



PUTUSAN

Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ANASTASIA FITRICA PRIMAROSA, Agama Katholik, Usia 52 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia beralamat di Suryoputran KT II/207 RT/RW 027/207, Kelurahan Panembahan, Kecamatan Kraton, Kota Yogyakarta ;
Dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada **DEDDY SUKMADI, SH., M.Hum.**, dan **HERU SULISTYO, SH.**, Keduanya Advokat / Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Advokat / Konsultan Hukum *Deddy Sukmadi, SH., M.Hum & Partners*, Jl. Veteran No. 145, Umbulharjo, Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Mei 2015 ;
Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING / PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSII** ;

MELAWAN

- SUSY RATIH SUSETYANING DR.SE** Pekerjaan karyawan swasta, Beralamat di Sawitsari N-1 Pikgondang, Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I / TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONPENSII** ;
- ANIES DIAH RATNAWATI, SH**, Pekerjaan Notaris Beralamat kantor di jalan Tentara Palagan No.116, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman.
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / TERGUGAT II / PENGGUGAT BERKEPENTINGAN REKONPENSII** ;
- ARMANSYAH PRASAKTI, SH**, Pekerjaan Notaris, Beralamat di Jl Ambarbinangun, Ngestiharjo, Kasihan, Bantul. 55182;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III / TERGUGAT III / PENGGUGAT BERKEPENTINGAN REKONPENSII**

Halaman 1 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



4. **CATARINA TERSIERRA ADVENNITA ROSA**, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Pramuka Nomor 37 RT 02/RW 02 Kelurahan Klaten, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV / TERGUGAT IV / PENGGUGAT BERKEPENTINGAN REKONPENSIIII**;

5. **DOROTEA ARIESTA QUARTERRINA ROSA**, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Suryoputran KT II/207 RT/RW 027/207, Kelurahan Panembahan, Kecamatan Kraton, Kota Yogyakarta;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V / TERGUGAT V / PENGGUGAT BERKEPENTINGAN REKONPENSIIV**;

6. **EDUARDA GEMINITTA QUINTANELLA ROSA**, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Suryoputran KT II/207 RT/RW 027/207, Kelurahan Panembahan, Kecamatan Kraton, Kota Yogyakarta;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VI / TERGUGAT VI / PENGGUGAT BERKEPENTINGAN REKONPENSIV**;

7. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN**

Beralamat di Jl. Dr Radjimin, Triharjo, Sleman;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VII / TERGUGAT VII / PENGGUGAT BERKEPENTINGAN REKONPENSIVI**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 12 Nopember 2015, Nomor 104/Pen.Pdt/2015/PT YYK. tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat / Pembanding dalam surat gugatannya tertanggal 12 Mei 2014 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa kedua orang tua **PENGGUGAT** yaitu Bapak Marcus Sutatmaji dan Ibu Rosalia ST Wuryani alias Ibu Rose Marcus melangsungkan Pernikahan untuk pertama dan terakhir kalinya pada tanggal 13 Juni 1961;

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



2. Bahwa pernikahan Bapak Marcus Sutatmaji dan Ibu Rosalia ST Wuryani alias Ibu Rose Marcus dikaruniai 4 (empat) orang anak yaitu :
 1. Anastasia Fitricia Primarosa, yang lahir pada tanggal 08 Maret 1962
 2. Catarina Tersierra Rosa, yang lahir pada tanggal 05 Desember 1965
 3. Dorotea Ariesta Quarterrina Rosa, yang lahir pada tanggal 25 Maret 1968
 4. Eduarda Geminitta Quintanella Rosa, yang lahir pada tanggal 31 Mei 1969
3. Bahwa Ibu Rosalia ST Wuryani alias Ibu Rose Marcus meninggal dunia pada tanggal 1 Juni 2005 di rumah sakit Panti rapih Yogyakarta ;
4. Bahwa selain meninggalkan ahli waris, Ibu Rosalia ST Wuryani alias Ibu Rose Marcus juga meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, kecamatan Ngemplak, kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman dengan batas batas sebagai berikut

Utara : Jalan
Selatan : Gono
Timur : Jalan
Barat : Sungai

5. Bahwa pada tanggal 28 April 2006 dengan tanpa sepengetahuan ahli waris Ibu Rosalia ST Wuryani alias Ibu Rose Marcus lainnya yaitu :
 1. Anastasia Fitricia Primarosa, yang lahir pada tanggal 08 Maret 1962
 2. Catarina Tersierra Rosa, yang lahir pada tanggal 05 Desember 1965
 3. Dorotea Ariesta Quarterrina Rosa, yang lahir pada tanggal 25 Maret 1968
 4. Eduarda Geminitta Quintanella Rosa, yang lahir pada tanggal 31 Mei 1965

Telah terjadi perubahan kepemilikan atas tanah dari milik almarhum Rosalia ST Wuryani alias Rosa Marcus menjadi tercatat atas nama pemilik Marcus Sutatmaji sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman, dengan cara

Halaman 3 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



membuat keterangan waris yang tidak lengkap di kantor TERGUGAT III sehingga dapat dilakukan proses turun waris yang melawan hukum dan merugikan PARA AHLI WARIS dan menjadikan tanah dan bangunan waris yang belum dibagi tersebut berubah kepemilikannya kepada Bapak Marcus Sutatmaji ;

6. Bahwa setelah melakukan perbuatan sebagaimana isi Point 5 diatas, maka pada tanggal 06 Agustus 2013 bapak Markus Sutatmaji membuat berita acara kesepakatan dengan TERGUGAT I yang pada intinya dalam kesepakatan tersebut adalah sebagai berikut :

- Bahwa Bapak Markus Sutatmaji selaku pemilik sah dari tanah dan bangunan semi permanen berkehendak hendak menjual kepada pihak kedua (TERGUGAT I) ;
- Bahwa Pihak Kedua (TERGUGAT I) berkehendak hendak membeli dari Pihak Pertama (Marcus Sutatmaji) berupa sebuah tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun1989 atas nama Marcus Sutatmaji yang terletak di jalan Mawar No. 4 Umbulmartani, Ngemplak, Sleman seluas 2640 M2 dan bangunan semi permanen.

yang jelas jelas perbuatan tersebut merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

7. Bahwa dalam berita acara kesepakatan tersebut ditentukan harga jual beli atas sebuah tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun1989 atas nama Marcus Sutatmaji yang terletak di jalan Mawar No. 4 Umbulmartani, Ngemplak, Sleman seluas 2640 M2 disepakati dengan harga Rp. 1.056.000.000,- (satu milyar lima puluh enam juta rupiah dengan tata cara pembayaran sebagai berikut :

- a. Pihak Kedua (TERGUGAT I) membayar uang muka Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada PIHAK PERTAMA (Bapak Marcus Sutatmaji) pada saat di tanda tangani surat kesepakatan atau pada tanggal 06 Agustus 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. PIHAK KEDUA (TERGUGAT I) membayar sisa harga (pelunasan) sebesar Rp. 856.000.000,- (delapan ratus lima puluh enam juta rupiah kepada Pihak pertama paling lambat pada tanggal 6 Desember 2013
 - c. Apabila Pihak kedua membatalkan dan atau tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kesepakatan pembelian tanah ini maka 50% (lima puluh persen) dari uang muka atau sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) akan dikembalikan oleh Pihak Pertama;
 8. Bahwa proses jual beli dan balik nama atas sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam Point 8 gugatan ini dilakukan oleh Bapak Marcus Sutatmaji dengan TERGUGAT I di hadapan TERGUGAT II, dan seluruh harga yang telah disepakati oleh Bapak Marcus Sutatmaji dan TERGUGAT II sebagaimana isi Berita Acara Kesepakatan tertanggal 06 Agustus 2006 telah dibayarkan lunas oleh Tergugat II kepada Bapak Marcus Sutatmaji yang jelas-jelas perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata ;
 9. Bahwa Bapak Marcus Sutatmaji meninggal dunia di Rumah sakit Panti Rapih Yogyakarta pada tanggal 13 April 2013.
 10. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, V dan VI mengetahui kalau tanah waris ROSE MARCUS yang belum dibagi ternyata sudah berpindah tangan atau beralih kepemilikan setelah meninggalnya bapak Marcus Sutatmaji tersebut ;
 11. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Bapak Marcus Sutatmaji dan TERGUGAT I , TERGUGAT II dan TERGUGAT III diatas sangatlah merugikan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI. Bahwa adapun kerugian yang diderita PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI adalah kehilangan hak atas tanah dan nilai penjualan tanah yang jauh dari harga pasar ;
 12. Bahwa karena gugatan ini telah didasarkan bukti-bukti otentik dan kuat maka sudah sepatutnya GUGATAN PENGGUGAT dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Sleman dengan amar putusan yang PENGGUGAT mohonkan.
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon agar berkenan memutuskan perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut :

Halaman 5 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/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)



MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum :
 - a. Anastasia Fitricia Primarosa, yang lahir pada tanggal 08 Maret 1962
 - b. Catarina Tersierra Rosa, yang lahir pada tanggal 05 Desember 1965
 - c. Dorotea Ariesta Quarterrina Rosa, yang lahir pada tanggal 25 Maret 1968
 - d. Eduarda Geminitta Quintanella Rosa, yang lahir pada tanggal 31 mei 1969Adalah Ahli Waris yang SAH dari ROSE MARCUS dan MARCUS SUTATMAJI
3. Menyatakan secara hukum sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman merupakan harta warisan Ny. ROSE MARCUS yang belum dibagi waris dengan batas batas sebagai berikut :

Utara : Jalan
Selatan : Gono
Timur : Jalan
Barat : Sungai
4. Menyatakan secara hukum bahwa proses turun waris sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, kecamatan Ngemplak, kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, TERGUGAT V serta TERGUGAT VI adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, TERGUGAT V serta TERGUGAT VI ;
5. Menyatakan secara hukum bahwa jual beli sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM)

Halaman 6 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman sebagaimana Berita Acara kesepakatan tanggal 6 Agustus 2013 yang ditanda tangani Marcus Sutatmaji dan TERGUGAT I tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, TERGUGAT V serta TERGUGAT VI merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, TERGUGAT V serta TERGUGAT VI

6. Membatalkan proses turun waris sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, kecamatan Ngemplak, kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman dari Almarhumah ROSE MARCUS kepada Almarhum MARCUS SUTATMAJI ;
7. Membatalkan jual beli sebagaimana Berita Acara kesepakatan tanggal 6 Agustus 2013 yang ditanda tangani Marcus Sutatmaji dan TERGUGAT I atas sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, kecamatan Ngemplak, kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman antara MARCUS SUTATMAJI dengan TERGUGAT I ;
8. Memerintahkan TERGUGAT VII untuk menghentikan proses balik nama ataupun peralihan hak lainnya terhadap sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, kecamatan Ngemplak, kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman serta untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini
9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uit Voerbar bij Voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi ;

Atau

Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 7 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YJK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada persidangan tanggal 6 Oktober 2014 Kuasa Penggugat / Tergugat Rekonpensi telah menyampaikan perbaikan penulisan gugatan yaitu pada :

1. Perbaikan Nama Tergugat IV (dalam halaman 2) semula CATARINA TERSIERRA ROSA menjadi CATHARINA ADVENNITA TERSIERRA ROSA
2. Point 2 Posita Gugatan :
Diperbaiki dari semula 4. Eduarda Gemminitta Quintanella Rosa yang lahir pada tanggal 31 Mei 1968 menjadi 4. Eduarda Gemminitta Quintanella Rosa yang lahir pada tanggal 31 Mei 1969.
3. Point 5 Posita Gugatan yang tertulis :
Diperbaiki dari semula 4. Eduarda Gemminitta Quintanella Rosa yang lahir pada tanggal 31 Mei 1968 menjadi 4. Eduarda Gemminitta Quintanella Rosa yang lahir pada tanggal 31 Mei 1969.
4. Point 4 Posita Gugatan yang tertulis
Diperbaiki dari semula : Selatan : Djumari menjadi : Selatan : Gono
5. Point 3 Petitum Gugatan
Diperbaiki dari semula : Selatan : Djumari menjadi : Selatan : Gono

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI dan Tergugat VII masing masing menyampaikan eksepsi dan jawabannya sebagai berikut :

TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONPENSI menyampaikan jawaban, sebagai berikut:

I. DALAMEKSEPSI

1. Eksepsi Kurang Pihak

Bahwa dari informasi yang didapatkan TERGUGAT I, ternyata Objek Sengketa (bidang tanah Hak Milik No. 115, Surat Ukur No. 1116/1989, tertanggal 08 Maret 1989 seluas 2640 atas nama Marcus Sutatmadji, terletak di Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman ; atas nama Marcus Sutatmadji) selain diikat jualbelikan terhadap TERGUGAT I, ternyata oleh Marcus Sutatmadji (Alm) juga diperjualbelikan dengan persona bernama **Ir. Purnomo Sundjojo** di hadapan TERGUGAT II (Notaris Anis Diah Ratnawati).

Bahwa tidak diikutsertakannya Ir. Purnomo Sundjojo sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat nyata-nyata adalah kurang pihak.

Halaman 8 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/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)



2. Eksepsi Gugatan Tidak Terang / Kabur

- a. Bahwa dalam Posita ke-8 Halaman 4 Surat Gugatan, PENGGUGAT mendalilkan adanya peristiwa jual beli dan balik nama berikut dokumen Surat Kesepakatan tanggal 06 Agustus 2006. Namun, dalam Posita ke-7 Halaman 4 Surat Gugatan, PENGGUGAT mendalilkan adanya Berita Acara Kesepakatan tanggal 06 Agustus 2013.

Sedemikian Penggugat tidak konsisten dan membingungkan pada saat menyebutkan fakta hukum "Surat Kesepakatan" apakah tanggal 06 Agustus 2006 ataukah tanggal 06 Agustus 2013

- b. Bahwa Penggugat semakin tidak konsisten dan semakin membingungkan mana kala dalam Posita 9 Surat Gugatan mendalilkan bahwa "... Bapak Marcus Sutatmaji meninggal dunia di Rumah Sakit Panti Rapih Yogyakarta pada tanggal 13 April 2013..." padahal tanggal 06 Agustus 2013 Marcus Sutatmaji membuat dan menandatangani perjanjian dengan TERGUGAT I.

Hal tersebut sama saja dengan mendalilkan bahwa Marcus Sutatmaji melakukan jual beli pada tanggal 6 Agustus 2013 meskipun pada 13 April 2013 yang bersangkutan telah meninggal dunia.

Sedemikian Gugatan Penggugat adalah benar-benar bertabrakan antara posita ke-7 dengan Posita ke-8 yang mengklaim adanya 2 (dua) peristiwa transaksi jual beli dan ditambah posita ke-9, sehingga gugatan PENGGUGAT kabur (*obscuur libel*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak tegas segala dalil, posita maupun Petitum Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali terdapat konfirmasi atau pembenaran secara tertulis oleh Tergugat I atas fakta-fakta tersebut.

2. Bahwa Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik (*goeder trouw*) berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Pada hari Rabu 31 Juli 2013, Sdri. Ira dan Sdri. Mevi (perantara) datang kerumah Tergugat (Jalan kaliurang KM 6, Pandega sakti No. 3) untuk menawarkan penjualan sebidang tanah SHM No. 115, dalam mana mereka menjelaskan bahwa pemilik tanah tersebut (Marcus Sutatmaji) membutuhkan dana yang sifatnya mendesak.

- b. Pada hari jurnal 02 Agustus 2013, kami ckeck lokasi atas tanah tersebut Jl. Mawar No 4, Umbulmartani, Ngemplak, Sleman. Kami sepakat dengan harga sesuai yang diminta oleh pihak pemilik (Marcus Sutatmaji) yaitu Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

400.000,- (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi dengan pembayaran awal sebesar Rp. 200.0000.000,- (dua ratus juta rupiah).

- c. Pada hari Selasa 06 Agustus 2013 Bp. Marcus Sutatmaji datang dan menemui Tergugat I di rumahnya (Jalan kaliurang KM 6, Pandega sakti No. 3) dengan tujuan bertransaksi awal, oleh karena pada hari tersebut sudah tidak ada kantor Notaris yang buka praktik, karena telah dekat dengan hari raya lebaran 2013, maka kami buat surat berita kesepakatan yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak (Surat berita acara kesepakatan tanggal 06 Agustus 2013).
- d. Pada hari Senin 26 Agustus 2013 Tergugat 1 menghubungi Bp. Marcus Sutatmaji via Hanphone beliau (085868013631) menanyakan masalah rencana pembuatan akta Perikatan Jual Beli tanah tersebut di Notaris. Bahwa kemudian Marcus Sutatmaji menerangkan bahwa "*cukup dengan surat Berita Acara Kesepakatan*" yang telah ditandatangani kedua belah pihak tersebut, dengan alasan hemat biaya dan sudah saling percaya.
- e. Pada hari Senin 02 Desember 2013 Tergugat I datang kerumah Bp. Marcus Sutatmaji di alamat Suryoputran KT II/ 207 Yogyakarta guna menanyakan rencana transaksi akta jual beli tanah tersebut di notaris (sesuai dengan Berita Acara Kesepakatan). Namun, Bp. Marcus Sutatmaji meminta Tergugat I untuk menunggu konfirmasi waktunya dari notaris yang akan ditunjuk Marcus Sutatmaji.
- f. Pada Senin 09 Desember 2013, sekitar jam 14.00 WIB kami dihubungi oleh Bp. Marcus Sutatmaji via Telephone dan menjelaskan bahwa, beliau telah mentransfer ke rekening Mandiri 137-00-32888881 an. Agung Yudha Sugama sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*).
- g. Hari Selasa 10 Desember 2013, Tergugat I datang kerumah Bp. Marcus Sutatmaji untuk menanyakan kelanjutan jual beli dan masalah transfer dan transaksi jual beli tanah sesuai dengan yang telah disepakati tersebut. Bahwa selanjutnya Bp. Marcus Sutatmaji menyampaikan apabila Objek Sengketa telah dijual ke pihak lain dengan harga yang lebih tinggi dan bermaksud membatalkan jual beli tanah Objek Sengketa secara sepihak dan uang Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) adalah pengembalian pembayaran Tergugat I, dan sekaligus menjanjikan penyerahan uang jaminan sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) sesuai dengan ketentuan pasal 6 Surat Kesepakatan.

Halaman 10 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



3. Bahwa Bp. Marcus Sutatmaji secara legal adalah pemilik bidang tanah Objek Sengketa yang berhak dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadapnya, sedemikian tindakan Bp. Marcus Sutatmaji mengikatjualbelikan Objek Sengketa kepada Tergugat I adalah benar dan TIDAK MELAWAN HUKUM.
 4. Bahwa justru Tergugat I - lah Pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dari Bp Marcus Sutatmaji karena secara sepihak (tanpa persetujuan Pihak Tergugat I/Pembeli) membatalkan perjanjian jual beli tersebut dan belum pula menyerahkan penyerahan uang jaminan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sesuai dengan ketentuan pasal 6 Surat Kesepakatan.
 5. Bahwa hubungan hukum jual beli Objek Sengketa berdasarkan Surat Berita Acara Kesepakatan tanggal 06 Agustus 2013, belumlah berakhir karena baru pernyataan sepihak saja tanpa ada kesepakatan pembatalannya, sedemikian hubungan hukum antara Tergugat I dan Bp. Marcus Sutatmaji berdasarkan Surat Berita Acara Kesepakatan tanggal 06 Agustus 2013 adalah masih berlaku mengikat bagi para pihak termasuk ahli warisnya.
- III. DALAM REKONPENSI
1. Bahwa seluruh dalil dan argumen Tergugat 1 Konpensasi/Penggugat Rokonpensasi pada bagian Eksepsi dan bagian Jawaban Pokok Perkara di atas mohon dianggap termuat dan *secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagiandalam* Rekonpensasi.
 2. Bahwa dalam Gugatan Rekonpensasi ini, Penggugat Konpensasi beralih kedudukannya menjadi Tergugat Rekonpensasi, sedangkan Tergugat I Konpensasi beralih menjadi Penggugat Rekonpensasi dan Tergugat II - VII Konpensasi beralih penyebutannya menjadi Penggugat Berkepentingan Rekonpensasi I,II, III, IV, V, VI dan VII.
 3. Bahwa antara Penggugat Rekonpensasi dan Bp. Marcus Sutatmaji (orang tua PENGGUGAT) terdapat hubungan hukum perjanjian jual beli atas Objek Sengketa (bidang tanah Hak Milik No. 115, Surat Ukur No. 1116/1989, tertanggal 08 Maret 1989 seluas 2640 atas nama Marcus Sutatmadji, terletak di Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman; atas nama Marcus Sutatmadji) berdasarkan Surat Berita Acara Kesepakatan tanggal 06 Agustus 2013.
 4. Bahwa Penggugat Rekonpensasi telah membayar uang muka sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari total harga Rp. 1.056.000.000,-

Halaman 11 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



(satu milyar limapuluh enam juta rupiah), yang kemudian secara sepihak pada tanggal 09 Desember 2013, Bp. Marcus Sutatmaji membatalkannya dan via Telephone menjelaskan telah menjual Objek Sengketa ke orang lain dan telah mentransfer uang ke rekening Mandiri 137-00-32888881 an. Agung Yudha Sugama (Suami Tergugat I) sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*).

5. Bahwa jelas, nyata, dan tegas perbuatan Bp. Marcus Sutatmaji (orang tua PENGGUGAT) adalah ingkar janji (wanprestasi) dan menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonpensi.
6. Bahwa kemudian, pada tanggal 13 April 2014 Bp. Marcus Sutatmaji meninggal dunia, sedemikian hubungan hukum jual beli tersebut beralih ke ahli warisnya, yakni antara lain Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi Berkepentingan IV, Penggugat Rekonpensi Berkepentingan V dan Penggugat Rekonpensi Berkepentingan VI.
7. Bahwa bukannya menyelesaikan dengan baik permasalahan jual beli ini baik kepada Penggugat Rekonpensi ataupun Ir. Purnomo Sunjojo, justru Tergugat Rekonpensi malah melanjutkannya dengan menggugat ke pengadilan.
8. Bahwa atas klaim pembatalan sepihak tersebut, maka tegas belum pernah ada dokumen pembatalan terhadap Berita Acara Kesepakatan tanggal 06 Agustus 2013 sehingga pembatalan hubungan hukum perjanjian jual beli atas Objek Sengketa antara Bp. Marcus Sutalmaji dengan Penggugat Rekonpensi adalah tidak sah dan hubungan hukum perjanjian jual beli atas Objek Sengketa antara Bp. Marcus Sutatmaji dengan Penggugat Rekonpensi adalah tidak sah dan hubungan hukum perjanjian jual beli tersebut masih berlaku dan belumlah putus. Kalaupun terdapat pembatalan pun, maka sesuai dengan Pasal 6 Surat Kesepakatan, maka Penggugat Rekonpensi berhak atas Uang Jaminan total sebesar sebesar Rp. 300.000.000,- (*tigaratus juta rupiah*), sedemikian dengan adanya pengembalian sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*), maka masih terdapat kekurangan Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*), yang sampai saat ini belum diterima oleh dan menjadi kerugian Penggugat Rekonpensi. Sedemikian Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi Berkepentingan IV, Penggugat Rekonpensi Berkepentingan V dan Penggugat Rekonpensi Berkepentingan VI sebagai ahli waris Marcus Sutatmaji patut dihukum

Halaman 12 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*), secara tanggung renteng.

9. Bahwa dengan belum putusanya hubungan hukum perjanjian jual beli atas Objek Sengketa antara Bp. Marcus Sutatmaji dengan Penggugat Rekonpensi berdasarkan Berita Acara Kesepakatan tanggal 06 Agustus 2013, maka apabila Penggugat Rekonpensi melunasi harga jual-beli, sedemikian hubungan hukum jual beli antara Bp. Marcus Sutatmaji dengan Penggugat Rekonpensi adalah telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum, serta putusan perkara ini adalah bukti peralihan hak yang sah dan mengikat atas Objek Sengketa (bidang tanah Hak Milik No. 115, Surat Ukur No. 1116/1989, tertanggal 08 Maret 1989 seluas 2640 atas nama Marcus Sutatmadji, terletak di Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman; dari atas atas nama Marcus Sutatmadji kepada);

Berdasarkan segala hal di atas, dengan ini Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *in casu* untuk sudi kiranya memeriksa, mengadili, dan menerbitkan putusan dengan amar putusan sebagaimana permohonan di wah ini:

I. PRIMER

A. DALAMEKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ont vankelijke verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar b.aya perkara yang timbul.

B. DALAM KONPENSII

- 1 Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

C. DALAM REKONPENSII

1. Menerima Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hubungan hukum jual beli Objek Sengketa berdasarkan Surat Berita Acara Kesepakatan tanggal 06 Agustus 2013 antara Penggugat Rekonpensi dengan Marcus Sutatmaji adalah sah dan mengikat.
3. Menyatakan Marcus Sutatmaji telah melakukan perbuatan wanprestasi.
4. Menyatakan bahwa Marcus Sutatmaji telah meninggal dunia dan menetapkan Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi

Halaman 13 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



Berkepentingan IV, Penggugat Rekonpensi Berkepentingan V dan Penggugat Rekonpensi Berkepentingan VI sebagai ahli waris Marcus Sutatmaji.

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi Berkepentingan IV, Penggugat Rekonpensi Berkepentingan V dan Penggugat Rekonpensi Berkepentingan VI sebagai ahli waris Marcus Sutatmaji untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*), secara tanggung renteng, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap.
6. Menghukum Penggugat Rekonpensi untuk melunasi harga jual beli Objek sengketa sebesar Rp. 1.056.000.000,- (satu milyar limapuluh enam juta rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi Berkepentingan IV, Penggugat Rekonpensi Berkepentingan V dan Penggugat Rekonpensi Berkepentingan VI sebagai ahli waris Marcus Sutatmaji.
7. Menyatakan dan menetapkan bahwa dengan pelunasan harga jual beli Objek sengketa sebesar Rp. 1.056.000.000,- (satu milyar limapuluh enam juta rupiah) tersebut oleh Penggugat Rekonpensi, maka putusan perkara ini berlaku pula sebagai alat bukti yang sah atas hubungan hukum jual beli dan peralihan yang sah atas Objek Sengketa (bidang tanah Hak Milik No. 115, surat Ukur No.1116/1989, tertanggal 08 Maret 1989 seluas 2640 atas nama Marcus Sutatmadji kepada Susy Ratih Susetyaning (penggugat Rekonpensi).
8. Menghukum pihak selebihnya yakni Penggugat Rekonpensi Berkepentingan II s.d VII untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

D. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini

II. SUBSIDER

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa Tergugat II/ Penggugat Berkepentingan Rekonpensi

I menyampaikan Eksepsi dan Jawaban, sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. *Eksepsi Kurang Pihak (Exceptio plurium litis consortium)*

Bahwa TERGUGAT II sama sekali tidak pernah memproses apalagi membuat akta-akta yang berkaitan dengan jual beli Objek Sengketa

Halaman 14 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



antara persona Marcus Sutatmadji dengan TERGUGAT I, sebagaimana dalil PENGGUGAT Posita 8, yang mengkaitkan TERGUGAT II sebagai pihak yang turut menyepakati transaksi tersebut.

Bahwa fakta hukum yang benar adalah persona Marcus Sutatmadji pernah menghadap TERGUGAT II bersama dengan persona bernama **Ir. Purnomo Sundjojo**, dan meresmikan Akta No. 02, tanggal 29 November 2013, tentang Perikatan Jual Beli atas objek berupa bidang tanah Hak Milik No. 115, Surat Ukur No. 1116/1989, tertanggal 08 Maret 1989 seluas 2640 atas nama Marcus Sutatmadji, terletak di Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman; dengan kedudukan yakni Marcus Sutatmadji selaku penjual dan Ir. Purnomo Sundjojo selaku pembelinya.

Bahwa dengan tidak didudukkannya Ir. Purnomo Sundjojo sebagai pihak dalam perkara a *quo*, maka perkara menjadi bertentangan dengan azas peradilan yang cepat, sederhana dan berbiaya ringan karena putusannya tidak menyelesaikan sengketa dan akan menimbulkan sengketa baru.

Sedemikian dengan tidak didudukkannya "Ir. Purnomo Sundjojo" sebagai pihak dalam perkara a *quo*, maka menjadi jelas dan tegas bahwa gugatan kurang pihak sehingga menjadi adil dan wajar apabila gugatan PENGGUGAT dinyatakan kurang pihak.

2. Eksepsi Gugatan Penggugat (Exceptio error in persona)

Bahwa Gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat II yang berprofesi sebagai Notaris adalah gugatan yang keliru dan salah alamat; karena sebagai seorang Notaris, Tergugat II hanya menjalankan kewajibannya dengan sungguh-sungguh sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 16 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sedemikian bahwa tegas pula dalam suatu akta yang dibuatnya, maka Notaris adalah pejabat dan sama sekali bukan pihak.

Sedemikian oleh karenanya Notaris bukan dan tidak dapat menjadi pihak dalam perkaralah casu, sedemikian didudukkannya TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara a *quo* adalah termasuk dalam kualifikasi Keliru Pihak.

3. Eksepsi Gugatan Kabur (Excentio Obscuur libeli)

Bahwa dalam Posita ke-7 Halaman 4 Surat Gugatan, PENGGUGAT mendalilkan adanya peristiwa jual beli berikut dokumen Surat Kesepakatan tanggal 06 Agustus 2013. Namun, dalam Posita ke-8 Halaman 4 Surat Gugatan, tiba-tiba PENGGUGAT mendalilkan adanya

Halaman 15 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Kesepakatan tanggal 06 Agustus 2006. Sedemikian, manakah fakta hukum yang hendak disajikan oleh PENGGUGAT, apakah dokumen Kesepakatan bertanggal 06 Agustus 2006 ataukah yang bertanggal 06 Agustus 2013 .

Bahwa belum habis rasa heran TERGUGAT II tatkala dalam Posita 9, didalilkan bahwa :

"... Bapak Marcus Sutatmaji meninggal dunia di Rumah Sakit Panti Rapih Yogyakarta pada tanggal 13 April 2013..."

Sedemikian Gugatan Penggugat adalah benar-benar bertabrakan antara posita ke-7 dengan Posita ke-8 yang mengklaim adanya 2 (dua) peristiwa transaksi jual beli dan ditambah posita ke-9 bahwa sebelumnya Marcus Sutatmaji telah meninggal 4 (empat) bulan sebelumnya. Sedemikian menjadi adil dan wajar pula apabila gugatan PENGGUGAT dinyatakan kabur (*obscuur libel*).

Bahwa karena secara formil gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi ketentuan hukum acara maka Gugatan PENGGUGAT cukup beralasan apabila dinyatakan tidak diterima (*niet ont vankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Segala hal yang termuat di dalam Eksepsi secara proporsional, mutatis-mutandis, mohon secara hukum dianggap termuat kembali di dalam bagian Pokok Perkara /n casu.
2. Tergugat II tegas menolak setiap dan segenap pernyataan, klaim, argumen, dalil, maupun petitum Surat Gugatan; kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas dan tertulis oleh Tergugat II.
3. Bahwa dalam Posita ke-7 Halaman 4 Surat Gugatan, PENGGUGAT mendalilkan adanya peristiwa jual beli berikut dokumen Surat Kesepakatan tanggal 06 Agustus 2013. Namun, dalam Posita ke-8 Halaman 4 Surat Gugatan, tiba-tiba PENGGUGAT mendalilkan adanya Berita Acara Kesepakatan tanggal 06 Agustus 2006. Sedemikian, manakah fakta hukum yang hendak disajikan oleh PENGGUGAT, apakah dokumen Kesepakatan bertanggal 06 Agustus 2006 ataukah yang bertanggal 06 Agustus 2013.
4. Bahwa dalil Penggugat di dalam posita Ke-8 Halaman 4 Surat Gugatannya yang menyatakan bahwa :
"...Point 8 Gugatan ini dilakukan oleh Bapak Marcus Sutatmaji dengan Tergugat I di hadapan Tergugat II sebagaimana isi Berita

Halaman 16 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



Acara Kesepakatan tertanggal 06 Agustus 2006 telah dibayarkan lunas oleh Tergugat II kepada Bapak Marcus Sutatmaji ..."

Adalah merupakan dalil yang menyesatkan dan tidak memiliki dasar sama sekali. Kalaupun benar peristiwa "kesepakatan tanggal 06 Agustus 2006 tersebut benar terhadap Kesepakatan harga yang dimaksudkan oleh Penggugat pada posita ke-8 yang menjelaskan bahwa telah terjadi kesepakatan harga antara Bapak Marcus Sutatmaji dengan TERGUGAT II serta klaim fakta hukum bahwa PENGGUGAT mendalilkan pula bahwa TERGUGAT II telah membayar lunas kepada Bapak Marcus Sutatmaji. Silakan PENGGUGAT membuktikan dalil sesatnya tersebut.

Hmm... dari Posita ke-8 tersebut muncul pertanyaan logis, lantas siapa sebenarnya yang menjadi pihak pembeli disini? Benarkah Tergugat II posisinya sebagai pembeli atautkah TERGUGAT I? *Hopo Tumon!*

5. Bahwa dalil Penggugat di dalam posita Ke-9 Halaman 4 Surat Gugatannya yang menyatakan bahwa:

"... Bapak Marcus Sutatmaji meninggal dunia di Rumah Sakit Panti Rapih Yogyakarta pada tanggal 13 April 2013..."

Adalah merupakan dalil yang menyesatkan dan tidak memiliki dasar sama sekali, bagaimana mungkin orang yang sudah meninggal dunia (Bapak Marcus Sutatmaji) bisa menghadap TERGUGAT II dan menandatangani akta Perikatan Jual Beli tertanggal 29 November 2013. Silakan PENGGUGAT sekali lagi membuktikan dalil sesatnya tersebut.

6. Bahwa fakta hukum yang benar adalah persona Marcus Sutatmadji menghadap TERGUGAT II bersama dengan persona bernama Ir. Purnomo Sundjojo, dan meresmikan Akta No. 02, tanggal 29 November 2013, tentang Perikatan Jual Beli atas objek berupa bidang tanah Hak Milik No. 115, Surat Ukur No. 1116/1989, tertanggal 08 Maret 1989 seluas 2640 atas nama Marcus Sutatmadji, terletak di Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman; dengan kedudukan yakni Marcus Sutatmadji selaku penjual dan Ir. Purnomo Sundjojo selaku pembelinya.
7. Bahwa proses dan prosedur pembuatan akta tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum, baik-pihak-pihaknya, objeknya tercatat di kantor Pertanahan Sleman tanpa blokir atau dibebani hak apapun, Akta Anies Diah Ratnawati, S.H. No. 02, tanggal 29 November 2013, Tentang Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan TERGUGAT II atas objek berupa bidang tanah Hak Milik No. 115, Surat Ukur No. 1116/1989,

Halaman 17 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 08 Maret 1989 seluas 2640 atas nama Marcus Sutatmadji, terletak di Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman; dengan kedudukan pihak Marcus Sutatmadji selaku penjual dan Ir. Purnomo Sundjojo selaku pembelinya adalah sah dan sesuai dengan hukum.

Berdasarkan segala hal di atas, dengan ini Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *in casu* untuk sudi kiranya memeriksa, mengadili, dan menerbitkan putusan dengan amar putusan sebagaimana permohonan di bawah ini :

PRIMAIR

A. DALAMEKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ont vankelijke verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

B. DALAM KOMPENSI

1. Menerima Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

II. SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat maka Tergugat III/ Penggugat Berkepentingan Rekonpensi II memberikan Jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa, benar Bapak MARCUS SUTATMADJI pada tanggal 5 Juli 2012 , kurang lebih pada Pukul. 13.00 Wib mendatangi dan hadir di kantor TERGUGAT UI dengan tujuan mencuri informasi prosedur dan persyaratan proses turun waris tanah milik isterinya (NY. ROSE MARCOS).
2. Bahwa, benar Bapak MARCUS SUTATMADJI pada tanggal 09 Agustus 2012 , kurang lebih pada Pukul. 12.54 Wib mendatangi dan hadir di kantor TERGUGAT III menyerahkan : Surat Keterangan/Pernyataan Waris, Sertifikat, KTP. KK, serta dokumen identitas pendukung lainnya.
3. Bahwa, benar Bapak MARCUS SUTATMADJI pada tanggal 28 Agustus 2012 , kurang lebih pada Pukul. 12.00 Wib mendatangi dan hadir di kantor TERGUGAT III membuat surat Pernyataan Pembagian harta warisan dan dilegalisasi oleh TERGUGAT III.

Halaman 18 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



4. Bahwa, setelah persyaratan administrasi prosedur proses turun waris terpenuhi dan lengkap, maka permohonan turun waris dari atas nama Ny. ROSE MARCOS (sebagai Isteri) kemudian menjadi atas nama Bapak MARCUS SUTATMADJI (sebagai suami) melalui / oleh TERGUGAT III diajukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman / TERGUGAT VII.
5. Bahwa, kurang lebih 2 (Dua) bulan setelah permohonan turun waris diproses oleh TERGUGAT VII maka Sertifikat Hak Milik Nomor : 115/Umbul Martani, Atas nama NY. ROSE MARCOS telah balik nama menjadi atas nama ahli waris, yaitu : MARKUS SUTATMADJI.
6. Bahwa, pada tanggal 09 Agustus 2012 , kurang lebih pada Pukul. 12.30 Wib. Bapak MARCUS SUTATMADJI mendatangi dan hadir di kantor TERGUGAT 111 dan mengambil dan telah menerima Sertifikat Hak Milik Nomor : 115/Umbul Martani, Atas nama : MARCUS SUTATMADJI yang diserahkan oleh TERGUGAT III.
7. Bahwa, apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III dalam melayani kepentingan Bapak MARCUS SUTATMADJI telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum formal yang berlaku, oleh karena nya TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam gugatan dari PENGGUGAT.

Sehubungan apa yang telah TERGUGAT III uraikan dalam jawaban tersebut di atas , maka dengan ini TERGUGAT mohon kepada : Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa Perkara Perdata Nomor : 77/PDT.G/2014/PN SMN, Pada PENGADILAN NEGERI SLEMAN, di SLEMAN memutuskan :

PRIMER:

1. Menolak seluruh gugatan dari PENGGUGAT dan atau setidaknya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

SUBSIDER :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa atas Gugatan yang diajukan Penggugat maka Tergugat IV / Penggugat Berkepentingan Rekonpensi III dan Tergugat VI / Penggugat Berkepentingan Rekonpensi dengan ini memberikan JAWABAN sebagai berikut:

1. Bahwa BENAR kedua orang tua PENGGUGAT, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI adalah Bapak Marcus Sutatmaji dan Ibu Rosalia ST Wuryani alias Ibu Rose Marcus yang melangsungkan Pernikahan untuk pertama dan terakhir kalinya pada tanggal 13 Juni 1961 ;

Halaman 19 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



2. Bahwa BENAR dari pernikahan Bapak Marcus Sutatmaji dan Ibu Rosalia ST Wuryani alias Ibu Rose Marcus dikaruniai 4 (empat) orang anak **yaitu** :
 1. Anastasia Fithcia Primarosa. yang lahir pada tanggal 08 Maret 1962
 2. Catharina Advennita TersierraRosa yang lahir pada tanggal 05 Desember 1965
 3. Dorotea Ariesta Quarterrina Rosa, yang lahir pada tanggal 25 Maret 1968
 4. Eduarda Gaminitta *Chiintanella Rosa*. yang lahir pada tanggal 31 mei 1969
3. Bahwa BENAR Ibu Rosalia ST Wuryani alias Ibu Rose Marcus (Ibu kandung dari PENGGUGAT, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI) meninggal dunia pada tanggal 1 Juni 2005 di rumah sakit Panti Rapih Yogyakarta ;
4. Bahwa BENAR selain meninggalkan ahli waris, Ibu Rosalia ST Wuryani alias Ibu Rose Marcus juga meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, kecamatan Ngemplak, kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman dengan batas batas sebagai berikut
Utara : Jalan Timur : Jalan
Barat : Sungai Selatan : Gono
Bahwa apabila diperlukan TERGUGAT IV dan TERGUGAT VI sepakat untuk diadakan Pemeriksaan Setempat (PS);
5. Bahwa BENAR pada tanggal 28 April 2006 dengan tanpa sepengetahuan ahli waris Ibu Rosalia ST Wuryani alias Ibu Rose Marcus lainnya yaitu :
 1. Anastasia Fitrícia Primarosa, yang lahir pada tanggal 08 Maret 1962
 2. Catharina Advennita Tersierra Rosa, yang lahir pada tanggal 05 Desember 1965
 3. Dorotea Ariesta Quarterrina Rosa, yang lahir pada tanggal 25 Maret 1968
 4. Eduarda Geminitta Quintanella Rosa, yang lahir pada tanggal 31 mei 1969Telah terjadi perubahan kepemilikan atas tanah dari milik almarhum Rosalia ST Wuryani alias Rosa Marcus menjadi tercatat atas nama pemilik Marcus Sutatmaji sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang

Halaman 20 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



dikeluarkan oleh kantor Pertanahan kabupaten Sleman. Bahwa perbuatan melawan hukum tersebut merugikan PARA AHLI WARIS dan menjadikan tanah dan bangunan waris yang belum dibagi tersebut berubah kepemilikannya kepada Bapak Marcus Sutatmaji;

6. Bahwa BENAR pada tanggal 06 Agustus 2013 bapak Markus Sutatmaji membuat berita acara kesepakatan dengan TERGUGAT I yang pada intinya dalam kesepakatan tersebut adalah sebagai berikut:

- Bahwa Bapak Marcus Sutatmaji selaku pemilik sah dari tanah dan bangunan semi permanen berkehendak hendak menjual kepada pihak kedua (TERGUGAT I);
- Bahwa Pihak Kedua (TERGUGAT I) berkehendak hendak membeli dari Pihak Pertama (Marcus Sutatmaji) berupa sebuah tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989 atas nama Marcus Sutatmaji yang terletak di jalan Mawar No. 4 Umbulmartani, Ngemplak, Sleman seluas 2640 M2 dan bangunan semi permanen.

Bahwa telah jelas dan nyata perbuatan tersebut merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata ;

7. Bahwa benar dalam berita acara kesepakatan tersebut ditentukan harga jual beli atas sebuah tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989 atas nama Marcus Sutatmaji yang terletak di *jalan Mawar No. 4 Umbulmartani*, Ngemplak, Sleman seluas 2640 M2 disepakati dengan harga Rp. 1.056.000.000,- (*satu milyar lima puluh enam juta rupiah*) dengan tata *cara* pembayaran sebagai berikut:
- a. Pihak Kedua (TERGUGAT I) membayar uang muka Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada PIHAK PERTAMA (Bapak Marcus Sutatmaji) pada saat di tanda tangani surat kesepakatan atau pada tanggal 06 Agustus 2013
 - b. PIHAK KEDUA (TERGUGAT I) membayar sisa harga (pelunasan) sebesar Rp. 856.000.000,- (delapan ratus lima puluh enam juta rupiah) kepada Pihak pertama paling lambat pada tanggal 6 desember 2013
 - c. Apabila Pihak kedua membatalkan dan atau tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kesepakatan pembelian tanah ini maka 50% (lima puluh persen) dari uang muka atau sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) akan dikembalikan oleh Pihak Pertama

Halaman 21 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



8. Bahwa BENAR proses jual beli dan balik nama atas sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam Point 8 gugatan ini dilakukan oleh Bapak Marcus Sutatmaji dengan TERGUGAT I di hadapan TERGUGAT II, dan seluruh harga yang telah disepakati oleh Bapak Marcus Sutatmaji dan TERGUGAT II sebagaimana isi Berita Acara Kesepakatan tertanggal 06 Agustus 2006 telah dibayarkan lunas oleh Tergugat II kepada Bapak Marcus Sutatmaji yang jelas-jelas perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata ;
9. Bahwa BENAR (bapak kandung dari PENGGUGAT, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI) yakni Bapak Marcus Sutatmaji meninggal dunia di Rumah sakit Panti Rapih Yogyakarta pada tanggal 13 April 2013.
10. Bahwa BENAR PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, V dan VI mengetahui kalau tanah waris ROSE MARCUS yang belum dibagi ternyata sudah berpindah tangan atau beralih kepemilikan setelah meninggalnya bapak Marcus Sutatmaji tersebut;
11. Bahwa BENAR Peralihan hak atas harta warisan diatas sangatlah merugikan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI. Bahwa adapun kerugian yang diderita PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI adalah kehilangan hak atas tanah dan dan nilai penjualan tanah yang jauh dari harga pasar;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas. maka TERGUGAT IV dan TERGUGAT VI mohon agar perkenan memutuskan perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Mengabulkan JAWABAN TERGUGAT IV DAN TERGUGAT VI untuk seluruhnya
2. Menyatakan secara hukum :
 - a. Anastasia Fitriicia Primarosa, yang lahir pada tanggal 08 Maret 1962
 - b. Catarina Advennita Tersierra Rosa, yang lahir pada tanggal 05 Desember 1965
 - c. Dorotea Ariesta Quarterrina Rosa, yang lahir pada tanggal 25 Maret 1968
 - d. Eduarda Geminitta Quintanella Rosa, yang lahir pada tanggal 31 Mei 1969

Halaman 22 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah Ahli Waris yang SAH dari ROSE MARCUS dan MARCUS SUTATMAJI

3. Menyatakan secara hukum sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman merupakan harta warisan Ny. ROSE MARCUS yang belum dibagi waris dengan batas batas sebagai berikut

Utara : Jalan Selatan : gono
Timur : Jalan Barat : Sungai

4. Menyatakan secara hukum bahwa proses turun waris sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, kecamatan Ngemplak, kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, TERGUGAT V serta TERGUGAT VI adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, TERGUGAT V serta TERGUGAT VI ;
5. Menyatakan secara hukum bahwa jual beli sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagaimana Berita Acara kesepakatan tanggal 6 Agustus 2013 yang ditanda tangani Marcus Sutatmaji dan TERGUGAT I tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, TERGUGAT V serta TERGUGAT VI merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV, TERGUGAT V serta TERGUGAT VI
6. Membatalkan proses turun waris sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dari Almarhumah ROSE MARCUS kepada Almarhum MARCUS SUTATMAJI ;

Halaman 23 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



7. Membatalkan jual beli sebagaimana Berita Acara kesepakatan tanggal 6 Agustus 2013 yang ditanda tangani Marcus Sutatmaji dan TERGUGAT I atas sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman antara MARCUS SUTATMAJI dengan TERGUGAT I ;
8. Memerintahkan TERGUGAT VII untuk menghentikan proses balik nama ataupun peralihan hak lainnya terhadap sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman serta untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini.
9. Memerintahkan Kepada Kantor Kepolisian Daerah (POLDA) D.I.Yogyakarta menindaklanjuti permasalahan ini dalam Perkara Pidana ;
10. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*UitVoerbar bij Voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi;

Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa Tergugat VII telah menyampaikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat VII membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat VII.
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), sebab kesepakatan jual beli tanah SHM No. 115/Umbulmartani yang ditandatangani oleh Marcus Sutatmaji sebagai salah satu penyebab timbulnya perkara a quo tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) karena :
 - a. Pada posita ke 6 serta petitum ke 5 dan 7, penggugat menyatakan Kesepakatan Jual Beli tanggal 06 Agustus 2013 antara Marcus Sutatmaji dengan Tergugat I.
 - b. Pada Posita ke 8, Penggugat menyatakan Kesepakatan Jual Beli tanggal 06 Agustus 2006 antara Marcus Sutatmaji dengan Tergugat II.

Halaman 24 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



- c. Selain hal tersebut di atas, pada posita ke 9 Penggugat mendalilkan Marcus Sutatmaji meninggal dunia pada tanggal 13 April 2013, sedangkan kesepakatan Jual Beli tersebut huruf a terjadi pada tanggal 06 Agustus 2013. Hal tersebut menunjukkan, tidak mungkin ada Kesepakatan Jual Beli pada tanggal 06 Agustus 2013 karena Marcus Sutatmaji telah meninggal *duania* pada *tanggal 13 April 2013*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mengabulkan dengan menerima Eksepsi Tergugat VII dan menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat VII mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada posita ke 5 serta petitum ke 4 dan ke 6, sebab Tergugat VII sebagai instansi pelayanan di bidang pertanahan dalam memproses turun waris SHM No. 115/Umbulmartani telah sesuai dengan ketentuan pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. pasal 111 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat VII.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

II. DALAM POKOK

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah proses turun waris SHM No. 115/Umbulmartani menjadi atas nama Marcus Sutatmaji.
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Sela Pengadilan Negeri Sleman

Halaman 25 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



tertanggal 16 April 2014, Nomor 195/Pdt.G/2013/PN.Sltn. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II mengenai kewenangan absolut dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman berwenang mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan selanjutnya pemeriksaan dalam perkara ini ;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman tertanggal 20 Mei 2015, Nomor 77/Pdt.G/2014/PN.Smn. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I / Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II / Penggugat Berkepentingan Rekonpensi I ;

II. DALAM KONVENSII

- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

III. DALAM REKONPENSII

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi tidak dapat diterima ;

IV. DALAM KONPENSIDAN REKONPENSII

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 4.825.000,- (empat juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Membaca relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 77/Pdt.G/2014/PN.Smn. kepada Tergugat VII / Penggugat Berkepentingan Rekonpensi VI pada tanggal 26 Mei 2015, kepada Kuasa Tergugat IV dan Tergugat VI pada tanggal 27 Mei 2015, dan kepada Tergugat V / Penggugat Berkepentingan Rekonpensi IV pada tanggal 8 Juni 2015 ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa pada tanggal 1 Juni 2015, Kuasa Hukum Pemanding / Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sleman tanggal 20 Mei 2015, Nomor 77/Pdt.G/2014/PN.Smn. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa pada tanggal 9

Halaman 26 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2015 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding II / Tergugat II, Terbanding I / Tergugat I, Terbanding VII / Tergugat VII, Terbanding V / Tergugat V, Terbanding VI / Tergugat VI pada tanggal 16 Juni 2015, Armansyah Prasaksi, SH Terbanding II/ Tergugat II dan Catarina Tersierra Rosa Terbanding IV / Tergugat IV pada tanggal 16 Juni 2015 ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat tertanggal 29 Juni 2015, telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I / Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II, Terbanding VII / Tergugat VII pada tanggal 14 Juli 2015, Armansyah Prasaksi, SH Terbanding II/ Tergugat II pada tanggal 23 Juli 2015 dan Catarina Tersierra Rosa Terbanding IV / Tergugat IV pada tanggal 31 Juli 2015, kepada Terbanding VI / Tergugat VI dan Terbanding V / Tergugat V pada tanggal 6 Agustus 2015 ;

Membaca Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*), Nomor 77/Pdt.G/2014/PN.Smn. yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak masing-masing pada 9 Oktober 2015 kepada Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat, kepada Terbanding I / Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II, Terbanding VII / Tergugat VII pada tanggal 7 Oktober 2015, kepada Armansyah Prasaksi, SH Terbanding II/ Tergugat II pada tanggal 8 Oktober 2015, kepada Terbanding V / Tergugat V dan Terbanding VI / Tergugat VI pada tanggal 15 Oktober 2015 serta Terbanding IV / Tergugat IV pada tanggal 21 Oktober 2015 untuk memeriksa berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Pembanding / semula Penggugat / Tergugat Rekonpensi telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 27 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pembanding / semula Penggugat / Tergugat Rekonvensi keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 77/Pdt.G/2014/PN.Smn. ;
- Bahwa perikatan antara Marcus Sutatmadji dengan Terbanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan perikatan antara Marcus Sutatmadji dengan saksi I Purnomo Sunjoyo adalah peristiwa hukum yang berbeda dan tidak ada kaitannya sehingga merupakan peristiwa hukum yang berdiri sendiri, artinya masing-masing memiliki konsekuensi hukum sendiri-sendiri dan memiliki cara sendiri-sendiri ;
- Bahwa pencatatan tentang siapa yang digugat dan tidak digugat adalah hak mutlak Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonvensi bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa Saka Purnomo Sunjoyo memiliki kepentingan terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 115/Umbulmartani seluas 2.640 m², adalah memiliki saluran tersendiri yaitu gugatan Intervensi, bahwa hak dan kesempatan tersebut tidak dipergunakannya sebagaimana mestinya, namun justru habis sebagai saksi yang menuntut Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonvensi, kesaksian Ir. Purnomo Sunjoyo dan saksi Tri Widodo tidak ada hubungannya dengan perikatan jual beli antara Marcus Sutatmadji dan Terbanding I atau Penggugat Rekonvensi ;
- Bahwa dengan demikian Majelis Hakim telah salah mengkuakifikasi perkara dan telah melampaui kewenangannya dalam memberikan pertimbangan hukum ;

Berdasarkan keberatan-keberatan tersebut diatas maka Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonvensi, mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut :

Mengadili

1. Menerima Permohonan Banding PEMBANDING / TERGUGAT REKONVENSIS / PENGGUGAT ;
2. Menerima Memori Banding PEMBANDING / TERGUGAT REKONVENSIS / PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
3. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 77/Pdt.G/2014/PN.SMN. tertanggal 13 Mei 2013 ;
4. Menyatakan secara hukum :
 - a. Anastasia Fitricia Primarosa, yang lahir pada tanggal 08 Maret 1962 ;
 - b. Catarina Advennita Tersiera Rosa, yang lahir pada tanggal 05 Desember 1965 ;

Halaman 28 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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

- c. Dorotea Ar iesta Quarterrina Rosa, yang lahir pada tanggal 25 Maret 1968 ;
- d. Eduarda Geminitta Quintanella Rosa, yang lahir pada tanggal 31 Mei 1969 ;

Adalah Ahli Waris yang Sah dari ROSE MARCUS dan MARCUS SUTATMAJI

5. Menyatakan secara hukum sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman merupakan harta warisan Ny. ROSE MARCUS yang belum dibagi waris, dengan batas-batas :

Utara	: Jalan	Timur	: Jalan
Selatan	: Gono	Barat	: Sungai

6. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan yang dilakukan Almarhum MARCUS SUTATMAJI dengan TERBANDING III / TERGUGAT III berupa proses turun waris sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanpa sepengetahuan dan persetujuan PEMBANDING / PENGGUGAT dan TERBANDING IV / TERGUGAT IV, TERBANDING V / TERGUGAT V serta TERBANDING VI / TERGUGAT VI adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PEMBANDING / PENGGUGAT dan TERBANDING IV / TERGUGAT IV, TERBANDING V / TERGUGAT V serta TERBANDING VI / TERGUGAT VI ;

7. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan yang dilakukan Almarhum MARCUS SUTATMAJI dengan TERBANDING I / TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONPENSI dan TERBANDING II / TERGUGAT II berupa jual beli sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Sleman tanpa sepengetahuan dan persetujuan PEMBANDING / PENGGUGAT dan TERBANDING IV/

Halaman 29 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YJK.



TERGUGAT IV, TERBANDING V / TERGUGAT V serta TERBANDING VI / TERGUGAT VI merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PEMBANDING / PENGGUGAT dan TERBANDING IV / TERGUGAT IV, TERBANDING V / TERGUGAT V serta TERBANDING VI / TERGUGAT VI ;

8. Membatalkan proses turun waris sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dari Almarhumah ROSE MARCUS kepada almarhum MARCUS SUTATMAJI ;
9. Membatalkan proses jual beli atas sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman antara MARCUS SUTATMAJI dengan TERBANDING I / TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONPENSI ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (Uit voorraad) meskipun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi ;
11. Memerintahkan TERBANDING VII / TERGUGAT VII untuk menghentikan proses balik nama ataupun peralihan hak lainnya terhadap sebidang tanah seluas 2640 meter persegi yang terletak di Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 115/Umbulmartani, Gambar Situasi No. 1116 Tahun 1989, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Sleman serta untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
12. Menghukum TERBANDING I / PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding dalam perkara ini tidak mengajukan kontra memori banding kepada Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan mencermati dengan seksama memori banding dari Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonpensi ternyata merupakan pengulangan kesimpulan Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonpensi dalam peradilan tingkat pertama dan telah dipertimbangkan dengan seksama oleh

Halaman 30 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YJK.



Hakim tingkat pertama dalam putusannya dan pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding sehingga memori banding tersebut tidak berdasarkan hukum maka harus ditolak ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 77/Pdt.G/2014/PN.Smn., tanggal 20 Mei 2015 serta memperhatikan memori banding dari Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonpensi yang ternyata tidak ada hal-hal yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan telah tercantum dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 20 Mei 2015, Nomor 77/Pdt.G/2014/PN.Smn., dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya ;

Mengingat :

- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;
 - Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ;
 - Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum ;
- Dan Peraturan-Peraturan, Undang-Undang lain yang terkait ;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonpensi ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 20 Mei 2015, Nomor 77/PDT.G/2014/PN.Smn. yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 31 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari **Kamis** tanggal **3 Desember 2015**, oleh kami **Yohannes Sugiwidarto, SH.** sebagai Hakim Ketua, dengan **Sularso, SH., MH.** dan **Hanung Iskandar, SH.** sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **14 Desember 2015** oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Ratmoyo Adi Kunandoyo, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Yogyakarta, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **Sularso, SH., MH.**

Yohannes Sugiwidarto, SH

2. **Hanung Iskandar, SH.**

Panitera Pengganti,

Ratmoyo Adi Kunandoyo, SH

Perincian biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi.	Rp 5.000,00
3. Pemberkasan	<u>Rp139.000,00</u>

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

Halaman 32 dari 32 Putusan Nomor 104/PDT/2015/PT YYK.