian Sertipikat Tanah dengan data-data yang ada tersimpan di kantor Pertanahan ;
- b. Penjual harus sudah membayar Pajak Penghasilan (PPH Final) sebesar 5% (lima persen) dari harga transaksi jual beli ;
- c. Pembeli harus sudah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar 5% (lima persen) dari harga transaksi jual beli dikurangi Rp.60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) ;
- d. Pembeli harus membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum dan tanah absentee (*guntai*) ;

*Pembuat Akta Jual Beli Tanah :

- a. Pembuatan Akta dihadiri oleh penjual dan pembeli atau kuasa-kuasanya ;
- b. Pembuatan Akta dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi ;
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah membacakan Akta serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan Akta ;
- d. Akta ditandatangani oleh penjual dan pembeli atau kuasa-kuasanya, saksi-saksi dan PPAT ;
- e. Akta dibuat asli dalam 2 (dua) lembar, lembar pertama disimpan di kantor PPAT dan lembar kedua disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama) .

4. Bahwa pada saat/pada waktu pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 tersebut , Sumiyati/ sebagai pihak Penjual (Penggugat) tidak hadir di kantor Tergugat III dan tidak tandatangan pada Akta Jual Beli Tanah tersebut sebab/karena Sumiyati/sebagai pihak penjual (Penggugat) telah

halaman 16 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



memberikan kuasa kepada Ferryantho Saada (Tergugat I) yaitu berdasarkan Surat Kuasa Menjual tertanggal 24 Februari 2010 yang telah dibuat dan telah ditandatangani oleh Sumiyati (Penggugat) dan oleh Ferryantho Saada (Tergugat I) di kantor Edward Warma Yahya, SH (Tergugat II) dan yang telah dilegalisasi oleh Notaris Edward Warma Yahya, SH (Tergugat II) dengan Nomor : 761/Leg/II/2010 tertanggal 24 Februari 2010, jadi dengan demikian yang menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 tersebut dari Pihak Penjual adalah ditandatangani oleh Ferryantho Saada (Tergugat I) selaku kuasa dari Sumiyati (Penggugat), dan dari Pihak Pembeli juga ditandatangani oleh Ferryantho Saada (Tergugat I) yang bertindak untuk dan atas namanya dia sendiri . Dan berdasarkan bukti kuitansi yang ada bahwa harga pembelian Tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Ferryantho Saada (Tergugat I) kepada Sumiyati/sebagai pihak Penjual (Penggugat), dan juga harga penjualan Tanah tersebut telah diterima lunas oleh Sumiyati/sebagai pihak Penjual (Penggugat) dari Ferryantho Saada (Tergugat I) .

5. Bahwa berdasarkan dalil-dali, alasan-alasan, fakta-fakta dan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut diatas, bahwa Akta Jual Beli Nomor : 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 yang dibuat dan dihadapan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) RASMAWATI PURBORINI, SH (Tergugat III Kompensi/Penggugat III Rekonpensi) adalah SAH SECARA HUKUM dan MEMPUNYAI KKUATAN HUKUM.

6. Bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sama sekali tidak ada alasan hukum untuk menggugat Tergugat III Kompensi/Penggugat III Rekonpensi tentang gugatan perbuatan melawan hukum yang disebut dalam gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut, maka oleh karena itu justru Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Tergugat III Kompensi / Penggugat III Rekonpensi merasa dirugikan akibat dari gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut, baik kerugian materiil maupun immateriil adalah sebagai berikut :

- a. Kerugian materiil sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) , karena Tergugat III Kompensi/Penggugat III Rekonpensi harus mengeluarkan tenaga, pikiran, waktu, dan biaya serta biaya

halaman 17 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



pengurusan/penanganan perkara gugatan Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi oleh Advokat/Pengacara Tergugat III Kompensi/Penggugat III Rekonpensi dari tahap Konsultasi sampai Penanganan di Pengadilan .

b. Kerugian Immateriil yaitu sebesar Rp.1.000.000,000,00 (satu milyar rupiah), karena akibat ditimbulkannya (diciptakan,diadakan) Permasalahannya oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi, maka berakibat menimbulkan kerugian Immateriil bagi Penggugat III Rekonpensi / Tergugat III Kompensi sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), yaitu timbulnya rasa kecewa , khawatir dan malu serta tidak dipercaya atas persoalan ini .

7. Bahwa kerugian Materiil yaitu sebesar Rp. Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan kerugian Immateriil yaitu sebesar Rp.1.000.000,000,00 (satu milyar rupiah), harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap dengan uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan / kelalaian pembayaran / penyerahan ganti kerugian kepada Penggugat III Rekonpensi / Tergugat III Kompensi untuk setiap harinya sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) .

8. Bahwa untuk menjamin pembayaran ganti kerugian oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat III Rekonpensi sebagaimana tersebut diatas, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini , agar supaya terhadap harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi diletakkan sita untuk dijadikan jaminan (*Conservatoir Beslag*), yang identitas, ciri-ciri dan data-datanya akan kami susulkan dikemudian hari.

9. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi / Gugat balik Penggugat III Rekonpensi di dasarkan atas data-data dan bukti-bukti otentik dan saksi-saksi dan juga telah memenuhi syarat ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata ini agar putusan perkara atas Gugatan Rekonpensi / Gugat balik ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Voorraad*) meskipun ada verzet, banding dan kasasi dari tergugat rekonpensi .

halaman 18 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



Bahwa berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan dan fakta-fakta serta hal-hal dalam Eksepsi, dalam pokok perkara (dalam jawaban gugatan) dan dalam rekonsensi/dalam gugat balik seperti / sebagaimana telah diuraikan di atas, maka cukup obyektif menurut hukum positif, maka dengan ini Penggugat III Rekonsensi/Tergugat III Konpensi mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata ini untuk berkenan memberikan / menjatuhkan putusan perkara ini (dalam gugatan rekonsensi / dalam gugat balik) ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM REKONPENSII / DALAM GUGAT BALIK :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi / Gugat Balik dari Penggugat III Rekonsensi/Tergugat III Konpensi untuk seluruhnya .
2. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi sama sekali tidak ada alasan hukum untuk menggugat Tergugat III Konpensi/Penggugat III Rekonsensi tentang gugatan perbuatan melawan hukum yang disebut dalam gugatan penggugat konpensi/tergugat rekonsensi tersebut .
3. Menyatakan tergugat rekonsensi/penggugat konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat III Rekonsensi / Tergugat III Konpensi .
4. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*Conservatoir Beslag / CB*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara ini (dalam Gugatan Rekonsensi/dalam Gugat Balik ini) atas harta kekayaan tergugat rekonsensi / penggugat konpensi baik bergerak maupun tidak bergerak .
5. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor : 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 yang dibuat dan dihadapan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) RASMAWATI PURBORINI, SH (Tergugat III Konpensi / Penggugat III Rekonsensi) telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum .

halaman 19 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



6. Menghukum tergugat rekonsensi/penggugat konpensi untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan ganti kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat III Rekonsensi/Tergugat III Konpensi, yang harus dibayar paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dengan uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan / kelalaian pembayaran / penyarahan uang ganti kerugian kepada Penggugat III Rekonsensi untuk setiap harinya sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) .

7. Menyatakan putusan perkara atas Gugatan Rekonsensi / gugat balik Penggugat III Rekonsensi dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum yang akan masih dijalankan oleh tergugat rekonsensi/penggugat konpensi berupa Verzet, banding dan Kasasi .

8. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini .

SUBSIDAIR :

Apabila yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan yang mengadili perkara ini berpendapat lain, di dalam Peradilan Yang Adil, Jujur, dan Fair maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) .

Mengutip serta memperhatikan uraian – uraian tentang hal yang tercantum dalam Turunan Resmi Putusan Sela Pengadilan Negeri Sleman tanggal 2 September 2013 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan para pihak untuk meneruskan pemeriksaan dalam perkara ini ;
4. Menunda biaya perkara hingga putusan akhir ;

Mengutip serta memperhatikan uraian – uraian tentang hal yang tercantum dalam Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 30 Oktober 2013 Nomor 41/Pdt.G/2013/PN.Slmn. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

halaman 20 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



I. DALAM KOMPENSI

1. TENTANG EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

2. TENTANG POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM REKOMPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

III. DALAM , KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.110.000,- (Dua juta seratus sepuluh ribu rupiah) ;

Membaca relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 26 Nopember 2013. kepada Tergugat I dan Turut Tergugat, kepada Kuasa Penggugat pada tanggal 29 Nopember 2013. ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa pada tanggal 13 Nopember 2013 Kuasa Pembanding/Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sleman tanggal 30 Oktober 2013 Nomor 41/Pdt.G/2013/PN.Slmm. untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan pada tanggal 18 Nopember 2013 kepada Terbanding I/ Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II, pada tanggal 20 Nopember 2013 kepada Terbanding III/Tergugat III dan Turut Terbanding/Turut Tergugat. ;

Membaca Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding /Penggugat tertanggal 16 Desember 2013, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 16 Desember 2013 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan pada tanggal 20 Desember 2013 kepada Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II, pada tanggal 31 Desember 2013 kepada Terbanding III/Tergugat III dan Turut Terbanding/Turut Tergugat. ;

Membaca relaas pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) Nomor 41/Pdt.G/2013/PN.Slmm. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sleman dan para pihak telah diberi kesempatan yang

halaman 21 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup untuk membaca dan mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada tanggal 3 Desember 2013 kepada Pembanding/Penggugat, pada tanggal 27 Nopember 2013 kepada Terbanding II/ Tergugat I dan Terbanding II/ Tergugat II, pada tanggal 5 Desember 2013 kepada Terbanding III/Tergugat III dan Turut Terbanding/Turut Tergugat. ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Penggugat/Pembanding masih dalam tenggang waktu dengan cara yang sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat menurut undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Yogyakarta setelah membaca dan memperhatikan dengan seksama berita acara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 30 Oktober 2013 Nomor 41/Pdt.G/2013/PN.Slmm, keterangan para saksi, bukti-bukti surat dari kedua belah pihak yang berperkara, memori banding dari pembanding juga surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini berpendapat seperti dibawah ini.

Menimbang, bahwa memori banding Pembanding pada pokoknya mengemukakan tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan mengemukakan alasan sebagai berikut :

Oleh karena pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang memutus perkara ini tidak tepat dan tidak adil, khususnya dalam mempertimbangkan fakta riil dan fakta formil oleh karenanya kami mohon banding.

Menimbang, bahwa pembanding tetap berpegang teguh pada keseluruhan dalil-dalil posita gugatan, replik dan kesimpulan atas perkara ini dan selanjutnya mohon agar kesemuanya tersebut dinyatakan secara mutatis mutandis telah tertuang kembali dalam memori banding ini dan menjadi satu kesatuan yang utuh dan tak terpisahkan.

Berdasar hal-hal tersebut diatas Penggugat/Pembanding memohon :

- Menerima banding dari Pembanding.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 41/Pdt.G/2013/PN.Slmm.

Mengadili sendiri

halaman 22 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Pembanding/Dahulu Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan hukumnya bahwa surat pernyataan yang ditanda-tangani oleh Pembanding / Dahulu Penggugat dan Terbanding I / Dahulu Tergugat I tanggal 20 Pebruari 2010 adalah sah menurut hukum.
- Menyatakan hukumnya bahwa Terbanding I/ Dahulu Tergugat I, Terbanding II/ Dahulu Tergugat II dan Terbanding III/Dahulu Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dan merugikan Pembanding/Dahulu Penggugat.
- Menyatakan hukumnya Perikatan Jual Beli tanggal 24 Pebruari 2010 dengan Legalisasi nomor 760/Leg/II/2010 tertanggal 24 Pebruari 2010, Surat Kuasa Menjual tertanggal 24 Pebruari 2010 dengan Legalisasi nomor 761/Leg/II/2010 serta Akta Jual Beli Nomor 09/2010 tertanggal 1 Maret 2010 adalah cacat hukum , tidak sah , tidak memiliki kekuatan hukum, batal demi hukum dan atau mohon dibatalkan dengan segala konsekuensinya.
- Menghukum kepada Terbanding I/Dahulu Tergugat I, Terbanding II/Dahulu Tergugat II dan Terbanding III/Dahulu Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Pembanding/Dahulu Penggugat sebesar Rp. 865.000.000 (delapan ratus enam puluh lima juta rupiah) selambat-lambatnya satu minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Memerintahkan kepada Terbanding I/Dahulu Tergugat I atau siapapun yang menguasai sertifikat tanah hak milik obyek sengketa untuk menyerahkannya kepada Penggugat.
- Menghukum Turut Terbanding/Dahulu Turut Tergugat untuk memulihkan dan atau mengembalikan dalam keadaan semula sertifikat hak milik tanah dan bangunan obyek sengketa dari atas nama Terbanding I/Dahulu Tergugat I menjadi atas nama Pembanding/Dahulu Penggugat tanpa syarat dan beban apapun.
- Menghukum Terbanding I/Dahulu Tergugat I, Terbanding II/Dahulu Tergugat II dan Terbanding III/Dahulu Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa dapat disimpulkan memori banding Pembanding ini tertuang atau tertumpu pada apa yang sudah tertuang dalam hal-hal yang telah terjadi di Peradilan Tingkat Pertama, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan menanggapi sebagai berikut :

halaman 23 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam hukum pidana dikenal praduga tak bersalah sehingga apabila belum ada putusan pengadilan tentang kesalahan orang, maka terhadap seseorang maka orang tersebut tidak bersalah, walaupun ada pelaporan ke polisi terhadap orang tersebut.
- Bahwa sebagai Pejabat Publik maka Tergugat II dan III harus bertanggung jawab terhadap akte yang dibuatnya, karena itu adalah hidupnya.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati putusan Pengadilan Negeri Sleman nomor 41/Pdt.G/2013/PN.Slmn. tertanggal 30 Oktober 2013, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam pertimbangan hukum telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusannya.

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan-pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Sleman nomor 41/Pdt.G/2013/PN.Slmn. tanggal 30 Oktober 2013, dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan maka semua biaya perkara dibebankan kepada Pembanding/Penggugat, untuk tingkat banding besarnya seperti tersebut dalam amar putusan dibawah ini.

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal dari undang-undang serta peraturan-peraturan yang bersangkutan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 30 Oktober 2013, Nomor 41/Pdt.G/2013/PN.Slmn. yang dimohonkan banding tersebut.;
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari RABU tanggal 20 Agustus 2014 oleh kami **NOOR TJAHHJONO DWIJANTO SUDIBJO, SH.M.Hum.** selaku Ketua Majelis dengan

halaman 24 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SRI MURYANTO, SH.,MH. dan **ULIBASA HUTAGALUNG, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan Putusan tersebut pada hari **SELASA** tanggal **26 AGUSTUS 2014** yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim – Hakim Anggota, serta dibantu oleh **HERU PRAYITNO, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah Pihak dalam perkara ini ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **SRI MURYANTO, SH.,MH.**

NOOR TJAHHONO D.S, SH.M.Hum.

2. **ULIBASA HUTAGALUNG, SH.**

PANITERA PENGGANTI,

HERU PRAYITNO, SH

Perincian biaya :

1. Meterai	Rp.	6.000,00	
2. Redaksi.	Rp.	5.000,00	
3. Pemberkasan	Rp.	139.000,00	
Jumlah	Rp.	150.000,00	(Seratus lima puluh ribu rupiah)

halaman 25 dari 25 Putusan Nomor 23/PDT/2014/PTY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)