



PUTUSAN

Nomor 117/PDT/2016/PT YYK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat Banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

Nama : AMIR MA'RUF;

Alamat : Jl. Brigjen Katamso IV/60, Kelurahan Kalicacing,
Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga;

untuk selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Melawan:

1. HENDI ASTUTI , bertempat tinggal di Sidorejo, RT. 06/ RW. 28, Kelurahan Sendangrejo, Kecamatan Minggir, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat Konvensi I/ Penggugat Rekonvensi I;
2. DEDEK SUSHANDA , bertempat tinggal di Sidorejo, RT. 06/RW. 28, , Kelurahan Sendangrejo, Kecamatan Minggir, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi II;
- 3 Rr. YUANITA PUSPITASARI , Bertempat tinggal di Bagusan No. 68, RT. 001/RW.001, Kecamatan Gunung Ketua, Kecamatan Pakualaman, Kota Yogyakarta, disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca dan memperhatikan:

- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 117/Pen.Pdt/2016/PT.YYK tertanggal 23 Desember 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding;
- Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 12/Pdt.G/2016/PN Smn tanggal 5 September 2016 dalam perkara tersebut diatas ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Telah membaca Surat Gugatan tanggal 18 Januari 2016 yang

halaman 1 dari 19 nomor.117/PDT/PY YYK



diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 21 Januari 2016 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2016/PN.Smn, telah mengajukan gugatan terhadap Para Penggugat Konvensi/Para Penggugat rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa berupa: sebidang tanah dan bangunan SHM No.7335, luas 239 meter persegi, berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak Desa Sendangrejo, Kecamatan Minggir, Kabupaten Sleman dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : MUH;
 - Sebelah timur : NOTO;
 - Sebelah selatan : Jalan raya;
 - Sebelah barat : DUL BADRI;
2. Bahwa karena ada kebutuhan yang mendesak Penggugat pada tanggal 27 Mei 2013 telah meminjam uang sebesar Rp.140.000.000. (seratus empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dengan jaminan SHM No.7335, luas 239 meter persegi atas nama Penggugat, sebagaimana tersebut diatas, dimana atas pinjaman tersebut diatas Tergugat I memberikan waktu 3 (tiga) bulan untuk Penggugat harus mengembalikan pinjamannya sebesar 162.000.000 (seratus enam puluh dua juta rupiah) kepada Tergugat I;
3. Bahwa di pertengahan jalan tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, Sertipikat SHM Nomor .7335, luas 239 meter persegi, berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak Desa Sendangrejo, Kecamatan Minggir, Kabupaten Sleman, telah dibalik nama dengan cara Jual beli yang Akta Jual belinya dibuat oleh Tergugat III, selaku Notaris dan PPAT, pada Tanggal 12/04/2014 Nomor Akte Jual Beli Nomor : 08/2014 , dengan pemegang hak Tergugat II yang merupakan anak kandung dari Tergugat I;
4. Bahwa Penggugat tidak pernah membuat dan atau memberikan Surat Kuasa untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik atas tanah sertipikat tanah HM No.7335, luas 239 meter persegi kepada Tergugat III, juga Penggugat tidak pernah melakukan perbuatan untuk menandatangani akta jual beli atas sebidang tanah SHM No.7335 luas 239 meter persegi sebagai penjual dengan Tergugat II sebagai pembeli;
5. Bahwa yang pastinya Sertipikat SHM No.7335, luas 239 meter persegi, berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak Desa Sendangrejo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Minggir Kabupaten Sleman tersebut hanya untuk menjadi jaminan utang penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp. Rp.140.000.000. (seratus empat puluh juta rupiah), yang mana dalam waktu 3 (tiga) bulan Penggugat harus mengembalikan pinjamannya sebesar Rp. 162.000.000 (seratus enam puluh dua juta rupiah) kepada Tergugat I;

6. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 211/2014 yang di keluarkan dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, pada tanggal 06-05-2014 menerangkan bahwa sebidang tanah SHM No.7335, luas 239 meter persegi terletak di Desa Sendangrejo, Kecamatan Minggir, Kabupaten Sleman sudah diterbitkan sertifikat dengan Atas Nama : DEDEK SUSHANDA, yaitu Tergugat II;
7. Bahwa atas perbuatan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan perbuatan memindahkan hak milik dari Penggugat menjadi atas nama Tergugat II dengan cara membalik nama kepemilikan atas sertifikat tanah SHM No.7335, luas 239 meter persegi milik Penggugat, tanpa adanya ijin dan sepengetahuan penggugat maka pada tanggal 21 Juni 2014 Penggugat melaporkan Tergugat II ke Polres Sleman dengan nomor laporan Nomor : STTTLP/412/VI/2014/DIY/RES SLM;
8. Bahwa perbuatan nyata tersebut diatas yang dilakukan oleh Tergugat II tidak mungkin kalau tidak sepengetahuan Tergugat I serta adanya bantuan dari Tergugat III, sehingga nyata - nyatalah apabila ketiga belah pihak telah melakukan perbuatan melawan hukum yang membuat kerugian bagi Penggugat;
9. Bahwa dalam hal ini Penggugat dapat di katakan sebagai pihak yang di rugikan baik secara materiil maupun immateriil karena sejak sertifikat Penggugat beralih kepemilikannya ke Tergugat II, Tergugat II selalu berupaya melakukan penekanan untuk pengosongan secara paksa maka dari itu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat, dengan jumlah kerugian yang di taksir sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

Kerugian atas obyek tanah yang sudah dibalik nama oleh tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat III sehingga Penggugat kehilangan asset

halaman 3 dari 19 nomor.117/PDT/PY YYK



tanah dan bangunan sebesar Rp. 500.000.000 dan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat, dengan perinciannya terdiri dari :

Biaya-biaya konsultasi, biaya perjalanan serta biaya akomodasi yang seluruhnya berjumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

Kerugian Immateriil :

Kerugian yang diderita oleh Penggugat, antara lain sangat sulit untuk memulihkan kehormatan dan nama baik serta kepercayaan masyarakat, relasi kerja serta keluarga terhadap Penggugat, mengingat harkat dan martabat, maka Pengugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Total kerugian Penggugat Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai akibat dari perbuatan para Tergugat maka wajarlah kiranya kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dikenakan tanggung jawab renteng dengan segala konsekwensi hukumnya;

10. Bahwa untuk dan agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (nihil) sama sekali, maka mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan baik bergerak atau maupun bergerak milik Tergugat I, II, dan Tergugat III;
 11. Bahwa Penggugat alasan hukum untuk menyangka bahwa Tergugat-tergugat tidak akan dengan sukarela melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak bisa dieksekusi secara riil, oleh karena itu perlu ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan Tergugat-tergugat melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
 12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan kepada bukti-bukti serta alasan-alasan yang kuat, maka beralasan untuk menetapkan putusan yang serta merta dapat dijalankan walaupun ada upaya hukum dari Tergugat-Tergugat;
- Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas maka penggugat dengan segala kerendahan hati mohon agar Pengadilan Negeri Sleman berkenan memutus sebagai berikut :

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;



3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sertifikat atas sebidang tanah dan bangunan SHM No.7335, luas 239 meter persegi, berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak Desa Sendangrejo, Kecamatan Minggir, Kabupaten Sleman dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : MUH;
 - Sebelah timur : NOTO;
 - Sebelah selatan : Jalan raya;
 - Sebelah barat : Dul badri;
4. Menyatakan para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai sertifikat Hak Milik No. SHM No.7335, karena jual beli adalah melawan hukum;
6. Menyatakan Surat-surat yang di buat oleh Tergugat II dan Tergugat III yang berkaitan dengan perkara a quo tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk mengembalikan atau menyerahkan sertifikat Hak Milik No. SHM No.7335 kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I, II, dan Tergugat III, mengganti kerugian Penggugat baik materiil maupun moriil sebesar Rp. 50.000.000,- plus Rp. 25.000.000,- (empat puluh juta rupiah) secara tanggung renteng atau tanggung menanggung dengan cara langsung dan tunai;
9. Menghukum Tergugat-tergugat secara tanggung renteng atau tanggung menanggung membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan sampai Tergugat-tergugat melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (uitvoerbaar bij voorraad);
11. Menghukum para Tergugat yaitu Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul;

SUBSIDAIR:

- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, kuasa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II telah menyampaikan jawabannya tertanggal 13 Juni 2016 yang isinya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang disampaikan dalam surat Gugatan-nya kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita angka 1 gugatan Penggugat oleh karena pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7335/Sendangrejo Surat Ukur tanggal 2 September 2004 No. 00470/2004 dengan luas sebesar 227 m² (obyek sengketa) yang benar adalah Tergugat II. Sejak dilaksanakannya proses jual beli yang sah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku antara Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual No. 084/2014 tanggal 12/04/2014 oleh Notaris/PPAT Rr. Yuanita Puspitasari. Yang kemudian atas proses jual beli tersebut telah dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (BPN Sleman) dan telah pula dilakukan peralihan hak atas tanah obyek sengketa oleh BPN Sleman yang sebelumnya atas nama pemegang haknya adalah Amir Ma'ruf/Penggugat telah beralih menjadi atas nama Dedek Sushanda/Tergugat II. Maka dengan demikian pemilik sah atas obyek sengketa adalah Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita angka 2 dan 5 gugatan Penggugat oleh karena awal pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 140.000.000,- adalah untuk melunasi pinjaman milik Penggugat pada Koperasi Simpan Pinjam Artha Mulia cabang Sleman yang telah macet atau gagal bayar dimana pada saat itu Pihak Koperasi bermaksud melelang jaminan atas pinjaman milik Penggugat yaitu sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7335/Sendangrejo Surat Ukur tanggal 2 September 2004 No. 00470/2004 dengan luas sebesar 227 m² (obyek sengketa). Dengan adanya pinjaman dari Tergugat I tersebut Penggugat dapat melunasi pinjamannya sehingga jaminan berupa SHM No. 7335/Sendangrejo tidak



jadi dilakukan pelelangan. Dan pada saat bersamaan dengan pelunasan pinjaman Penggugat pada Koperasi Artha Mulia, Penggugat menyerahkan SHM No. 7335/Sendangrejo kepada Tergugat I sebagai jaminan pinjaman sebagaimana kesepakatan Penggugat dan Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Pinjaman tertanggal 27 Mei 2013;

Bahwa tidak benar Tergugat I menyatakan memberikan batas waktu 3 bulan untuk mengembalikan pinjaman tersebut oleh karena sebagaimana tercantum dalam Surat Perjanjian Pinjaman tertanggal 27 Mei 2013 telah adanya kesepakatan bahwa Penggugat bersedia dan berjanji akan mengembalikan pinjaman dalam waktu 3 bulan yaitu pada tanggal 27 Agustus 2013. Pada kenyataannya sampai batas waktu yang telah dijanjikan tersebut ternyata Penggugat tidak mengembalikan pinjaman tersebut, hingga kemudian pada bulan Oktober 2013 Penggugat meminta tambahan uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 58.000.000,- dan atas penambahan uang tersebut Penggugat bersedia dan setuju untuk dilakukan proses jual beli atas obyek sengketa. Uang tersebut digunakan Penggugat untuk melunasi hutang kakak dari Penggugat yang bernama UMI KHOIRIYAH (saat ini sedang dalam penahanan atas pemeriksaan perkara pidana Register Nomor : 204/Pid.B/2016/PN.Smn pada Pengadilan Negeri Sleman atas dugaan tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan) kepada Ibu MARYATI dan kesediaan untuk dilakukan jual beli dinyatakan oleh Penggugat sendiri dan ayah dari Penggugat pada saat membayarkan hutang tersebut. Sehingga tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan sertifikat atas obyek sengketa hanyalah jaminan dari pinjaman sebesar Rp. 140.000.000,- oleh karenanya dalil Penggugat haruslah ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas posita angka 3 gugatan Penggugat oleh karena sebagaimana telah Tergugat I dan Tergugat II terangkan dalam dalil angka 3 diatas secara jelas dan tegas bahwa setelah lewat dari tenggang waktu yang disanggupi dan dijanjikan oleh Penggugat sendiri untuk mengembalikan pinjaman pada Tergugat I yaitu pada bulan Agustus 2013 faktanya Penggugat tetap tidak mengembalikan pinjaman pada Tergugat I. Hingga kemudian Penggugat meminta tambahan uang sebesar Rp. 58.000.000,- kepada Tergugat I pada bulan Oktober 2013 untuk melunasi hutang dari kakak Penggugat yaitu UMI KHOIRIYAH pada Ibu MARYATI dan dilakukan proses jual beli



obyek sengketa atas. Atas itikad baik Tergugat I dan Tergugat II pada saat itu Penggugat masih diberikan waktu selama 6 bulan untuk membeli kembali obyek sengketa, namun Penggugat tetap tidak dapat membeli kembali obyek sengketa hingga kemudian dilakukan proses jual beli Notaris/PPAT Rr. YUANITA PUSPITASARI dan telah dilakukan pendaftaran serta balik nama pemegang hak obyek sengketa oleh BPN Sleman. Oleh karenanya dalil Penggugat yang menyebutkan proses jual beli obyek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat adalah tidak benar oleh karenanya dalil posita Penggugat tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita angka 4 oleh karena seluruh dalil tersebut hanyalah karangan belaka dari Penggugat sebaliknya fakta yang terjadi adalah atas obyek sengketa telah dilakukan proses jual beli secara sah dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu PPAT sebagaimana diatur oleh peraturan perundangan yang berlaku. Akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT atas adanya proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat II membuktikan telah terjadi jual beli atau pemindahan hak dari penjual yaitu Penggugat kepada pembelinya yaitu Tergugat II dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan;
6. Bahwa benar bunyi dalil posita angka 6 gugatan Penggugat yang menyatakan atas obyek sengketa telah terjadi perubahan pemegang hak atas tanah obyek sengketa dari sebelumnya atas nama pemegang haknya yaitu AMIR MA'RUF (Penggugat) menjadi atas nama DEDEK SUSHANDA (Tergugat II) atas dasar proses jual beli yang sah sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku antara Penggugat dengan Tergugat II dan kemudian atas proses jual beli tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sehingga syarat sahnya peralihan hak atas obyek sengketa telah terpenuhi;
7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas bunyi dalil posita angka 7 gugatan Penggugat oleh karena yang membalik nama kepemilikan atas tanah obyek sengketa tidak dilakukan oleh Tergugat II namun oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sleman. Tergugat II hanyalah berkedudukan sebagai pembeli yang beritikad baik dan sebagai warganegara yang baik dengan melaksanakan ketentuan yang berlaku



yaitu memohonkan pendaftaran proses jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat II. Dengan demikian atas dasar sebagaimana terurai dalam posita angka 3, 4 dan 5 diatas maka jelas baik Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun, bahkan sebagai pembeli beritikad baik masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membeli kembali obyek sengketa sebelum dilakukan proses peralihan hak atas obyek sengketa tersebut;

Bahwa Laporan Polisi No. Pol : STTLP/412/VI/2014/Res.Slm tertanggal 21 Juni 2014 sebagaimana dimaksud dalam posita angka 7 gugatan Penggugat faktanya telah dicabut sendiri oleh Penggugat, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membalik nama kepemilikan atas obyek sengketa tanpa adanya izin dan sepengetahuan dari Penggugat dengan mendasarkan atas adanya laporan polisi tersebut adalah tidak benar dan sangat mengada-ada oleh karenanya dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima;

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas bunyi dalil posita angka 8 gugatan Penggugat, oleh karena faktanya Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap seluruh proses jual beli atas obyek sengketa hingga terjadinya peralihan hak atas tanah obyek sengketa yang semuanya telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Namun sebaliknya Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I dan Tergugat II oleh karena sejak Tergugat II menjadi pemegang hak dan pemilik sah atas obyek sengketa, Tergugat II belum dapat menempati dan memanfaatkan obyek sengketa. Hal tersebut disebabkan oleh karena obyek sengketa masih ditinggali oleh Ibu UMI KHOIRIYAH yang merupakan kakak kandung dari Penggugat. Meski telah diingatkan berulang kali oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk meninggalkan obyek sengketa namun sampai dengan saat ini obyek sengketa masih dikuasai dan ditempati oleh keluarga Ibu Umi Khoiriyah;

Bahwa pada tanggal 4 Mei 2015 Bapak AMIR MA'RUF (Penggugat) bersama Ibu UMI KHOIRIYAH telah menandatangani Surat Pernyataan yang pada pokoknya berisi akan membeli kembali pada tanggal 31 Juli 2015 Bapak AMIR MA'RUF bersama Ibu UMI KHOIRIYAH tidak dapat membeli kembali obyek sengketa seharga Rp. 234.000.000,- maka



Bapak AMIR MA'RUF dan Ibu UMI KHOIRIYAH bersedia untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut secara sukarela. Faktanya sampai dengan tanggal 31 Juli 2015 Bapak AMIR MA'RUF dan Ibu UMI KHOIRIYAH belum dapat membeli tanah dan bangunan tersebut. Kemudian Bapak PAIRAN sebagai orang tua kandung dari Ibu UMI KHOIRIYAH bersama Ibu UMI KHOIRIYAH kembali membuat surat pernyataan tertanggal 26 Agustus 2015 yang pada pokoknya menyatakan akan membeli obyek sengketa tersebut selambat-lambatnya akan dibayarkan pada tanggal 5 Oktober 2015. Dan apabila sampai dengan tanggal yang ditentukan tersebut tidak dapat membeli kembali tanah dan bangunan tersebut maka klien kami diberikan hak dan wewenang untuk menguasai, mengosongkan tanah dan bangunan tersebut. Diperkuat dengan adanya Surat Pernyataan Sdr. AFIQ ANSYORI CH., SH. tanggal 26 Agustus 2015 yang mendaku kuasa hukum dari dari Ibu UMI KHOIRIYAH yang pada pokoknya adalah memberikan janji dan jaminan akan membantu pelaksanaan pengosongan rumah yang berada Ngepringan IV RT 02 RW 04, Kel. Sendangrejo, Kec. Minggir, Kab. Sleman (obyek sengketa) sebagaimana surat pernyataan kesanggupan pengosongan yang dibuat oleh Tn. PAERAN dan UMI KHAIRIYAH pada tanggal 26 Agustus 2015. Meski demikian sampai dengan saat ini obyek sengketa tidak dibeli kembali baik oleh Penggugat ataupun Bapak Pairan ataupun Ibu Umi Khoiriyah namun obyek sengketa tetap tidak dikosongkan;

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas bunyi dalil posita angka 9 gugatan Penggugat, oleh karena faktanya Tergugat I dan Tergugat II lah yang telah menderita kerugian baik materiil maupun immaterial. Secara materiil karena telah membayar sejumlah uang kepada Penggugat untuk membeli obyek sengketa namun sampai dengan detik ini belum dapat menempati dan menguasai secara fisik obyek sengketa. Selain itu Tergugat I dan Tergugat II telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk melakukan pengurusan pengosongan tanah obyek sengketa. Secara immaterial Tergugat I dan Tergugat II dalam mengurus permasalahan yang berkaitan dengan obyek sengketa telah menguras pikiran, tenaga dan waktu serta mengganggu aktifitas pekerjaan tegugat I dan Tergugat II;
10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas bunyi dalil posita angka 10 dan 11 gugatan Penggugat, oleh karena permohonan sita jaminan dan



dwangson adalah tanpa dasar yang kuat dan jelas oleh karenanya permohonan sita jaminan dan dwangsom haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

11. Bahwa dengan demikian seluruh dali-dalil Penggugat sebagaimana yang disampaikan dalam GUGATAN-nya hanyalah sangat mengada-ada yang tidak berdasarkan pada alasan yang kuat dan tidak dibenarkan oleh hukum sehingga oleh karenanya pula Gugatan Penggugat patut dinyatakan di tolak atau setidaknya tidak diterima;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini mohon selanjutnya Tergugat I dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat II Rekonvensi sedangkan Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa dali-dalil Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi sebagaimana jawaban dalam konvensi mohon dimasukan pula dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat II Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7335/Sendangrejo Surat Ukur tanggal 2 September 2004 No. 00470/2004 dengan luas sebesar 227 m² (obyek sengketa) sejak dilakukannya proses jual beli yang sah dan telah memenuhi syarat materiil maupun formil sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 antara Penggugat II Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual No. 084/2014 tanggal 12/04/2014 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Rr. YUANITA PUSPITASARI. Yang kemudian atas proses jual beli tersebut telah dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan selanjutnya telah dilakukan peralihan hak atas tanah obyek sengketa yang sebelumnya atas nama pemegang haknya adalah AMIR MA'RUF/Tergugat Rekonvensi telah beralih menjadi atas nama DEDEK SUSHANDA/ Penggugat II Rekonvensi;
4. Bahwa sejak Penggugat II Rekonvensi menjadi pemegang hak dan pemilik sah atas obyek sengketa yaitu bulan April 2014, Penggugat II Rekonvensi belum dapat menempati dan memanfaatkan obyek sengketa oleh karena obyek sengketa masih dikuasai dan ditinggali oleh suami Ibu UMI KHOIRIYAH dan Ibu UMI KHORIYAH (kakak dari Penggugat)



beserta anak-anaknya. Meski telah diingatkan berulang kali oleh Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi untuk meninggalkan obyek sengketa namun suami Ibu UMI KHOIRIYAH dan Ibu UMI KHORIYAH (kakak dari Penggugat) beserta anak-anaknya menolak untuk secara mengosongkan dan meninggalkan obyek sengketa;

5. Bahwa Bapak AMIR MA'RUF (Tergugat Rekonvensi) dan Ibu UMI KHOIRIYAH bersama Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi telah menandatangani Surat Pernyataan Perdamaian tanggal 4 Mei 2015 yang pada pokoknya surat pernyataan tersebut berisi apabila sampai dengan tanggal 31 Juli 2015 Bapak AMIR MA'RUF bersama Ibu UMI KHOIRIYAH tidak dapat membeli kembali obyek sengketa seharga Rp. 234.000.000,- maka Bapak AMIR MA'RUF dan Ibu UMI KHOIRIYAH bersedia untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut secara sukarela. Faktanya sampai dengan tanggal 31 Juli 2015 Bapak AMIR MA'RUF dan Ibu UMI KHOIRIYAH belum dapat membeli tanah dan bangunan tersebut;
6. Bahwa kemudian Bapak Pairan sebagai orang tua kandung dari Ibu UMI KHOIRIYAH bersama Ibu UMI KHOIRIYAH kembali membuat surat pernyataan tertanggal 26 Agustus 2015 yang pada pokoknya berjanji dan menyatakan akan membeli obyek sengketa tersebut selambat-lambatnya akan dibayarkan pada tanggal 5 Oktober 2015. Dan apabila sampai dengan tanggal yang ditentukan tersebut belum dapat membayar tanah dan bangunan tersebut maka klien kami diberikan hak dan wewenang untuk menguasai, mengosongkan tanah dan bangunan tersebut. Dan bersamaan dengan surat pernyataan tersebut dibuat juga Surat Pernyataan Sdr. AFIQ ANSYORI CH., SH. tanggal 26 Agustus 2015 yang mendaku kuasa hukum dari dari Ibu UMI KHOIRIYAH yang pada pokoknya adalah memberikan janji dan jaminan akan membantu pelaksanaan pengosongan rumah yang berada Ngepringan IV RT 02 RW 04, Kel. Sendangrejo, Kec. Minggir, Kab. Sleman (obyek sengketa) sebagaimana surat pernyataan kesanggupan pengosongan yang dibuat Tn.PAERAN dan UMI KHAIRIYAH pada tanggal 26 Agustus 2015. Meski demikian sampai dengan saat ini obyek sengketa tidak dibeli kembali baik oleh Tergugat Rekonvensi ataupun Bapak PAIRAN ataupun Ibu UMI KHOIRIYAH namun obyek sengketa tetap tidak dikosongkan;



7. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah memberikan izin kepada kakak dari Tergugat Rekonvensi yaitu Ibu UMI KHOIRIYAH, suami Ibu UMI KHOIRIYAH dan anak-anaknya untuk menempati obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga sampai dengan saat ini Ibu UMI KHOIRIYAH dan keluarga menolak meninggalkan obyek sengketa. Dan atas perbuatan Ibu UMI KHOIRIYAH dan Bapak AMIR (suami Ibu UMI K.) yang menolak meninggalkan obyek sengketa telah dilaporkan oleh Penggugat II Rekonvensi kepada pihak Kepolisian yaitu Polsek Minggir, Sleman;

Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi telah mengizinkan pihak lain menguasai obyek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum maka sudah sepantasnyalah apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat I dan II Rekonvensi dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnya dan bilamana perlu secara paksa menggunakan bantuan Alat Negara;

8. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi menyebabkan Penggugat II Rekonvensi mengalami kerugian baik secara materiil karena sejak Penggugat II Rekonvensi menjadi pemegang hak dan pemilik sah atas obyek sengketa yaitu bulan April 2014, Penggugat II Rekonvensi belum dapat menempati dan memanfaatkan obyek sengketa dan biaya yang digunakan untuk mengosongkan obyek sengketa serta mengalami kerugian immaterial dikarenakan perbuatan Tergugat Rekonvensi Penggugat II Rekonvensi tidak dapat bekerja dengan baik karena pengurusan perkara a quo telah menyita banyak waktu, tenaga dan pikiran Penggugat II Rekonvensi. Kerugian-kerugian tersebut dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil;

kerugian materiil belum dapat menempati dan memanfaatkan obyek sengketa apabila disewakan yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per tahun x 2 tahun = Rp. 100.000.000,- dan biaya usaha pengosongan obyek sengketa yang telah dikeluarkan oleh Penggugat I, II Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 20.000.000,-;

- b. Kerugian Immateriil;



Penggugat mengalami kerugian immaterial karena pengurusan perkara a quo telah menyita banyak waktu, tenaga dan pikiran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil maupun immaterial adalah sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi;

9. Bahwa karena adanya kekhawatiran Tergugat Rekonvensi akan memindah-tangankan atau menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, maka dengan ini Peggugat I dan II Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dalam perkara a quo;
10. Bahwa untuk menjamin isi putusan, Peggugat I dan II Rekonvensi mohon kepada Pengadilan agar menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- setiap hari jika lalai melaksanakan isi putusan perkara a quo pada tingkat Pengadilan Negeri sampai memiliki kekuatan hukum Tetap;
11. Bahwa dikarenakan gugatan rekonvensi ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu *Uitvoerbaar Bij Voorraad* meskipun ada upaya hukum dari Tergugat Rekonvensi;
12. Bahwa sebelum diajukan gugatan ini, Peggugat I dan II Rekonvensi telah berulang kali mengajak Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi Tergugat Rekonvensi tidak pernah menanggapi secara serius bahkan cenderung tidak mau menyelesaikan masalah ini. Terlebih Tergugat Rekonvensi tetap membiarkan kakak kandung bersama suaminya yaitu Ibu Umi Khoiriyah dan keluarga tetap menempati, meninggalkan dan memanfaatkan obyek sengketa meski jelas-jelas tidak memiliki hak sedikitpun atas obyek sengketa. Bahwa oleh karena itu maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk memeriksa, dan memutuskan perkara ini;

Maka berdasarkan atas uraian yang telah Peggugat Rekonvensi sampaikan tersebut diatas sudah kiranya Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sleman melalui Majelis Hakim Yang Mulia Pemeriksa perkara Perdata Nomor : 12/Pdt.G/2016/PN.SMN pada Pengadilan



Negeri Sleman untuk menjatuhkan putusannya, dengan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSİ:

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

DALAM REKONVENSİ:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi ;
2. Menyatakan sah secara hukum bahwa Penggugat II Rekonvensi adalah pemilik atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7335/Sendangrejo Surat Ukur tanggal 2 September 2004 No. 00470/2004 dengan luas sebesar 227 m2 ; Menyatakan sah secara hukum Akta Jual No. 084/2014 tanggal 12/04/2014 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Rr. YUANITA PUSPITASARI ;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Nomor 084/2014 tanggal 12/04/2014 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Rr.YUANITA PUSPITASARI.
4. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat II Rekonvensi dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan alat Negara ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian baik secara materiil karena sejak Penggugat II Rekonvensi menjadi pemegang hak dan pemilik sah atas obyek sengketa yaitu bulan April 2014, Penggugat II Rekonvensi belum dapat menempati dan memanfaatkan obyek sengketa dan biaya yang digunakan untuk mengosongkan obyek sengketa serta mengalami kerugian immaterial dikarenakan perbuatan Tergugat Rekonvensi Penggugat II

halaman 15 dari 19 nomor.117/PDT/PY YYK



Rekonvensi tidak dapat bekerja dengan baik karena pengurusan perkara a quo telah menyita banyak waktu, tenaga dan pikiran Penggugat II Rekonvensi. Kerugian-kerugian tersebut dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil;

kerugian materiil belum dapat menempati dan memanfaatkan obyek sengketa apabila disewakan yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per tahun x 2 tahun = Rp. 100.000.000,- dan biaya usaha pengosongan obyek sengketa yang telah dikeluarkan oleh Penggugat I, II Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 20.000.000,-;

Kerugian Immateriil;

Penggugat mengalami kerugian immaterial karena pengurusan perkara a quo telah menyita banyak waktu, tenaga dan pikiran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil maupun immaterial adalah sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa tersebut di atas ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi setiap harinya sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) kepada Penggugat I dan II Rekonvensi setiap Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan isi putusan perkara a quo tingkat Pengadilan Negeri sampai memiliki kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan pengadilan atas perkara ini dapat dijalankan secara serta merta terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Voorrad*) meskipun Tergugat menyatakan banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;
10. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Rekonvensi ;

SUBSIDAIR :

DALAM EKSEPSI dan DALAM POKOK PERKARA

(dalam Konvensi dan Rekonvensi)

Mohon Putusan seadil-dilnya (EX AEQUO ET BONO);

Membaca turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 12/Pdt.G/2016/PN. Smn tanggal 5 September 2016 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI



DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

DALAM REKONVENSI;

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 645.000,- (enam ratus empat lima ribu rupiah);

Telah membaca relaas pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 5 September 2016 Nomor 12/Pdt.G/2016/PN.Smn kepada Terbanding III semula Konvensi/Penggugat Rekonvensi III;

Telah membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 September 2016, yang menyatakan bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sleman Nomor 12/Pdt.G/2016/PN Smn, tanggal 5 September 2016 untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding;

Telah Membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Nomor 12/Pdt.G/2016/PN Smn telah diberitahukan kepada Terbanding I semula sebagai /Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi 29 September 2016 dan Terbanding II semula /Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II pada tanggal 14 Oktober 2016 ;

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) yang telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 17 Oktober 2016 dan Terbanding I semula sebagai /Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I dan Terbanding II semula /Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II pada tanggal 5 Oktober 2016 serta pada tanggal 24 Oktober 2016 kepada Terbanding III semula sebagai Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/ Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara



serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang , bahwa Pengadilan Tinggi setelah menerima dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 5 September 2016 Nomor 12/Pdt.G/2016/PN Smn. Dengan seksama.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Terbanding/ Tergugat tidak mengajukan memori banding sehingga alasan-alasan apa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan banding, sehingga tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan ,maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 5 September 2016 Nomor 12/Pdt.G/2016/Smn dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula sebagai Penggugat / Konvensi / Tergugat Rekonvensi dipihak yang kalah , baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya, yang dalam tingkat banding sebagai mana tercantum dalam amar putusan di bawah ini.

Mengingat dan mempertimbangkan Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata, *HIR (Het Herzeine Indinesisch Reglement)* serta ketentuan perundang-undangan dan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 5 September 2016 Nomor 12/Pdt.G/2016/PN Smn, yang dimohonkan banding tersebut.



3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari **Selasa tanggal 24 Januari 2017** oleh kami **Syafwan Zubir,SH.M.Hum** sebagai Ketua Majelis Hakim, **Yunianto, SH.** Dan **M. Syafruddin Adam, SH.** masing-masing selaku Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa. tanggal 31 Januari 2017** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **Reti Ambar Susanti** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-hakim anggota :

Ketua Majelis Hakim,

Yunianto, SH

Syafwan Zubir,SH.M.Hum

M. Syafruddin Adam , SH

Panitera Pengganti

Reti Ambar Susanti

Perincian biaya :

Biaya Meterai putusan	Rp. 6.000,00
Biaya Redaksi putusan	Rp. 5.000,00
Biaya Pemberkasan/Pengiriman.....	Rp139.000,00
Jumlah	Rp150.000,00 (<u>seratus lima puluh</u> <u>ribu rupiah</u>)