



PUTUSAN

Nomor: 127/PDT/2020/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :-----

NETTY LESIATI, beralamat di Jl. Abdul Rauf Bok C-1 Rt.009 Kel. Belimbing Kec.Bontang Barat, Kota Bontang, Prov. Kalimantan Timur.-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Andrias Sembiring, SH. pada kantor Advokat dan Konsultasi Hukum pada "SEMBIRING & PARTNERS ADVOCATE AND LEGAL CONSULTANT" yang berkedudukan di Yogyakarta dengan alamat jalan Tentara Rakyat Mataram, Gg. Melati. JT I/707, Badran, Rt 51 Rw 11 Kel.Bumijo, Kec.Jetis, Kota Yogyakarta. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Oktober 2020 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 710/PDT/XI/2020, tanggal 2 November 2020;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;-----

melawan

Ny. SITI MASAMAH, beralamat di Cokrodingratan JT II/104 Rt.011 Rw.003 Kel. Cokrodingratan, Kec. Jetis, Kota Yogyakarta; ----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

1. A. MUSLIM MURJIYANTO, S.H., M.Hum.

2. WIDODO PRIYANTA, S.H.

3. WAHYU BUDI PRASETYA, S.H.

4. RIFZIKA AFIFUDDIN, S.H.

Kesemuanya Advokat- Konsultan Hukum berkantor di LAW OFFICE H. MUSLIM, S.H., M.Hum. & ASSOCIATES, Green



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuantan Residence Blok I No.17, Jl. Wates Km 9, Sedayu, Bantul. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 November 2020 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 742/PDT/XI/2020, tanggal 12 November 2020; -----

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;-----

Pengadilan Tinggi tersebut;-----

Telah membaca: -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 127/PDT/2020/PT YYK, tanggal 21 Desember 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;-----
2. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 127/PDT/ 2020/PT YYK, tanggal 21 Desember 2020 tentang Penetapan Hari Sidang untuk memeriksa perkara tersebut pada tingkat banding;-----
3. Berkas Perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 84/Pdt.G/2020/PN. Yyk., tanggal 20 Oktober 2020 serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 22 Juni 2020 dalam Register Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Yyk, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 233 M², dengan nomor Sertipikat Tanah Hak Milik yang diterbitkan BADAN PERTANAHAN NASIONAL No. 304/Ckd, gambar situasi No. 1113 tahun 1989, yang terletak di COKRODININGRATAN, JT II/104 Rt. 011, Rw 03, JETIS, KOTA YOGYAKARTA. (bukti P -1);-----

Halaman 2 dari 24 hal. Perkara No.127/PDT/2020/PT YYK



2. Bahwa Tergugat menempati tanah beserta bangunan di atasnya yang beralamat di jalan Cokrodiningratan JT II/104 Rt. 011 Rw. 03, Kel. Cokrodiningratan, Kel. Jetis, Kota Yogyakarta secara ngindung. (bukti P-2 putusan nomor 1145 K/PID/2011 Jo 504/Pid.B/2010/PN. Yk)-----
3. Bahwa asal muasal Penggugat membeli tanah incasu berdasarkan risalah putusan pengadilan dalam perkara No. 1145 K/PID/2011 Jo No. 504/Pid. B/2010/PN.Yk (bukti P-2) adalah sebagai berikut:-----
 - 3.1. Bahwa Tergugat menempati tanah (ngindung) yang terletak di alamat Cokrodiningratan JT II/104 Rt. 011 Rw. 03, Kel. Cokrodiningratan, Kel. Jetis, Kota Yogyakarta.-----
 - 3.2. Bahwa pada kira-kira sekitar tahun 2003 Tergugat telah meminjam uang sebesar Rp 75.000.000.00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dari Penggugat untuk selama waktu 1 (satu) tahun dan jika sampai batas waktu yang telah ditentukan oleh Tergugat 1 (satu) tahun, Tergugat akan menyerahkan 100M² dari bidang tanah yang diakui milik Tergugat.-----
 - 3.3. Bahwa kemudian hingga lewat dari batas waktu yang telah ditentukan ternyata pihak Tergugat tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran hutang tersebut dan/atau menyerahkan 100 (seratus) M² bidang tanah yang dijanjikan apabila Tergugat tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran hutang.-----
 - 3.4. Bahwa setelah melakukan penagihan secara persuasive ternyata tidak ada itikad baik dari Tergugat maka Penggugat mulai curiga dengan kepemilikan tanah yang diakui merupakan milik Tergugat, maka kemudian Penggugat mencari informasi mengenai kepemilikan tanah yang diakui milik Tergugat.-----
 - 3.5. Bahwa kemudian diketahui jika Tergugat telah menempati tanah yang bukan milik Tergugat (ngindung) karena pemilik tanah yang sebenarnya adalah milik R.R Siti Astanah.-----
 - 3.6. Bahwa setelah diketahui apabila tanah incasu ternyata kepemilikan tanah bukan milik Tergugat maka Penggugat menghubungi pemilik tanah yang sahyaitu R.R Siti Astanah melalui kuasanya Machsum Tabroni S.H selaku kuasa dari R.R. Siti Astanah. Bahwa pada saat itu diperoleh informasi apabila keseluruhan luas tanah tersebut dengan luas tanah 233M² memang akan dijual oleh pemilik yang sah yaitu R.R Siti Astanah. -----



- 3.7. Bahwa karena Penggugat tertarik untuk membeli tanah incasu maka Penggugat membeli seluruh bidang tanah incasu langsung dari pemilik hak atas tanah yang bernama R.R Siti Astanah dengan luas tanah sebesar 233 M² melalui Machsum Tabroni,S.H selaku kuasa hukum dari R.R Siti Astanah dan transaksi jual beli tanah incasu dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Mohammad Yusuf Anwar, S.H.
- 3.8. Bahwa berdasarkan risalah putusan perkara No. 1145 K/PID/2011 Jo No. 504/Pid. B/2010/PN. Yk yang berisi tentang keterangan saksi di muka persidangan, telah sah dan meyakinkan apabila Tergugat hanya ngindung diatas tanah incasu dan Tergugat bertindak, berbuat dan telah mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah incasu pada hal itu semua adalah hanya pengakuan sepihak/kebohongan saja tanpa dapat membuktikan sertipikat kepemilikan hak atas tanah incasu.Bahwa fakta hukum yang tidak terbantahkan lagi jika hutang piutang sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) hingga saat ini tidak dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan hingga saat ini Tergugat masih menempati beberapa bagian bidang tanah yang bukan milik Tergugat.-----
4. Bahwa Pengggugat telah membeli sebidang tanah seluas 233M² dari R.R. SITI ASTANAH pada tanggal 04 Oktober 2005 seluas 233M² (sesuai dengan gambar situasi nomor 1113/1989) dengan harga Rp 322.000,00/per M² sehingga jumlah keseluruhan yang dibayarkan Penggugat guna membeli Tanah tersebut sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah). Bahwa proses jual beli tanah incasu dibuat dihadapan Notaris/PPAT Mohammad Yusuf Anwar,S.H. (bukti Sertifikat Hak Milik P-1 terlampir)-----
5. Bahwa setelah dilakukan transaksi jual beli tanah incasu pada tanggal 04 Oktober 2005 dihadapan Notaris/PPAT Mohammad Yusuf Anwar, S.H, bahwa jual beli tanah incasu telah dicatatkan dalam SERTIPIKAT HAK MILIK dalam lembar PENDAFTARAN PERALIHAN HAK,PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINYA tentang sebab perubahan “ JUAL BELI Akta PPAT Mohammad Yusuf Anwar S.H no.67/2005 tgl 04-10-2005”, tanggal pencatatan, biaya dan No.daft. Pengh. DI. 307 “301:6356 tgl 12010-2005 208:6168 tgl 15-1-2005”,nama yang berhak dan pemegang lain-lainnya “NETTY LESIATI” 16061965” (bukti Sertipikat Hak Milik P-1 terlampir).-----
6. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA yang diterbitkan pada tanggal 11 Bulan Juli tahun 2019 menjelaskan apabila sebidang tanah yang berada di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelurahan COKRODININGRATAN, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta dengan luas 233 M² dengan nomor HM. 00304-COKRODININGRATAN adalah milik atas nama NETTY LESIATI, asal perolehan tanah dari Jual Beli. (bukti P-3 Terlampir)-----

7. Bahwa sejak adanya peralihan hak milik atas sebidang tanah incasu, Penggugat melakukan kewajiban pembayaran PAJAK BUMI DAN BANGUNAN dengan nama dan alamat wajib pajak Ny. Netty Lesiati, yang beralamat di Cokrodiningratan JT II/104, Rt 011 Rw.03 Cokrodiningratan, Yogyakarta dengan obyek pajak yang dibayarkan KP. COKRODININGRATAN, JT II/104 Rt. 011, Rw 03, JETIS, KOTA YOGYAKARTA.(bukti:Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2018 Bukti P-4,bukti : Slip pembayaran SPPT PBB tahun 2019, bukti P-5, bukti :Slip pembayaran PBB tahun 2020, P-6).-----

8. Bahwa berdasarkan Pasal 32 PP R.I No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) berbunyi sebagai berikut :-----

“sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.-----

Bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas maka secara hukum Penggugat telah memiliki kekuatan hukum yang kuat, sah dan mengikat atas obyek tanah incasu karena Penggugat memiliki Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik, sebagai bukti sempurna sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan UUPA, Pasal 19 (2) sub C dengan tegas menyatakan “sertipikat sebagai surat tanda bukti hak”.-----

9. Bahwa Penggugat berkeinginan untuk memanfaatkan seluruh obyek tanah incasu yang diatasnya terdapat beberapa bagian tanah yang saat ini masih ditempati oleh Tergugat.-----

10. Bahwa Tergugat menempati beberapa bagian bidang tanah incasu milik Penggugat tanpa adanya hubungan hukum dalam bidang apapun juga.-----

11. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat telah menimbulkan kerugian materiil Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) karena penggugat tidak dapat memanfaatkan keseluruhan obyek Hak Milik atas tanah dan kerugian immaterial yang diderita Penggugat sebesar Rp 100.000.000.00 (seratus juta rupiah), karena Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama kurang lebih 15 (lima belas) tahun lamanya, merasa tertekan secara psikis karena permasalahan ini yang tak kunjung usai.-----

12. Bahwa benar dan tidak terbantahkan, berdasarkan keterangan saksi Machsum Tabroni, S.H, dalam perkara No. 1145 K/PID/2011 Jo No. 504/Pid.B/2010/PN.Yk, sangat tampak apabila Tergugat sangat berambisi untuk menempati tanah Incasu walaupun itu bukan kepemilikan yang sah milik Tergugat. (buktiP-2).-----

13. Bahwa Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tanah milik Penggugat. Bahwa perbuatan Tergugat telah sesuai dengan rumusan hukum Pasal 1365 KUH Pdt, yang menyatakan: -----

“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”. Bahwa secara jelas jika perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah Penggugat tidak dapat memanfaatkan secara utuh dan merdeka atas tanah yang telah dimiliki secara sah oleh Penggugat”.-----

14. Bahwa karena seluruh dalil gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini berdasarkan alat bukti otentik dan sah menurut hukum yang tidak dapat disangkal dan/atau terbantahkan lagi kebenarannya maka putusan ini dapat dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Bantahan, Banding atau Kasasi dari Tergugat.-----

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta dapat segera memeriksa, mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

PRIMER-----

1. Menerima dan Mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat.-----
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. (onrechtmatigedaad)-----
3. Menyatakan sah dan berharganya Sertipikat Tanah Hak Milik yang diterbitkan BADAN PERTANAHAN NASIONAL No. 304/Ckd, gambar situasi No. 1113 tahun 1989 dengan nama yang berhak dan pemegang hak lain – lainnya Netty Lesiati.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menetapkan dan menyatakan sah dan berdasarkan atas hukum jual beli Tanah tanah dilakukan Netty Lesiati dengan Machsum Tabroni S.H., selaku kuasa hukum dari R.R. Siti Astanah dihadapan Notaris dan PPAT Mohammad Yusuf Anwar S.H no. 67/2005 tanggal 04-10-2005.-----
5. Menyatakan dan menetapkan apabila Tergugat telah menempati tanah milik Penggugat sehingga Tergugat harus segera pergi meninggalkan tanah incasuyang beralamat di KP. COKRODININGRATAN, JT II/104 Rt. 011, Rw 03, JETIS, KOTA YOGYAKARTA tanpa syarat apapun juga maximal 7 (tujuh) hari sejak putusan ini diputuskan.-----
6. Menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat. Adapun perinciannya adalah sebagai berikut: -----
 - Kerugian Materiil sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) -----
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp 100.000.000,00 rupiah (seratus juta rupiah)-----
 -
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari apabila terjadi keterlambatan Tergugat lalai untuk menjalankan putusan ini.-----
8. Menyatakan apabila putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari pihak Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad)-----
9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.-----

SUBSIDER-----

Ex aequo Et Bono (jika hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya).-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :-----

A. DALAM

EKSEPSI-----

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Exceptio plurium litis consotium)-----

Halaman 7 dari 24 hal. Perkara No.127/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



a. Bahwa dalam perkara *aquo* Penggugat mendudukan 1 (satu) pihak yaitu Tergugat. Apabila dicermati dan merujuk pada Perkara Nomor: 28/Pdt.G/2001/PN.Yk tanggal 21 Agustus 2001, Objek Sengketa telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Orang Tua Tergugat yaitu Alm. Mashuri dan Almh. Ny. Mashuri, kemudian diteruskan oleh Tergugat dan saudara-saudara kandung Tergugat, kemudian sekarang dikuasai oleh Pihak Tergugat, Suami Tergugat maupun anak-anak Tergugat.

b. Bahwa dengan tidak mendudukan pihak-pihak yang turut menguasai objek sengketa, perkara *aquo* tidak layak untuk diperiksa karena pihaknya tidak lengkap, sebagaimana dalam Perkara Nomor: 28/Pdt.G/2001/PN.Yk tanggal 21 Agustus 2001, gugatan dinyatakan tidak diterima karena hanya menarik Muhammad Junaidi (saudara kandung Tergugat) sebagai Tergugat tanpa mengikutsertakan ahli waris Alm. Mashuri dan Almh. Ny. Mashuri yang lain sebagai pihak karena turut menguasai objek sengketa, begitu juga sekarang Kapasitas Tergugat tidak hanya sendirian dalam menguasai Obyek sengketa namun ada Suami Tergugat maupun anak-anak Tergugat. (Vide: Yurisprudensi Mahkamah RI No. 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975). -----

2. Gugatan Kabur (Obscure Libel)

a. Bahwa dalam perkara *aquo* Penggugat mendasarkan gugatan tentang adanya wanprestasi yaitu dalam Posita gugatan No. 3.2 dan 3.3. Namun dalam Posita gugatan No. 13 Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka terang dan jelas dalam satu gugatan terdapat 2 (dua) dasar hukum yaitu Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.-----

b. Bahwa perbuatan yang didalilkan Penggugat sebagai wanprestasi adalah pinjam-meminjam uang senilai Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), sedangkan perbuatan melawan hukum didasarkan atas penguasaan fisik atas tanah objek sengketa karena Penggugat telah merasa membeli dari Ny. Siti Astanah.-----

c. Bahwa yang menjadikan Tergugat yakin dalam posita gugatan mencantumkan dasar wanprestasi karena dalam Posita 3.4,



menyatakan Penggugat telah melakukan "Penagihan". "Penagihan" dalam hal ini dapat diartikan sebagai pernyataan lalai (*in mora stelling*) yang merupakan syarat wanprestasi dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Dengan demikian telah terang dan jelas dalam perkara *aquo* Penggugat telah menggabungkan dasar wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum. (*Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2643 K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1999, Kaidah Hukumnya: Mencampuradukkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan Wanprestasi tidak dibenarkan*).-----

d. Bahwa selain penggabungan gugatan menjadikan gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscure libel*), dalam gugatan *aquo* Penggugat tidak mencantumkan batas-batas tanah objek sengketa, hal tersebut juga menjadikan gugatan semakin tidak jelas dan kabur. (*Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, kaidah hukumnya: suatu gugatan terhadap sebidang tanah yang diperdebatkan kepemilikannya, maka dalam fundamentumpetendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak, maka hakim harus menyatakan gugatan tidak dapat diterima*).-----

3. Gugatan Prematur (Excetio dilatoria)

Bahwa gugatan *aquo* seharusnya belum dapat diperiksa karena masih prematur untuk diajukan sebagai sengketa. Sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Bersama III antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dan ditandatangani para pihak dihadapan Perangkat Desa/Kelurahan Cokrodiningratan tanggal 12 Januari 2006, pada Pasal 4 menegaskan bahwa Tergugat berhak menguasai dan memanfaatkan tanah objek sengketa sampai meninggal dunia, sehingga dengan diajukannya gugatan *aquo* bertentangan dengan batas waktu yang telah disepakati, maka gugatan *aquo* telah jelas dan terang sebagai gugatan yang prematur.-----

B. DALAM KOVENSI

1. Bahwa seluruh hal-hal, alasan-alasan serta dalil-dalil yang termuat dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap merupakan satu-kesatuan yang



tidak terpisahkan dan dianggap dikemukakan lagi seluruhnya di dalam konvensi.

2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas poista No. 1 dan 2. Adapun Tergugat merupakan salah satu ahli waris dari Alm. Bp. Mashuri dan Almh. Ny. Mashuri yang telah menguasai objek sengketa secara turun temurun. Maka berdasarkan histori tersebut Tergugat adalah pihak yang berhak membeli Objek Sengketa dari Ny. Siti Astanah. (Vide: Putusan Perkara Pidana Nomor: 504/Pid.B/2010/PN.Yk halaman 41-40, menyebutkan "*menimbang, bahwa saksi Netty Lesiati akhirnya berhasil membeli tanah seluas 233 m2 setelah melakukan jual beli dengan saksi Machsum Tabroni AZ, S.H., M.Hum selaku kuasa dari pemilik tanah yang dibuktikan dengan adanya SHM No. 304 yang atas nama Hj. RR. Siti Astanah beralih menjadi atas nama Netty Lesatari, yang sebetulnya pembelian atas tanah tersebut diprioritaskan kepada orang yang mengindung ditanah tersebut sedangkan saksi bukanlah orang yang mengindung*). -----

3. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan No. 3, 4, 5, 6, dan 7. Faktanya Penggugat bukan sebagai pihak yang diprioritaskan sebagai pembeli Objek Sengketa, namun dengan segala cara Penggugat tetap melakukan proses jual beli dengan Ny. Siti Astanah. Tindakan *Penggugat tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beriktikad* baik karena telah mengetahui status Objek Sengketa yang seharusnya menjadi haknya Tergugat sebagai pihak yang lebih dahulu menguasai dan memanfaatkan objek sengketa, dengan demikian Penggugat sebagai pembeli tanah objek sengketa tidak dilindungi secara hukum karena jual beli yang dilakukannya bertentangan fakta hukum telah adanya pihak yang diprioritaskan untuk membeli.-----

4. Bahwa selain itu pembelian tanah Objek Sengketa seluas 233m2 seharga Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta) pada tahun 2005 yang dilakukan oleh Penggugat sangatlah tidak relevan dan sangat tidak masuk akal. Sedangkan Tergugat yang merupakan pihak yang diprioritaskan akan membayar tanah seluas 100m2 saja sudah senilai Rp. 75.000.000,-. (Vide: Putusan Pidana Nomor 504/Pid.B/2010/PN.Yk, hlm. 37). Hal tersebut tentu tidak lepas dari akibat perbuatan Pengugat yang dengan sengaja



melakukan transaksi dengan Ny. Siti Astanah tanpa sepengetahuan
Tergugat.-----

5. Bahwa semakin tidak masuk akal lagi dalam Gugatan Penggugat Posita point 4, menyebutkan bahwa Penggugat membeli tanah Objek Sengketa seluas 233m2 seharga Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta) pada tahun 2005, padahal semua perjanjian yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 25 Agustus 2004, 19 Agustus 2005 secara terang dan jelas jika Tergugat yang mempunyai Hutang pada Penggugat sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan Tanah obyek sengketa seluas 100 m2 yang akan dijadikan sebagai bentuk pembayaran hutangnya Tergugat kepada Penggugat yang saat itu masih dalam proses pengurusan sertifikat, disisi lain dalam perjanjian yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 12 Januari 2006 Pihak Penggugat juga meminta agar membayar Tanah yang ditempatinya seharga Rp 750.000,- /Meter . Melihat fakta tersebut sangatlah tidak jelas harga yang sebenarnya terjadi dalam transaksi, dan posisi Tergugat selalu diombang-ambingkan dalam ketidakjelasan tersebut.-----

6. Bahwa uang pinjaman Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dipergunakan untuk mengurus pensertifikatan tanah objek sengketa, namun justru hal tersebut tidak dapat dilakukan karena tindakan Penggugat yang secara diam-diam melakukan transaksi jual beli dengan Ny. Siti Astanah. Maka uang Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut tidak ada kaitannya dengan kewajiban penyerahan bidang tanah seluas 100 m2 yang dikuasai Tergugat. Selain itu uang senilai Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) telah diganti dengan pembayaran sewa kos-kosan yang berdiri ditanah seluas 100m2 (sejumlah 6 kamar kos) yang diterima langsung oleh Penggugat dari Para Penghuni Kos sejak tahun 2004 sampai saat ini.-----

7. Bahwa bukti berupa Sertifikat tidak serta merta menunjukkan kebenaran materil terhadap hak atas tanah, bilamana sertifikat tersebut terbukti diterbitkan didasari suatu fakta yang tidak benar maka sertifikat tersebut dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karenanya perlu pembuktian lebih lanjut apakah secara hukum jual beli atas objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat sah secara hukum? Mengingat di atas tanah objek sengketa terdapat pihak-pihak yang telah



sejak lama menguasai dan memanfaatkan yang secara hukum lebih diprioritaskan untuk mendapatkan hak atas tanah objek sengketa.-----

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita No. 9 dan 10. Adapun penguasaan dan pemanfaatan Objek Sengketa telah disepakati Penggugat dengan Tergugat, sehingga sangat tidak relevan Penggugat memperlakukan hal tersebut dalam perkara *aquo*. (Vide: Perjanjian Bersama III antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dan ditandatangani para pihak dihadapan Perangkat Desa/Kelurahan Cokrodingratan tanggal 12 Januari 2006).-----

9. Bahwa sangat tidak relevan tuntutan ganti rugi yang diminta oleh Penggugat tanpa dasar hukum yang jelas. Adapun tanah seluas 233m² sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 304/Cokrodingratan Gambar Situasi No. 1113 tgl. 19 Maret 1989, telah dimanfaatkan oleh Penggugat bahkan dengan mengelola kost yang berdiri di atas Objek Sengketa tersebut sejak tahun 2004, sehingga kerugian senilai Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta) sangat tidak berdasar. Selain itu jika kerugian ditujukan akibat penguasaan dan pemanfaatan sebagian luas dari Objek Sengketa, maka hal tersebut tidak berdasar, mengingat Tergugat berhak menempati sampai Tergugat meninggal dunia sebagaimana diatur dalam Perjanjian Bersama III antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dan ditandatangani para pihak dihadapan Perangkat Desa/Kelurahan Cokrodingratan tanggal 12 Januari 2006. Sedangkan ganti kerugian Imateril tidak berdasar karena kerugian tersebut diperuntukkan bagi pihak-pihak yang dirugikan nama baiknya/penghinaan, justru yang seharusnya menuntut ganti rugi adalah Tergugat yang akibat dilaporkan oleh Penggugat, Tergugat harus menjalani sidang perkara Nomor: 504/Pid.B/2010/PN.Yk sehingga nama baik Tergugat menjadi tercemar, padahal faktanya perkara yang dilaporkan Penggugat tersebut tidak terbukti.-----

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita No. 12, 13, dan 14. Faktanya tidak pernah ada Perbuatan Melawan Hukum, Tergugat sebagai pihak yang saat ini menguasai Objek Sengketa telah sesuai dengan Perjanjian Bersama III antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dan ditandatangani para pihak dihadapan Perangkat Desa/Kelurahan Cokrodingratan tanggal 12 Januari 2006, sehingga tindakan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatannya menguasai dan memanfaatkan Objek Sengketa adalah berdasar Kesepakatan.(Vide : Azas Pacta Sunt Servanda Pasal 1338 (1) KUH Perdata “ Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya) -----

C. DALAM

REKOVENSI

Dalam kesempatan ini Tergugat mengajukan Gugat Balik (Rekonvensi), sehingga Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi sedangkan Tergugat Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi. -----

1. Bahwa seluruh hal-hal, alasan-alasan serta dalil-dalil yang termuat dalam Eksepsi dan Konvensi di atas, mohon dianggap merupakan satu-kesatuan yang tak terpisahkan dan dianggap dikemukakan lagi seluruhnya di dalam Rekonvensi ini. -----
2. Bahwa berdasarkan Fakta Yuridis Penggugat Rekonvensi merupakan salah satu ahli waris Alm. Mashuri dan Almh. Ny. Mashuri yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah seluas 100 m2 terletak di Kelurahan Cokrodingratan yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 304/Cokrodingratan Gambar Situasi No. 1113 tgl. 19 Maret 1989 seluas 233 m2 atas nama Raden Roro Siti Astanah. -----
3. Bahwa tanah tersebut di atas sedianya akan dibeli oleh Penggugat Rekonvensi dari pemilik semula yaitu Ny. Siti Astanah, namun hal tersebut urung terjadi karena tanah tersebut *merupakan/bagian dari tanah milik Ny. Siti Astanah yang telah di wakafkan kepada Yayasan Universitas Islam Indonesia berdasarkan Akta Pengikatan Pemberian Wakaf No. 41 tanggal 29 Juli 1980 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Umar Sjamhudi, S.H., yang dalam akibatnya tanah yang telah diwakafkan tidak dapat dipindah tangankan baik dijual, digadai, maupun dibebani hak tanggungan.* -----
4. Bahwa yang menjadi permasalahan adalah ketika Tergugat Rekonvensi melakukan transaksi jual beli terhadap tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 304/Cokrodingratan Gambar Situasi No. 1113 tgl. 19 Maret 1989 seluas 233 m2 atas

Halaman 13 dari 24 hal. Perkara No.127/PDT/2020/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Raden Roro Siti Astanah, padahal jelas sebelumnya Penggugat Rekonvensi yang hendak membeli tanah tersebut tidak bisa melakukan transaksi karena alasan tanah tersebut telah diwakafkan kepada Yayasan Universitas Islam Indonesia.

5. Bahwa Tergugat Rekonvensi melakukan transaksi jual beli atas tanah sebagaimana tersebut di atas dengan Machsum Tabroni, S.H. yang dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual, sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No. 304/Cokrodiningratan Gambar Situasi No. 1113 tgl. 19 Maret 1989 seluas 233 m2 atas nama Netty Lesatari. Hal tersebut tentu bertentangan dengan isi Akta Pengikatan Pemberian Wakaf No. 41 tanggal 29 Juli 1980, karena sampai dengan proses balik nama akta wakaf tersebut belum pernah ditarik/dibatalkan oleh Ny. Siti Astanah. ----

6. Bahwa dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tidak sah karena dilakukan terhadap Objek yang telah diwakafkan, dan belum pernah ada penarikan/pembatalan atas pewakafan tanah yang diperjualbelikan tersebut. Maka dengan tidak melihat status atas tanah yang dibelinya Tergugat Rekonvensi tidak layak disebut sebagai Pembeli yang beriktikad baik. (*Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1816 K/Sip/1989 tanggal 22 Oktober 1992, Kaidah Hukumnya: Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beriktikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah terperkara, karenanya ia tidak pantas untuk dilindungi*). -----

7. Bahwa dengan tidak sahnya jual beli atas tanah sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik No. 304/Cokrodiningratan Gambar Situasi No. 1113 tgl. 19 Maret 1989 seluas 233 m2 atas nama Raden roro Siti Astanah, yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan Machsum Tabroni, S.H. selaku kuasa menjual Ny.Siti Astanah, maka Sertifikat Hak Milik No. 304/Cokrodiningratan Gambar Situasi No. 1113 tgl. 19 Maret 1989 seluas 233 m2 atas nama Netty Lesiati tidak mempunyai kekuatan hukum. -----

8. Bahwa untuk menjamin Sertifikat Hak Milik No. 304/Cokrodiningratan Gambar Situasi No. 1113 tgl. 19 Maret 1989 seluas 233 m2 atas nama Netty Lesiati tidak dialihkan, maka perlu

Halaman 14 dari 24 hal. Perkara No.127/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag).-----

9. Bahwa demi adanya kepastian hukum, maka tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 304/Cokrodiningratan Gambar Situasi No. 1113 tgl. 19 Maret 1989 seluas 233 m2 atas nama Raden Roro Siti Astanah perlu ditarik terlebih dahulu dari pengelolaan Badan Wakaf Yayasan Universitas Islam Indonesia, kemudian baru dijual kepada pihak yang diprioritaskan yaitu Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang telah lama menguasai/memanfaatkan dan merawat tanah tersebut, secara turun temurun sejak orangtua Penggugat Rekonvensi.

10. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini diajukan dengan seluruh alat bukti yang otentik dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara Hukum, sesuai dengan ketentuan pasal 191 RGB/180 HIR maka Putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan dan dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Hukum (uit voerbaar bij voorad).-----

Berdasarkan uraian yang telah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sampaikan tersebut diatas sudilah kiranya Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang Mulia Pemeriksa Perkara Perdata Nomor: 84/Pdt.G/2020/PN. Yyk pada Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk menjatuhkan Putusannya dengan amar Putusan sebagai berikut: -----

P R I M A I R -----

Dalam Eksepsi -----

- 1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya; -----
- 2. Menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*). -----

Dalam Konvensi -----

- 1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya.-----
- 2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----

Dalam Rekonvensi-----

- 1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.-----



2. Menyatakan secara hukum tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 304/Cokrodiningratan Gambar Situasi No. 1113 tgl. 19 Maret 1989 seluas 233 m2 atas nama Raden Roro Siti Astanah merupakan tanah yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikatan Pemberian Wakaf No. 41 tanggal 29 Juli 1980 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Umar Sjamhudi, S.H., yang tidak boleh dijual, digadai, maupun di bebani hak tanggungan oleh Pengelola Wakaf.-----

3. Menyatakan secara hukum Sertifikat Hak Milik No. 304/Cokrodiningratan Gambar Situasi No. 1113 tgl. 19 Maret 1989 seluas 233 m2 atas nama Netty Lesiati yang terbit akibat transaksi jual beli Penggugat dengan Machsum Tabroni, S.H. selaku Kuasa Menjual dari Ny. Siti Astana tidak mempunyai kekuatan hukum.-----

4. Menyatakan secara hukum sah sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 304/Cokrodiningratan Gambar Situasi No. 1113 tgl. 19 Maret 1989 seluas 233 m2 atas nama Netty Lesiati.-----

5. Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang paling berhak untuk membeli tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 304/Cokrodiningratan Gambar Situasi No. 1113 tgl. 19 Maret 1989 seluas 233 m2 atas nama Raden Roro Siti Astanah.-----

6. Menyatakan secara hukum gugatan rekonvensi ini dapat dijalankan dan dilaksanakan terlebih dahulu (*Voerbaar bij voorrad*) sekalipun ada upaya hukum dari Tergugat Rekonvensi;-----

Dalam Eksepsi, Konvensi dan Rekonvensi -----

Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.-----

SUBSIDAIR

Jika Yang Mulia Ketua Majelis dan Anggota Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain dalam perkara *A-Quo*, mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 4 Agustus 2020, sedangkan Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 11 Agustus 2020 ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat maupun Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 6 Oktober 2020; -----

Membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Yyk, tanggal 20 Oktober 2020, yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut :-----

DALAM KONVENSIS : -----

DALAM EKSEPSIS : -----

- Mengabulkan eksepsi

Tergugat ;-----

- Menyatakan gugatan Penggugat

Prematur ;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;-----

DALAM REKONVENSIS :-----

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);-----

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS :-----

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.358.600 (Satu juta tiga ratus lima puluh delapan ribu enam ratus rupiah).-----

Telah membaca secara berturut-turut : -----

1. Akta Pernyataan Permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta dan Kuasa Pembanding/Penggugat pada tanggal 2 November 2020, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 20 Oktober 2020, Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Yyk tersebut ;-----
2. Relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, menerangkan pada tanggal 5 November 2020 telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut kepada pihak Terbanding;-----
3. Membaca, Memori Banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding/ Penggugat tanggal 11 November 2020, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 10 November 2020 dan telah diberitahukan dan diserahkan Memori Banding kepada Terbanding pada tanggal 13 November 2020;-----

Halaman 17 dari 24 hal. Perkara No.127/PDT/2020/PT YYK



4. Membaca, Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding/Tergugat tanggal 16 November 2020, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 24 November 2020 dan telah diberitahukan dan diserahkan Kontra Memori Banding kepada Kuasa Pembanding pada tanggal 4 Desember 2020;-----
5. Relas pemberitahuan membaca berkas perkara banding (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Hubungan Industrial dan Tindak Pidana Korupsi Yogyakarta yang telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding/Penggugat pada tanggal 25 November 2020, dan kepada Terbanding/Tergugat pada tanggal 26 November 2020 dan kepada masing-masing pihak telah diberi kesempatan yang cukup untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya berkeberatan terhadap putusan Hakim tingkat pertama dan dalam memori bandingnya mohon agar Pengadilan Tinggi Yogyakarta memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dan memutuskan menolak eksepsi tergugat sekarang Terbanding seluruhnya serta dalam pokok perkara mengabulkan seluruh gugatan Penggugat sekarang Pembanding, dengan alasan pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :-----

1. Bahwa putusan pengadilan aquo terdapat kesalahan dalam menilai peristiwa hukum;-----
2. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya hanya mempertibangkan dari kepentingan Terbanding (dahulu Tergugat), tanpa memperhatikan kepentingan-kepentingan Pembanding yang secara fakta dan nyata perbuatan yang dilakukan Terbanding telah sangat merugikan Pembanding (dahulu Penggugat);-----
3. Bahwa dalam pertimbangan Majelis hakim tingkat pertama hanya berdasarkan pada Perjanjian Bersama III (ketiga) yang ditanda



tangani antara Pembanding dan Terbanding yang dibuat secara di bawah tangan yang mana seluruh isi perjanjian incasu telah disangkal oleh Pembanding semula Penggugat;-----

4. Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tingkat Pertama tidak cermat dalam memahami perkara incasu;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat melalui Kuasanya dalam Kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :-----

A. Tanggapan Terbanding, dalam kaitannya memori banding dari Pembanding mengenai peristiwa hukum dalam Perjanjian Bersama III tanggal 12 JANUARI 2006;-----

B. Tanggapan Terbanding, dalam kaitannya memori banding dari Pembanding mengenai sangkalan Pembanding terhadap isi Perjanjian Bersama III tanggal 12 Januari 2006;-----

C. Tanggapan Terbanding, dalam kaitannya Pembanding tidak mampu membuktikan Perbuatan Melawan Hukum;-----

D. Berdasarkan hal tersebut di atas, Terbanding semula Tergugat mohon agar Pengadilan Tinggi Yogyakarta memutuskan dengan amar menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.YYK tanggal 20 Oktober 2020;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.YYK tanggal 20 Oktober 2020 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan surat Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat, ternyata dalam surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat dan Kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat tersebut tidak ada hal-hal yang baru dan hanya mengulang dalil-dalil alasan gugatan Penggugat sekarang Pembanding dan dalil-dalil alasan jawaban Tergugat sekarang Terbanding, akan tetapi walaupun demikian Pengadilan Tinggi berpendapat untuk meninjau putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta perkara aquo dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut;-----



DALAM

KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat sekarang Terbanding dalam jawabannya terhadap gugatan Penggugat sekarang Pembanding telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Gugatan Penggugat (sekarang Pembanding) kurang pihak (Exceptio plurium litis consotium);-----
2. Gugatan Kabur (Obscure Libel);-----
3. Gugatan Prematur (Exceptio dilatoria);-----

Menimbang, bahwa Hakim tingkat pertama dalam putusannya telah me ngabulkan salah satu eksepsi Tergugat sekarang Terbanding dengan pertimbangan bahwa gugatan Pengggugat sekarang Pembanding adalah prematur (Exceptio dilatoria) yang didasarkan pada seurat bukti kedua belah pihak yaitu Bukti P-11 dan Bukti T-8 maka Hakim tingkat permata dalam pokok perkara menyatakan gugatan Penggugat sekarang Pembanding tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);-----

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim tingkat pertama dalam putusannya tersebut, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan pertimbangan sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa Hakim tingkat pertama dalam putusannya tersebut yang mengabulkan salah satu eksepsi tergugat sekarang Terbanding dan menyatakan gugatan Penggugat prematur dengan dasar mempertimbangkan dan menilai pembuktian dari kedua belah pihak yang berperkara, menurut Pengadilan Tinggi adalah tidak tepat karena sudah menilai materi pokok perkara yang seharusnya dipertimbangkan dalam pokok perkara dan tidak dipertimbangkan dalam eksepsi karena seharusnya pertimbangan dalam eksepsi mengutamakan pertimbangan mengenai prosesuil yaitu mengenai kompetensi pengadilan baik absolut maupun relatif dan formalitas gugatan;-----

Menimbang, bahwa terlepas dari hal tersebut Pengadilan Tinggi secara ex offico mempunyai pertimbangan sendiri dalam perkara aquo dengan terlebih



dahulu mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat sekarang
Pembanding; -----

Menimbang, bahwa tuntutan (petitum) Penggugat sekarang
Pembanding di dalam surat gugatannya pada pokoknya menuntut agar
Pengadilan Negeri Yogyakarta memutuskan sebagai berikut :-----

PRIMER -----

1. Menerima dan Mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat. -----
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
(onrechtmatigedaad)-----
3. Menyatakan sah dan berharganya Sertipikat Tanah Hak Milik yang
diterbitkan BADAN PERTANAHAN NASIONAL No. 304/Ckd, gambar situasi
No. 1113 tahun 1989 dengan nama yang berhak dan pemegang hak lain –
lainnya Netty Lesiati. -----
4. Menetapkan dan menyatakan sah dan berdasarkan atas hukum jual beli
Tanah tanah dilakukan Netty Lesiati dengan Machsum Tabroni S.H., selaku
kuasa hukum dari R.R. Siti Astanah dihadapan Notaris dan PPAT
Mohammad Yusuf Anwar S.H no. 67/2005 tanggal 04-10-2005. -----
5. Menyatakan dan menetapkan apabila Tergugat telah menempati tanah milik
Penggugat sehingga Tergugat harus segera pergi meninggalkan tanah
incasuyang beralamat di KP. COKRODININGRATAN, JT II/104 Rt. 011, Rw
03, JETIS, KOTA YOGYAKARTA tanpa syarat apapun juga maximal 7
(tujuh) hari sejak putusan ini diputuskan.-----
6. Menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus kerugian
materiil dan immateriil yang diderita Penggugat. Adapun perinciannya
adalah sebagai berikut:

 - Kerugian Materiil sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta
rupiah) -----
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp 100.000.000,00 rupiah (seratus
juta
rupiah)-----
 -
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar
Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari apabila terjadi keterlambatan
Tergugat lalai untuk menjalankan putusan ini.-----



8. Menyatakan apabila putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari pihak Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad) -----
9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini. -----

SUBSIDER

Ex aequo et Bono (jika Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya);-----

Menimbang, bahwa petitum (tuntutan) dari gugatan yang mengandung sengketa adalah sangat berkaitan dengan “putusan akhir” suatu perkara yang merupakan putusan yang mengakhiri suatu sengketa atau perkara dalam suatu tingkatan peradilan tertentu. Putusan akhir ini ada yang bersifat menghukum (condemnatoir), ada yang bersifat menciptakan (constitutif) dan ada pula yang bersifat menerangkan atau menyatakan (declaratoir);-----

Menimbang, bahwa putusan condemnatoir adalah putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi, yang prestasinya dapat terdiri dari memberi, berbuat dan tidak berbuat, karena tergugat diwajibkan memenuhi prestasi, maka hak daripada penggugat yang telah ditetapkan itu dapat dilaksanakan dengan paksa dan memberi alas hak kepada Penggugat untuk menjalankan putusan secara paksa melalui pengadilan, yang dalam praktek proses peradilan perdata penulisannya dalam suatu gugatan dituliskan dengan kalimat “menghukum tergugat” untuk melaksanakan hak penggugat yang dituntutkan kepada tergugat sebagai syarat agar tuntutan tersebut dilaksanakan secara paksa (dieksekusi) oleh pengadilan;

Menimbang, bahwa lain halnya dengan putusan constitutif dan putusan declaratoir tidak memerlukan upaya paksa melalui pengadilan;-----

Menimbang, bahwa memperhatikan petitum (tuntutan) gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut khususnya petitum pada angka 5 tersebut di atas, ternyata petitum angka 5 gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut tidak menuliskan/mencantumkan kalimat atau kata menghukum untuk prestasi atau perbuatan yang dimintakan untuk dilakukan oleh Tergugat sekarang Terbanding sebagai syarat agar putusan perkara aquo dapat dilaksanakan (dieksekusi) oleh pengadilan, sehingga mengakibatkan



gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut menjadi tidak jelas (Obscure Libel) dan tidak memenuhi asas kesempurnaan formalitas dalam surat gugatan; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, karena gugatan pihak Penggugat sekarang Pembanding dalam perkara aquo tidak jelas (Obscure Libel) sehingga gugatan Penggugat sekarang Pembanding menjadi tidak sempurna maka oleh karena itu eksepsi dari Tergugat sekarang Terbanding walaupun tidak menyampaikan mengenai hal tersebut dapat diterima dan dikabulkan;-----

DALAM POKOK PERKARA -----

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan tersebut di atas sebelum memeriksa pokok perkara atau materi perkara, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Penggugat sekarang Pembanding tidak jelas (Obscure Libel) sehingga gugatan Penggugat sekarang Pembanding mengandung cacat formil atau gugatan tidak sempurna, oleh karena itu gugatan Penggugat sekarang pembanding tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard); -----

DALAM REKONVENSIS -----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sekarang Terbanding telah mengajukan gugatan rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sekarang Pembanding sebagaimana telah tersebut dalam perkara;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam perkara pokok dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan perkara aquo merupakan satu kesatuan maka gugatan Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi sekarang Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima pula (Niet Ontvankelijk Verklaard);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.YYK tanggal 20 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;-----

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang Pembanding dalam perkara pokok dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang Pembanding sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan; -----

Memperhatikan peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*);-----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 84/Pdt.G/2020/PN.YYK tanggal 20 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut;-----

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI -----

DALAM EKSEPSI -----

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi sekarang Terbanding untuk sebagian;-----
- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi sekarang Pembanding tidak jelas (Obscure Libel);-----
- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi sekarang Terbanding untuk yang selebihnya;-----

DALAM POKOK PERKARA -----

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi sekarang Pembanding tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-----

DALAM REKONVENSI -----



- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sekarang Terbanding tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);-----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI -----

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang Pembanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah); -----

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Senin tanggal 25 Januari 2021 oleh GATOT SUHARNOTO, S.H. Wakil Ketua/Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis, HARYANTO, S.H.,M.H. dan MAHMUD FAUZIE, S.H.,M.H. Hakim-Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 21 Desember 2020 Nomor 127/PDT/2020/PT YYK, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 1 Februari 2021 di ucapkan oleh Ketua Majelis dalam sidang yang terbuka untuk umum, dengan di dampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh MIRA PUSPITASARI, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara atau kuasanya; ----

Hakim-hakim Anggota ,

Hakim Ketua

1. HARYANTO, S.H.,M.H.
S.H.

GATOT SUHARNOTO,

2. MAHMUD FAUZIE, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,



MIRA PUSPITASARI, S.H.

Perincian Biaya :

1. Materai : Rp. 10.000,00
 2. Redaksi : Rp. 10.000,00
 3. Pemberkasan : Rp. 130.00,00 +
- Jumlah : Rp. 150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)