



**P U T U S A N**

**Nomor 81/PDT/2015/PT YYK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**S U P R A P T I N I** pekerjaan : Pedagang, Tanggal Lahir : 2 April 1958 ,  
Agama : Kristen , Alamat : Dusun Berbah Rt 6 Rw 9  
Kelurahan Tegaltirto Kecamatan Berbah Kabupaten  
Sleman ;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 19 Januari 2015 yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 26 Januari 2015 , Nomor : 42/HK/IV/Sk.Pdt/2015/PN.Smn, telah menunjuk dan memberi kuasa kepada :

N a m a : 1. DYAH SETYANWATI , SH ;  
2. AGUSTINA IKA PUSPA RATIH , SH ;  
3. UNTUNG EHWAN SANUSI , SH ;  
Pekerjaan : Kesemuanya Advokad / Penasehat Hukum ;  
A l a m a t : Kantor Advokad DYAH SETYANWATI , SH & ASSOCIA-  
TES di Jalan Ireda No 28 Yogyakarta

Selanjutnya disebut sebagai .....**Pembanding Semula Tergugat I**

**L A W A N :**

**1.DENNY ARDIANTO** Pekerjaan :Karyawan Swasta Tanggal lahir : 29  
November 1973 , alamat : Malangan Rt 1 Rw 1 Desa  
Sentolo Kecamatan Sentolo Kabupaten Kulon Progo ;

Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal : 7 Maret 2015 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 30 April 2015 Nomor : 206/HK/IV/SK.Pdt/2015/PN.Smn telah menunjuk dan memberi kuasa kepada :

N a m a : 1. SAPTONO HARIADI , SH ;  
2. SINTA NOER HUDAWATI, SH ;  
3. SANDI HERLIAN FIRMANSYAH , SH ;  
4. MUHAMMAD IMRON ,SH ;  
5. ACHMAD UKI SETIAWAN , SH ;

Halaman 1 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YYK



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Kesemuanya Advokad/Konsultan Hukum ;  
A l a m a t : Advokad dan Konsultan Hukum pada pusat konsultasi dan  
Bantuan Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadi  
yah Yogyakarta ( PKBH FH-UMY ) di Jalan K.H. Ahmad  
Dahlan Nomor 107 Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai.....**Terbanding Semula Penggugat ;**

**2. SADIYO**

Pekerjaan : Pensiunan PNS, Tanggal Lahir : 19 Mei 1956 ,  
agama : Islam , Alamat : Dusun Jagalan Rt 6 Rw 2  
Kelurahan Tegaltirto Kecamatan Berbah Kabupaten  
Sleman ;

Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Februari 2015  
yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal  
24 Februari 2015 nomor : 90/HK/ISk/Pdt/2015/PN.Smn telah menunjuk dan  
memberi kuasa kepada :

N a m a : 1. SAPTO NUGROHO WUSONO, SH ;  
2. BUDI WANDANI , SH , MH ;

Pekerjaan : Kesemuanya Advokad/Konsultan Hukum ;  
A l a m a t : Kantor advokad SAPTO NUGROHO WUSONO SH &  
Rekan di Pogung Rejo Rt 16 B Rw 51 Kelurahan Sindu  
adi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman ;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Terbanding semula Tergugat II ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 22 September  
2015 Nomor : 81/Pen.Pdt/2015/PT YYK tentang Penunjukan Majelis  
Hakim yang akan mengadili perkara Perdata tersebut pada tingkat  
banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Penasehat Hukumnya dalam  
surat gugatannya tertanggal 17 Juni 2014 , yang terdaftar di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Sleman tertanggal 19 Juni 2014 dibawah Register Nomor :  
106/Pdt.G/2014/PN.Smn, telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai  
berikut :

Halaman 2 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah sebidang tanah pekarangan yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah batu, terletak di Dusun Berbah Kelurahan Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 08 Tahun 2012 tertanggal 07 Nopember 2012 yang dikeluarkan oleh Drs. Iriansyah, Camat Berbah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibeli dari TERGUGAT II. Setelah itu PENGGUGAT langsung melakukan balik nama ke atas nama PENGGUGAT sendiri sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 484, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2286, Tahun 1994 seluas 141 m2 menjadi atas nama PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Rumah Bapak Galuh ;  
Sebelah Timur : Tanah milik Bapak Sosro Sudarno ;  
Sebelah Selatan : Rumah Bapak Suroto ;  
Sebelah Barat : Jalan aspal (Jalan Kabupaten) ;  
Selanjutnya mohon disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**.
2. Bahwa PENGGUGAT pada saat membeli obyek sengketa dari TERGUGAT II telah benar-benar beritikad baik dengan dibuktikan bahwa PENGGUGAT sebelum melakukan jual beli telah melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Sleman perihal status obyek sengketa dan telah diterangkan oleh pihak Kantor Pertanahan Sleman bahwa status tanah tersebut benar-benar milik TERGUGAT II berdasarkan SHM No. 484 atas nama TERGUGAT II dan dinyatakan oleh Kantor Pertanahan Sleman bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.
3. Bahwa sebelumnya TERGUGAT II membeli obyek sengketa tersebut dari TERGUGAT I berdasarkan AJB No. 179 tahun 1999 pada tanggal 31 Desember 1999, melalui Bapak Ir. Bambang Hariyono selaku kuasa penjual dari TERGUGAT I sebagaimana tersebut dalam Surat Kuasa Menjual dengan Akta No. 15 tertanggal 20 Juli 1999 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Elis Widowati, SH yang berkedudukan di Sleman.
4. Bahwa pada tanggal 7 November 2012, PENGGUGAT telah membeli objek sengketa dari TERGUGAT II secara cash/tunai sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dihadapan Drs. Iriansyah, Camat Berbah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sudah di baliknamakan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 484, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2286, Tahun 1994 seluas 141 m2 atas nama PENGGUGAT sendiri.

Halaman 3 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YYK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dengan adanya jual beli antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas maka sudah sah kepemilikan tanah beserta bangunan yang terdapat di atasnya sesuai dengan Pasal 1320 dan 1457 KUHPdt.
6. Bahwa dengan adanya jual beli tersebut kepemilikan Sertifikat Hak Milik sudah beralih atas nama PENGGUGAT dengan adanya proses balik nama antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT. Berdasarkan Pasal 32 (1) PP No. 24 Tahun 1997, Bahwa Sertifikat merupakan alat bukti yang sah kepemilikan tanah atau barang tidak bergerak, hal tersebut membuktikan bahwa proses jual beli sampai dengan proses pensertifikasian sudah sesuai dengan prosedur hukum dan hal tersebut membuktikan bahwa penggugat selaku pemilik sah atas obyek sengketa tersebut sudah sesuai dengan hukum dan hal tersebut di buktikan sampai saat ini tidak adanya gugatan atas proses tersebut.
7. Bahwa kenyataannya sampai dengan gugatan ini diajukan, dimana kepemilikan obyek sengketa tersebut telah berpindah hak milik kepada PENGGUGAT, TERGUGAT I masih saja tetap berada di Obyek sengketa tersebut. Padahal PENGGUGAT telah berkali-kali menyampaikan kepada TERGUGAT I bahwa Obyek sengketa tersebut akan segera digunakan oleh PENGGUGAT sehingga TERGUGAT I seharusnya sudah pindah dan tidak lagi menempati obyek sengketa tersebut dikarenakan TERGUGAT I sudah tidak memiliki hak atas obyek sengketa tersebut.
8. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT II telah melakukan upaya-upaya agar pihak TERGUGAT I mau mengosongkan obyek sengketa tetapi pihak TERGUGAT I sampai dengan saat ini tetap tidak mau meninggalkan obyek sengketa sehingga hal ini membuat PENGGUGAT merasa dirugikan baik secara materil maupun immaterial sebab TERGUGAT I telah menempati lahan/obyek sengketa yang bukan lagi menjadi miliknya.
9. Bahwa pihak PENGGUGAT bersama dengan TERGUGAT II pernah berusaha agar pihak TERGUGAT I mau meninggalkan obyek sengketa tersebut dengan jalan kekeluargaan melalui Bapak Susilo Nugroho selaku Lurah di kelurahan Tegaltirto yang bertindak sebagai mediator, dimana pihak PENGGUGAT dengan itikad baik mau memberi biaya sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan disediakan angkutan untuk pindah berupa sebuah truk. Namun atas tawaran PENGGUGAT tersebut TERGUGAT I tidak mau/menolaknya. Walaupun telah ditempuh musyawarah kekeluargaan atas persoalan tersebut, sampai kemudian PENGGUGAT

Halaman 4 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YJK



telah merasa berusaha melakukan musyawarah dengan memberikan waktu yang cukup, maka Penggugat kemudian melaporkan TERGUGAT Supraptini ke pihak Kepolisian di Polres Sleman dengan bukti tanda lapor Nomor LP/223/III/2013/DIY/ReS SIm, tertanggal 11 Maret 2013 hingga permasalahan ini sampai ke Pengadilan dan tingkat Kasasi.

10. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang masih menempati obyek sengketa sampai saat ini tanpa alas hak adalah jelas suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi penggugat dan sangat bertentangan dengan aturan hukum, yang berlaku, dengan berdasarkan pada:

- Pasal 1365 KUH-Perdata yang menyebutkan:

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahan untuk mengganti kerugian tersebut".*

11. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH-Perdata, ada tiga unsur penting yang dapat ditarik dari ketentuan hukum tersebut:

Unsur perbuatan melawan hukum;

Unsur Kesalahan;

Unsur kerugian;

Unsur adanya hubungan causal.

**1). Unsur perbuatan melawan hukum**

Dalam perkembangannya telah terjadi perluasan makna, menurut Surat Edaran MA terdapat empat unsur perbuatan melanggar hukum sesudah tahun 1919, yaitu:

**a. Pelanggaran terhadap hak subyektif dari orang lain**

Melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebagai berikut:

- Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
- Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.

**b. Bertentangan dengan kewajiban hukum sendiri** Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis.

**c. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik**, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum.





d. Bertentangan dengan kepatutan yang ada dalam masyarakat, dalam hal ini harus dipertimbangkan kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain dan mengikuti apa yang menurut masyarakat patut dan layak. Termasuk dalam kategori melanggar kepatutan adalah:

- Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak;
- Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain, yang berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan.

## **2). Unsur kesalahan**

Unsur kesalahan dapat diterapkan beberapa arti, yaitu:

- a. Pertanggungjawaban si-pelaku atas perbuatan dan atas kerugian, yang ditimbulkan karena perbuatan tersebut;
- b. Kesengajaan dan kealpaan sebagai lawan kesengajaan;
- c. Sifat melawan hukum.

Terhadap unsur kesengajaan dalam perbuatan melawan hukum dianggap ada apabila dengan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tersebut telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik / dan atau mental atau harta benda korban, meskipun belum merupakan kesengajaan untuk melukai (fisik atau mental) korban tersebut.

## **3). Unsur Kerugian**

Unsur kerugian dapat diterapkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum tidak hanya mengakibatkan kerugian uang saja, tetapi juga menyebabkan kerugian moril atau *idiil*, yakni ketakutan, terkejut sakit dan kehilangan kesenangan hidup. Sebagaimana dimaksud pada pasal 1371 KUH-Perdata, kerugian yang dimaksudkan juga harus mempertimbangkan kerugian yang bersifat *idiil*, sehingga hakim adalah bebas untuk menentukan penggantinya untuk kesedihan dan kesenangan hidup, yang sesungguhnya diharapkan dinikmatinya (*gederfdelevensvreugde*);

- Gugatan ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum dapat berupa:
  - Uang dan dapat dengan berupa uang pemaksa;
  - Pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa);



- Larangan untuk mengulangi perbuatan itu lagi (dapat dengan uang pemaksa);
- Dapat minta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah bersifat melawan hukum.
- Lebih lanjut, yang dapat digugat berdasarkan pasal 1365 KUH-Perdata antara lain:
  - a. Pengrusakan barang (menimbulkan kerugian materiil);
  - b. Gangguan (Hinder), menimbulkan kerugian immaterial yaitu mengurangi kenikmatan atas sesuatu;
  - c. Menyalahgunakan hak orang, menggunakan barang miliknya sendiri tanpa kepentingan yang patut, tujuannya untuk merugikan orang lain.

#### **4). Unsur adanya hubungan Causal**

Yakni untuk dapat menuntut ganti kerugian harus ada hubungan causal antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang diderita oleh penggugat, hal tersebut harus dibuktikan dan wajib untuk dikabulkan.

12. Bahwa terhadap penguasaan tanpa alas hak/secara tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut dan telah diperingatkan oleh PENGGUGAT untuk dikembalikan kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, akan tetapi peringatan tersebut tidak pernah mendapatkan tanggapan yang serius dari TERGUGAT I dan bahkan TERGUGAT cenderung untuk tetap menguasai obyek sengketa secara terus menerus dan melawan hukum.
13. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT terkait dengan obyek sengketa tersebut, maka demi mengembalikan hak atas obyek sengketa kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT I atau siapapun juga yang atas ijin TERGUGAT I wajib untuk mengosongkan obyek sengketa tersebut.
14. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap obyek sengketa, maka telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi PENGGUGAT, yang mana kerugian tersebut adalah :
  - a. Tidak dapatnya PENGGUGAT menguasai, menempati dan menikmati obyek sengketa tersebut. Hal ini jelas telah menimbulkan penderitaan lahir dan batin bagi diri PENGGUGAT dikarenakan nama baik PENGGUGAT tercemar akibat cemoohan orang terhadap obyek



sengketa yang ternyata secara faktual PENGUGAT tidak dapat menguasai dan menikmatinya secara utuh dan penuh. Kerugian Immaterial ini apabila dinilai maka sebesar Rp 100.000.000,- ( seratus juta rupiah ).

b. Tidak bisa menikmati hasil atas obyek sengketa yang apabila obyek sengketa tersebut disewakan maka sewa per tahunnya adalah sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

c. Dengan dikuasainya obyek sengketa oleh TERGUGAT I, maka apabila terjadi pengosongan yang akan dilakukan oleh PN Sleman, maka dikenakan biaya pengosongan obyek sengketa sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;

Sehingga total kerugian materiil dan immaterial adalah sebesar : Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) ;

15. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat dan autentik serta terkait dengan hak kepemilikan dari PENGUGAT, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij vooraad*) terhadap perkara ini, meskipun ada upaya hukum lain.

16. Bahwa penggugat memohon kepada majelis hakim untuk melakukan sita jaminan atas obyek sengketa *a quo* yang saat ini di tempati dan di kuasai oleh pihak TERGUGAT I. hal ini PENGUGAT ajukan karena adanya kekhawatiran dari pihak PENGUGAT jika obyek sengketa akan di alihkan pada pihak ketiga, hal tersebut di buktikan dari PENGUGAT membeli sampai sekarang, TERGUGAT I tidak mau pergi dari obyek sengketa yang sudah sah menjadi milik PENGUGAT.

17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini, maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan TERGUGAT I baik yang berupa barang tetap, maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan Kami ajukan di kemudian hari.

18. Bahwa dikarenakan perilaku TERGUGAT I yang secara sadar telah melakukan perbuatan melawan hukum maka pantas kiranya kepada TERGUGAT I dikenakan *Dwangsom* (uang paksa) terhadap TERGUGAT I agar TERGUGAT I segera pindah dan mengosongkan objek sengketa pada saat putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap.





Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman untuk memberikan putusan atas gugatan ini dengan amar sebagai berikut :

**I. PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan.
3. Menyatakan secara hukum bahwa PENGGUGAT adalah merupakan pemilik sah sebidang tanah pekarangan yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah batu, terletak di Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 08 tahun 2012 tertanggal 07 Nopember 2012 yang dikeluarkan oleh Drs. Iriansyah, Camat Berbah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 484, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2286, Tahun 1994 seluas 141 m2 menjadi atas nama PENGGUGAT sendiri, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Bapak Galuh

Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Sosro Sudarno

Sebelah Selatan : Rumah Bapak Suroto

Sebelah Barat : Jalan aspal (Jalan Kabupaten)

4. Menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tetap menempati dan menguasai obyek sengketa walaupun secara jelas-jelas tidak mempunyai alas hak yang dibenarkan menurut hukum.
5. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban baik yang datang dari diri TERGUGAT I atau orang lain atas izinnnya, bila perlu secara paksa menggunakan bantuan aparat kepolisian.
6. Menghukum TERGUGAT agar membayar ganti rugi materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).
7. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi immaterial kepada PENGGUGAT sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,-/hari (lima ratus ribu rupiah perhari) secara tunai dibayarkan langsung kepada PENGGUGAT apabila TERGUGAT I lalai menjalankan putusan pengadilan terhitung setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.



9. Menyatakan secara hukum bahwa putusan pengadilan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbar bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum lain.
10. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**II. SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I Melalui Penasehat Hukumnya telah mengajukan Jawaban tertanggal 10 September 2014, selengkapny adalah sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

**GUGATAN KURANG PIHAK**

- Bahwa gugatan Penggugat pada intinya adalah merupakan gugatan perbuatan melawan hukum dalam menempati suatu obyek (SHM No.484) tanpak alas hak yang sah.
- Bahwa Penggugat mendasarkan kepemilikannya adalah dari membeli obyek sengketa dari Tergugat II pada tanggal 7 November 2012.
- Bahwa sejak tanggal 5 Agustus 1993 hingga sekarang, Tergugat tidak pernah menyewakan, menjual maupun mengaiihkan obyek SHM No.484 kepada siapapun, baik itu kepada Penggugat, Tergugat II maupun kepadda pihak lainnya.
- Bahwa sejak tanggal 5 Agustus 1993 sampai dengan sekarang, obyek SHM No.484 tersebut ditempati/ ditinggali oleh Ny Supraptini (Tergugat I) dengan Tn Sigit Tunjung Supriyadi yang merupakan suami yang sah dari Tergugat I.
- Bahwa dikarenakan apa yang diuraikan dalam gugatan Penggugat intinya adalah berupa Pengosongan dan penempatan rumah tanpa hak, dimana yang menempati obyek tersebut bukan hanya Tergugat I namun juga suami resmi dari Tergugat I yaitu Tn Sigit Tunjung Supriyadi, maka secara hukum jelas suami dari Tergugat I tersebut menjadi bagian yang tidak dapat terpisahkan dengan Tergugat I dalam melakukan Perbuatan Hukum.
- Bahwa agar perkara a quo menjadi lebih terang dan tidak menimbulkan penyesatan hukum, maka jelas gugatan Penggugat tersebut kurang pihak, karena ada pihak lain yang haruslah menjadi pihak yang bekepentingan di dalamnya dan sangat erat hubungan hukumnya dengan Tergugat I.



- Bahwa hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung dimana dalam putusannya menyatakan :

*"dalam Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I/ Pembanding sendiri tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I/ Pembanding sesaudara, bukan hanya terhadap Tergugat I/ Pembanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*

*Putusan Mahkamah Agung : tgl. 9 - 12- 1975 No. 437 K/Sip/1973.*

*Dalam Perkara : 1. Satemin, 2. Toekijem lawan 1. Wasiman, 2. Iman.*

*dengan Susunan Majelis : 1. Indroharto SH.; 2. Sri Widodoji Wiratmo Soekito SH.; 3. R.Z. Asikin Kusumah Atmadja SH."*

- Bahwa selain itu proses pensertifikatan yang diajukan oleh Penggugat adalah melalui Akta yang dibuat oleh Drs. Iriansyah dan juga melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sehingga sekali lagi agar perkara a quo bisa diselesaikan dengan jelas dan tidak kabur maka kami mohon agar majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena adanya pihak – pihak berkepentingan yang haruslah dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo.

#### **GUGATAN KABUR**

- Bahwa dalam Petitumnya, Penggugat mengajukan tuntutan sebagai berikut
  1. *Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi materiil .....*
  2. *Menghukum Tergugat membayar ganti rugi immateriil ....*
  3. *Menghukum Tergugat untuk membayar uang apksa (Dwangsom) seear Rp.500.000,-/ hari (Lima Ratus Ribu Rupiah Perhari) secara tunai dibayarkan alngsung kepada Penggugat apabila Tergugat I lalai menjalankan putusan Pengadilan terhitung setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.*
- Bahwa Petitum tersebut sangat tidak jelas dan sangat kabur, karena Tergugat yang dimaksud bersifat umum apakah Tergugat I sendiri, Tergugat II sendiri, atau Tergugat I dan Tergugat II secara bersama – sama;
- Bahwa terlebih lagi dalam Petitum angka 8 disebutkan, Dwangsom diterapkan kepada Tergugat namun syaratnya jika Tergugat I tidak melaksanakan isi putusan, yang menajdi pertanyaan bagaimana jika Tergugat II lalai tidak melaksanakan putusan perkara a quo?



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jelas hal tersebut membuktikan adanya persekongkolan antara Penggugat dengan Tergugat II yang termuat dalam Posita maupun Petitum gugatan Penggugat tersebut.
- Bahwa atas Petitum yang kabur tersebut maka Majelis Hakim Pemeriksa Perkara haruslah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Berdasarkan alasan Eksepsi tersebut, maka kami mohon agar Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvakelijkverklaard*).

## **DALAM KONPENSI**

1. Bahwa apa yang tercantum dalam tanggapan Eksepsi dianggap ada dan termuat dalam tanggapan Pokok Perkara ini.
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat I menolak seluruh dalil – dalil dari Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa semua yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat I adalah TIDAK BENAR, dan tidak mungkin Tergugat I menempati obyek SHM No.484/ Berbah jika tidak ada dasar hukum dalam menempatnya/ tidak asal – asalan menempatnya, kami mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara melihat dari sisi historis terlebih dahulu mengapa Tergugat I menempati obyek tersebut sejak 05 Agustus 1993 sampai dengan sekarang.
4. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan angka 5 akan kami tangggapi sebagai berikut :
  - a. Bahwa obyek SHM No.484 telah ditinggali Tergugat I bersama dengan suami Tergugat I (Tn Sigit Tunjung Supriyadi) sejak 5 Agustus 1993.
  - b. Bahwa terhadap obyek/ rumah yang Tergugat I dengan suami Tergugat I tinggali pernah diagunkan/ jaminkan di Bank Niaga pada tahun 1999.
  - c. Bahwa dikarenakan terhadap pinjaman tersebut mengalami kemacetan, kemudian Tergugat I dibantu oleh orang yang bernama pak Sadiyo (Tergugat II) dan pak Mulyono untuk menyelesaikan pinjaman di bank Niaga tersebut kurang lebih sebesar Rp.40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah).
  - d. Bahwa kemudian Tergugat diminta tanda tangan untuk keperluan pengambilan sertifikat di Bank Niaga. Bersamaan itu pula Tergugat I diminta untuk menandatangani Surat Kuasa Menjual sebagai jaminan pengembalian uang dari Tergugat I kepada pak Sadiyo (Tergugat II) atas dasar bantuan penyelesaian kredit oleh pak Sadiyo (Tergugat II)

Halaman 12 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YJK



kepada Tergugat I, yang mana akan dituangkan dalam kesepakatan hutang piutang antara Tergugat I dengan Pak Sadiyo (Tergugat II) dan akan dimusyawarahkan dikemudian hari.

- e. Bahwa namun setelah itu pak Sadiyo (Tergugat II) tidak dapat dihubungi untuk melakukan musyawarah mengenai hutang piutang tersebut.
- f. Bahwa Tergugat I terus berusaha meminta penjelasan tentang kesepakatan hutang piutang yang akan dibuat antara Tergugat I dengan pak Sadiyo (Tergugat II) tersebut, serta Tergugat I berusaha mencari keberadaan sertifikat Tergugat I tersebut yang ternyata justru sempat diagunkan kembali oleh pak Sadiyo (Tergugat II) di PT BPR Panca Artha Monjali sekitar pada tahun 2006.
- g. Bahwa lama Tergugat I mencari dan berusaha meminta Sertifikat milik Tergugat I tersebut untuk dikembalikan kepada Tergugat I, namun justru pada sekitar bulan Desember 2012 Tergugat I dikejutkan dengan datangnya pak Sadiyo (Tergugat II) ke rumah Tergugat I yang beralamat di Berbah RT 06/ RW 09, Tegaltirto, Berbah, Sleman dengan memberikan data – data/ dokumen – dokumen yang intinya adalah ternyata terhadap Sertifikat milik Tergugat I tersebut sudah dibalik nama/ dijual kepada pihak lain.
- h. Bahwa ternyata kepercayaan Tergugat I untuk musyawarah hutang piutang tersebut disalahgunakan oleh Tn.Sadiyo (Tergugat II) dengan yang secara tiba – tiba telah menjual obyek rumah milik Tergugat I berdasar Akta Jual Beli Nomor 179/1999 yang anehnya dibeli sendiri oleh Tn.Sadiyo (Tergugat II).
- i. Bahwa dalam AJB tersebut disebutkan bahwa Tergugat I telah memberikan Kuasa Menjual kepada Tn. Ir. Bambang Hariyono tanggal 20 Juli 1999, padahal Tergugat I sama sekali tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Tn. Ir. Bambang Hariyono, karena pada tahun 1999 Tergugat I hanya berurusan dengan Pak Sadiyo (Tergugat II) untuk penyelesaian kredit di bank Niaga sekitar bulan Oktober 1999.
- j. Bahwa lebih aneh lagi tertulis dalam Akta yang diberikan kepada Tergugat I tersebut, disebutkan bahwa Pak Sadiyo (Tergugat II) selaku Pembeli, membeli dengan harga hanya Rp.30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah).
- k. Bahwa secara logika, tidak mungkin Tergugat I menjual obyek hanya seharga Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah), karena jika hanya





dijual dengan harga tersebut maka lebih baik ketika penyelesaian kredit di Bank Niaga, Tergugat I lepaskan saja rumah tersebut untuk melunasi pinjaman sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) karena justru Tergugat I bisa mendapatkan sisa penjualan obyek untuk penutupan hutang tersebut.

- I. Bahwa hal tersebut merupakan suatu hal yang sangat *absurd* karena ketika obyek tersebut menjadi jaminan di bank Niaga obyek tersebut dapat mem – *back up* pinjaman hingga lebih dari Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), kenapa hanya dijual Rp.30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah)??? Bukankah setiap bank tidak akan mencairkan pinjaman jika obyek jaminan yang diagunkan tidak dapat mencukupi untuk pelunasan hutang Debitur? Jelas Akta Jual Beli Nomor 179/1999 tanggal 31 Desember 1999 penuh rekayasa dan kecurangan, karena dibeli oleh Tn Sadiyo (Tergugat II) yang notabene berjanji akan menyelesaikan permasalahan dengan dituangkan dalam Akta Hutang piutang dengan Tergugat I. *Selain itu dalam AJB tersebut Penjual adalah Tn. Ir. Bambang Hariyono dimana Tergugat I sampai sekarang tidak tahu, tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Tn. Ir. Bambang Hariyono yang menurut AJB tersebut bertindak selaku Penerima Kuasa Menjual, padahal Tergugat I sampai saat ini tidak pernah menandatangani Kuasa Menjual apapun dan tidak pernah menjual obyek rumah tersebut kepada orang lain.*
- m. Bahwa terhadap tindakan yang dilakukan oleh Pak Sadiyo (Tergugat II) tersebut, jelas Tergugat I merasa dirugikan karena Pak Sadiyo (Tergugat II) telah ingkar janji (Wanprestasi) untuk melakukan musyawarah hutang piutang antara Tergugat I dengan pak Sadiyo (Tergugat II), sekaligus telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara justru obek SHM No.484/ Berbah tersebut dijual kepada pihak lain. Jelas disini bahwa pak Sadiyo (Tergugat II) – lah yang telah melakukan perbuatan curang.
- n. Bahwa terhadap obyek/ rumah tersebut tidak pernah dilakukan penyerahan (*levering*) dari Tergugat I kepada siapapun, karena memang faktanya obyek tersebut tidak pernah Tergugat I alihkan ke orang lain/ pihak manapun. Bahkan Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran dari siapapun mengenai Jual Beli terhadap obyek/ rumah Tergugat I tersebut, bahkan sampai sekarangpun tidak ada satupun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang bahwa Tergugat I telah menerima pembayaran atas Jual Beli tersebut.

- o. Bahwa oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 179/1999 tanggal 31 Desember 1999 tersebutpun masih diragukan mengenai keotentikannya karena banyaknya kejanggalan dan penuh kepalsuan serta rekayasa didalamnya.
  - p. Bahwa dalam proses peralihan menjadi atas nama Tn Sadiyo (Tergugat II) yang ganjil, tidak sah dan dengan cara melawan hukum tersbeut jelas meyebabkan Akta Jual Beli No.08 tahun 2012 tertanggal 07 November 2012 yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II adalah tidak sah secara hukum.
  - q. Bahwa terlebih lagi Penggugat sampai dengan saat ini tidak tahu menahu mengenai kedudukan hukum dari Tergugat I dalam menempati obyek SHM No.484 tersebut, padahal seharusnya sejak awal selaku Pembeli, Penggugat wajib menaanyakan mengenai siapa yang menempati obyek yang akan dibelinya agar tidak timbul permasalahan dikemudian hari, begitu juga sebaliknya seharusnya Tergugat II selaku Penjual seharusnya menerangkan sedetail – detailnya mengenai kedudukan obyek tersebut masih sengketa dengan Terguat I dan juga mengapa ada Tergugat I menempati obyek tersebut. Hal tersebut membuktikan Tergugat II dengan cara yang melawan hukum hendak menguasai obyek SHM No.484 tersbeut dimana sebelumnya telah disepakati antara Tergugat I dan Tergugat II akan dituangkan dalam suatu kesepakatan Hutang Piutang. Atas uraian tersebut di atas Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan angka 5 tersebut.
5. Bahwa dalil Penggugat angka 6 jelas merupakan suatu penyesatan hukum, karena pada faktanya Penggugat dalam membalik nama maupun membeli obyek sengketa SHM No.484 tersebut adalah dengan cara melawan hukum.
- Bahwa sebagai seorang Pembeli sudah seharusnya Penggugaat mengecek terlebih dahulu baik itu secara *de facto* maupun *de jure* atas obyek yang akan dibelinya.
  - Bahwa Tergugat I tidak pernah ada hubungan hukum dengan Penggugat, karena Tergugat I sejak awal haanya mempunyai hubungan hukum dengan pihak Tergugat II.
  - Bahwa jika memang Penggugat berniat membeli obyek sengketa SHM No.484 tanpa adanya niat/ itikad yang buruk maka seharusnya

Halaman 15 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YJK

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Penggugat menanyakan terlebih dahulu apakah obyek yang akan dibelinya merupakan obyek sengketa atau tidak kepada Penjualnya (Tergugat II).

- Bahwa begitu juga sebaliknya Tergugat II seharusnya menjelaskan secara detail mengenai kedudukan hukum obyek jual beli, apakah masih daalam obyek sengketa.
- Bahwa faktanya, Penggugat tidak pernah mengecek maupun melihat secara langsung dan bertanya kepada Tergugat I ketika proses Jual Beli berjalan, mengenai kondisi dari obyek jual beli dan juga mengenai kompetensi dari Tergugat I menempati rumah/ obyek SHM No.484 tersebut.
- Bahwa jelas hal tersebut merupakan persengkogkolan dari Penggugat dan Tergugat II untuk secara tidak sah dan dengan cara Melawan Hukum menguasai obyek SHM No.484.
- Bahwa dikarenakan obyek SHM No.484 tersebut diperoleh Penggugat dengan cara melawan hukum serta dari historis yang Melawan Hukum pula sebagaimana diuraikan dalam jawaban angka 6 tersebut di atas, maka jelas pensertifikatan SHM No.484 menjadi atas nama Penggugat adalah tidak sah dan Melawan Hukum.

6. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat angka 7 dan 8 akan kami tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan atas apa yang telah Tergugat I uraikan di atas, maka jelas Tergugat I dalam menempati obyek SHM No.484 adalah mempunyai dasar hukum yang jelas dan tidak asal – asalan menempati obyek tersebut.
- Bahwa Tergugat I sejak awal sampai sekarang tidak pernah berniat untuk menjual obyek SHM No.484 tersebut baik itu kepada Penggugat, Tergugat II maupun kepada siapapun karena obyek tersebut merupakan obyek peninggalan orang tua yang tidak diperbolehkan untuk dijual kepada siapapun.
- Bahwa dikarenakan memang Tergugat tidak pernah menjual obyek tersebut kepada siapapun, sehingga Tergugat secara hukum yang telah tinggal di obyek tersebut sejak tahun 1993 adalah bukan merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum.

7. Bahwa Tergugat I menolak tegas dalil Penggugat angka 9 karena hal tersebut merupakan pemutar balikan faka dari Penggugat saja.



- a. Bahwa kiranya perlu kami sampaikan bahwa sebelum Penggugat melaporkan Tergugat I di Kepolisian, terlebih dahulu Tergugat II (Tn Sadiyo melaporkan Tergugat I di Polsek Mlati dan Polres Sleman, dimana kedua laporan tersebut berhenti di tengah jalan karena tidak cukup bukti.
  - b. Bahwa Penggugat memang benar telah melaporkan Penggugat dengan pasal 167 ayat (1) KUHP dan telah disidangkan di Pengadilan Negeri Sleman dengan nomor register perkara No.537/Pid.B/2013/PN.Slmn
  - c. Bahwa perkara tersebut diputus dengan putusan *ontslag van alle rechtsvervolging* dan terhadap Kasasinyapun tidak dapat diterima oleh Mahkamah Agung R.I.
  - d. Bahwa atas apa yang diupayakan oleh Penggugat untuk mengusir Tergugat I dari rumah/ obyek SHM No.484 adalah merupakan tindakan yang salah, karena Penggugat membeli dari Tergugat II sehingga segala sesuatu yang berkaitan dengan obyek harusnya menjadi tanggung jawab dari Tergugat II.
  - e. Bahwa suatu hal yang aneh mengapa Penggugat tidak menanyakan secara detail kedudukan hukum dari Tergugat I menempati obyek tersebut sejak awal atau sebelum jual beli terjadi, apakah Tergugat I sebagai penyewa, sebagai pemilik ataupun lainnya, sehingga kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut tidak akan terjadi jika Penggugat lebih hati – hati dalam membeli obyek SHM No.484, dimana Penggugat seakan – akan membeli kucing dalam karung.
8. Bahwa atas apa yang diuraikan oleh Tergugat I diatas, maka jelas tidak ada unsur Perbuatan Mealwan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, dan justru Penggugat dan Tergugatlah yang bersekongkol untuk melakukan perbuatan yang tidak sah dan dengan cara mealawan hukum untuk menguasai obyek SHM No.484 tersebut.
- Bahwa justru yang dirugikan dalam perkara *a quo* adalah Tergugat I karena obyek SHM No.484 yang dimilikinya jatuh ke tangan orang lain tanpa seijin dan sepengetahuan dari Tergugat I.
  - Bahwa Tergugat I pada awalnya hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II, bukan dengan Penggugat dan bahkan Tergugat I samasekali tidak kenal dengan Penggugat.
  - Bahwa sangat salah apabila Penggugat menunjuk Tergugat I penyebab dai kerugian yang dialami oleh Penggugat, karena sebagaimana yang telah diterangkan oleh Penggugat, obyek SHM No.484 dibeli oleh



Penggugat dari Tergugat II, sehingga kerugian tersebut disebabkan karena tidak ada transparansi dari Tergugat II mengenai apa yang sebenarnya terjadi antara Tergugat I, Tergugat II dan obyek SHM No.484 tersebut.

9. Bahwa Tergugat I menolak tegas terhadap dalil Penguat angka 15 tentang *uitvoer baar bij voorraad* (Putusan Serta Merta), karena tuntutan tersebut bertentangan dengan SEMA No. 3 tahun 2000.
10. Bahwa terhadap dalil Penguat angka 16 dan 17, Tergugat menolak dengan tegas karena Tergugat I sama sekali tidak melakukan apa yang dituduhkan oleh Penguat dan sama sekali tidak ada unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, karena justru Tergugat II – lah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan memindah tangankan obyek SHM No.484 ke tangan orang lain.  
Bahwa selain itu apa yang dituntut oleh Penguat tersebut tidak jelas dan kabur atas apa yang dituntut dan atas apa yang menjadi dasar tuntutan, sehingga posita yang kabur tersebut haruslah ditolak seluruhnya.
11. Bahwa begitu pula dengan tuntutan Dwangsom yang diajukan oleh Penguat tersebut haruslah ditolak karena tidak ada unsur Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang didalilkan oleh Penguat.

## **DALAM REKONPENS**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam jawaban Konpensi secara *mutatis mutandis* ada dan termuat dalam gugatan rekonsensi ini.
2. Bahwa Gugatan Rekonsensi ini diajukan karena pada faktanya pihak Tergugat I (Konpensi) telah banyak dirugikan atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penguat (Konpensi) dan Tergugat II Konpensi.
3. Bahwa dalam gugatan Rekonsensi ini mohon Tergugat I Konpensi disebut sebagai Penguat Rekonsensi dan Penguat Konpensi mohon disebut sebagai Tergugat I Rekonsensi serta mohon Tergugat II Konpensi untuk disebut sebagai Tergugat II Rekonsensi.
4. Bahwa gugatan Rekonsensi diajukan oleh Penguat Rekonsensi karena fakta sebenarnya Tergugat I Rekonsensi dan Tergugat II Rekonsensi – lah yang justru melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa sebagaimana telah diuraikan Penguat Rekonsensi dalam jawaban Konpensi di atas, sejak awal antara Penguat Rekonsensi dan Tergugat II Rekonsensi pada tahun 1999 sepakat untuk mengadakan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian hutang piutang dengan obyek jaminan SHM No.484/ Berbah, dimana sebelumnya Tergugat II Rekonpensi membantu pengambilan jaminan SHM No.484/ Berbah di Bank Niaga sebesar Rp.40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah).

6. Bahwa namun selama tahun 1999 hingga sekitar tahun 2004, Penggugat Rekonpensi sulit sekali menghubungi Tergugat II Rekonpensi untuk melakukan musyawarah mengenai aktualisasi dari Perjanjian Hutang Piutang tersebut.
7. Bahwa Penggugat Rekonpensi terus berusaha meminta penjelasan tentang kesepakatan hutang piutang yang akan dibuat antara Penggugat Rekonpensi dengan pak Sadiyo (Tergugat II Rekonpensi) tersebut, serta penggugat Rekonpensi berusaha mencari keberadaan sertifikat Penggugat Rekonpensi tersebut yang ternyata justru sempat diagunkan kembali oleh pak Sadiyo (Tergugat II Rekonpensi) di PT BPR Panca Artha Monjali sekitar pada tahun 2006.
8. Bahwa lama penggugat Rekonpensi mencari dan berusaha meminta Sertifikat milik Penggugat Rekonpensi tersebut untuk dikembalikan kepada Penggugat Rekonpensi, namun justru pada sekitar bulan Desember 2012 Tergugat I dikejutkan dengan datangnya pak Sadiyo (Tergugat II Rekonpensi) ke rumah Penggugat Rekonpensi yang beralamat di Berbah RT 06/ RW 09, Tegaltirto, Berbah, Sleman dengan memberikan data – data/ dokumen – dokumen yang intinya adalah ternyata terhadap Sertifikat milik Penggugat Rekonpensi tersebut sudah dibalik nama/ dijual kepada pihak lain.
9. Bahwa ternyata kepercayaan Penggugat Rekonpensi untuk musyawarah hutang piutang tersebut disalahgunakan oleh Tn.Sadiyo (Tergugat II Rekonpensi) dengan yang secara tiba – tiba telah menjual obyek rumah milik Penggugat Rekonpensi berdasar Akta Jual Beli Nomor 179/1999 yang anehnya dibeli sendiri oleh Tn.Sadiyo (Tergugat II Rekonpensi).
10. Bahwa dalam AJB tersebut disebutkan bahwa Penggugat Rekonpensi telah memberikan Kuasa Menjual kepada Tn. Ir. Bambang Hariyono tanggal 20 Juli 1999, padahal Penggugat Rekonpensi sama sekali tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Tn. Ir. Bambang Hariyono, karena pada tahun 1999 Tergugat I hanya berurusan dengan Pak Sadiyo (Tergugat II Rekonpensi) untuk penyelesaian kredit di bank Niaga sekitar bulan Oktober 1999.
11. Bahwa lebih aneh lagi tertulis dalam Akta yang diberikan kepada Penggugat Rekonpensi tersebut, disebutkan bahwa Pak Sadiyo (Tergugat II

Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YJK



Rekonpensi) selaku Pembeli, membeli dengan harga hanya Rp.30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah).

12. Bahwa secara logika, tidak mungkin Penggugat Rekonpensi menjual obyek hanya seharga Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah), karena jika hanya dijual dengan harga tersebut maka lebih baik ketika penyelesaian kredit di Bank Niaga, Penggugat Rekonpensi lepaskan saja rumah tersebut untuk melunasi pinjaman sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) karena justru Penggugat Rekonpensi bisa mendapatkan sisa penjualan obyek untuk penutupan hutang tersebut.
13. Bahwa hal tersebut merupakan suatu hal yang sangat *absurd* karena ketika obyek tersebut menjadi jaminan di bank Niaga obyek tersebut dapat mem – *back up* pinjaman hingga lebih dari Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), kenapa hanya dijual Rp.30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) Bukankah setiap bank tidak akan mencairkan pinjaman jika obyek jaminan yang diagunkan tidak dapat mencukupi untuk pelunasan hutang Debitur Jelas Akta Jual Beli Nomor 179/1999 tanggal 31 Desember 1999 penuh rekayasa dan kecurangan, karena dibeli oleh Tn Sadiyo (Tergugat II Rekonpensi) yang notabene berjanji akan menyelesaikan permasalahan dengan dituangkan dalam Akta Hutang piutang dengan Tergugat I. *Selain itu dalam AJB tersebut Penjual adalah Tn. Ir. Bambang Hariyono dimana Tergugat I sampai sekarang tidak tahu, tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Tn. Ir. Bambang Hariyono yang menurut AJB tersebut bertindak selaku Penerima Kuasa Menjual, padahal Tergugat I sampai saat ini tidak pernah menandatangani Kuasa Menjual apapun dan tidak pernah menjual obyek rumah tersebut kepada orang lain.*
14. Bahwa terhadap tindakan yang dilakukan oleh Pak Sadiyo (Tergugat II Rekonpensi) tersebut, jelas Pengugat Rekonpensi merasa dirugikan karena Pak Sadiyo (Tergugat II Rekonpensi) telah ingkar janji (*Wanprestasi*) untuk melakukan musyawarah hutang piutang antara Penggugat Rekonpensi dengan pak Sadiyo (Tergugat II Rekonpensi), sekaligus telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara justru obek SHM No.484/ Berbah tersebut dijual kepada pihak lain. Jelas disini bahwa pak Sadiyo (Tergugat II Rekonpensi) yang telah melakukan perbuatan curang.
15. Bahwa begitu pula kemudian obyek tersebut dijual oleh Tergugat II Rekonpensi kepada Tergugat I Rekonpensi yang mana tertuang dalam Akta Jual Beli No.08 tahun 2012 tertanggal 07 Nopember 2012 adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum, karena permasalahan atas obyek



SHM No.484/ Berbah antara Penguat Rekonpensi dengan Tergugat II Rekonpensi belum selesai namun justru dijual oleh Tergugat II Rekonpensi secara melawan hukum kepada Tergugat I Rekonpensi.

16. Bahwa ketidak jujuran Tergugat II Rekonpensi mengenai latar belakang obyek SHM No.484/ Berbah, serta ketidak cermatan Tergugat I Rekonpensi dalam menelaah lebih jauh mengenai obyek SHM No.484/ Berbah Sleman yang akan dibelinya tersebut jelas merupakan sautu persekongkolan yang terencana untuk menguasai obyek SHM No.484 dengan cara Melawan Hukum.
17. Bahwa oleh karenanya atas perbuatan tersebut, Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi sudah seharusnya dinyatakan sebagai Subyek yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
18. Berdasarkan uraian yang telah diuraikan dalam Konpensi dan juga Rekonpensi di atas, maka kami mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 179 tahun 1999 tertanggal 31 Desember 1999 yang dibuat oleh Notaris/ PPAT Elis Widowati, SH adalah cacat dan batal demi hukum.
19. Bahwa begitu pula dengan Akta Jual Beli No.08 tahun 2012 tertanggal 07 Nopember 2012 yang dibuat oleh PPAT Drs. Iriansyah adalah cacat dan batal demi hukum.
20. Bahwa atas hal tersebut di atas maka kami mohon pula agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan segala proses hukum baik balik nama, dijadikan agunan maupun perbuatan hukum lainnya atas SHM No.484/ Berbah yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonpensi maupun Tergugat II Rekonpensi maupun pihak lain yang berakibat beralihnya SHM No.484/ Berbah menjadi atas nama Tergugat I Rekonpensi dan kemudian menjadi atas nama Tergugat II Rekonpensi adalah tidak sah, cacat dan batal demi hukum.
21. Bahwa dari semua akumulasi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.484/ Berbah SU/ Gambar Situasi No.2286 tahun 1994 seluas 141 m2 tersebut kepada Penggugat Rekonpensi tanpa ada pembebanan apapun.
22. Bahwa dikarenakan perkara ini timbul karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi, maka sudah seharusnya Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II



Rekonepensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian alasan-alasan tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvakelijkverklaard*)
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

**DALAM KONPENSI**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

**DALAM REKONPENSI**

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi
- Menyatakan Tergugat I Rekonsensi dan Tergugat II Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 179 tahun 1999 tertanggal 31 Desember 1999 yang dibuat oleh Notaris/ PPAT Elis Widowati, SH adalah cacat dan batal demi hukum.
- Menyatakan Akta Jual Beli No.08 tahun 2012 tertanggal 07 Nopember 2012 yang dibuat oleh PPAT Drs. Iriansyah adalah cacat dan batal demi hukum.
- Menyatakan segala proses hukum baik balik nama, dijadikan agunan maupun perbuatan hukum lainnya atas SHM No.484/ Berbah yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonsensi maupun Tergugat II Rekonsensi maupun pihak lain yang berakibat beralihnya SHM No.484/ Berbah menjadi atas nama Tergugat I Rekonsensi dan kemudian menjadi atas nama Tergugat II Rekonsensi adalah tidak sah, cacat dan batal demi hukum.
- Menghukum Tergugat I Rekonsensi dan Tergugat II Rekonsensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.484/ Berbah SU/ Gambar Situasi No.2286 tahun 1994 seluas 141 m<sup>2</sup> tersebut kepada Penggugat Rekonsensi tanpa ada pembebanan apapun.

**DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat I Rekonsensi dan juga Tergugat I Konpensi/ Tergugat II Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.



Menimbang, bahwa atas surat gugatan dari kuasa hukum penggugat kuasa hukum Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 10 September 2014 adalah sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI**

-Bahwa benar apa yang didalilkan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

**DALAM REKONPENSI.**

- Bahwa Penggugat Konpensi selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi I; Tergugat I Konpensi selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi II, Tergugat II konpensi selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi.
- Bahwa pada awalnya pertengahan tahun 1999 PENGGUGAT REKONPESI/dahulu TERGUGAT II KONPENSI ditawarkan oleh TERGUGAT REKONPENSI II/dahulu TERGUGAT I Konpensi untuk membeli Obyek Sengketa.
- Bahwa kemudian PENGGUGAT REKONPESI/Dahulu TERGUGAT II KONPENSI diajak oleh TERGUGAT REKONPENSI II untuk melihat keadaan Obyek Sengketa tersebut, kemudian setelah PENGGUGAT REKONPENSI bersama TERGUGAT REKONPENSI II melihat keadaan Obyek Sengketa tersebut kemudian dilanjutkan dengan tawar menawar harga, kemudian TERGUGAT REKONPENSI II menawarkan harga Obyek Sengketa tersebut seharga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) setelah terjadi tawar menawar akhirnya, ada kesepakatan harga oleh kedua belah pihak dengan nilai harga menjadi Rp 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta limaratus ribu rupiah).
- Bahwa kemudian pada saat itu TERGUGAT REKONPENSI II mengatakan "Bahwa Sertifikat tanda Hak Milik Obyek Sengketa tersebut masih diagunkan dibank serta TERGUGAT REKONPENSI II bermaksud meminta uang muka sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) untuk keperluan mengambil sertifikat di bank yang diagunkan tetapi PENGGUGAT REKONPENSI tidak menyanggupi permintaan itu, tetapi PENGGUGAT REKONPENSI bersedia memberikan uang muka senilai Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) tersebut apabila PENGGUGAT REKONPENSI melihat sertifikatnya.
- Bahwa dikarenakan PENGGUGAT REKONPENSI menunggu kurang lebih beberapa minggu tidak ada keterangan dari TERGUGAT REKONPENSI II maka transaksi jual beli tidak jadi dilaksanakan.

Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YYK





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bebarapa hari kemudian PENGGUGAT REKONPENSII ditawari oleh bapak Hendrikus Mulyono untuk membeli Obyek Sengketa, yang ternyata setelah PENGGUGAT REKONPESII cek kelokasi ternyata Obyek Sengketa tersebut milik TERGUGAT REKONPENSII II, kemudian PENGGUGAT REKONPENSII menyampaikan kepada Hendrikus Mulyono bahwa Obyek Sengketa tersebut sudah pernah ditawarkan kepada PENGGUGAT REKONPENSII oleh pemiliknya sendiri yaitu TERGUGAT REKONPENSII II dan sudah ada kesepakatan harga senilai Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa kemudian bapak Hendrikus Mulyono bilang bahwa Obyek Sengketa TERGUGAT REKONPENSII II itu sekarang sudah dikuasakan kepada bapak Ir. Bambang Haryono untuk menjualnya dengan surat kuasa No. 15 tanggal 20 Juli 1999 yang dikeluarkan oleh kantor Notaris dan pembuat akte tanah Elis Widowati SH, MKn yang berkedudukan disleman.
- Bahwa Beberapa hari kemudian PENGGUGAT REKONPENSII dipertemukan dengan Bapak Ir. Bambang di rumah bapak Hendrikus Mulyono untuk mengadakan pembicaraan tentang jual beli Obyek Sengketa tersebut. Kemudian terjadi kesepakatan bahwa Obyek Sengketa tersebut akan PENGGUGAT REKONPENSII beli dengan harga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dengan catatan jual beli tersebut baru dilaksanakan apabila PENGGUGAT REKONPENSII dipertemukan lebih dahulu dengan pemiliknya yaitu TERGUGAT REKONPENSII II untuk konfirmasi dan mendapatkan persetujuan langsung dari TERGUGAT REKONPENSII II selaku pemilik Obyek Sengketa tersebut. Kemudian PENGGUGAT REKONPENSII dipertemukan dengan TERGUGAT REKONPENSII II di rumah bapak Hendrikus Mulyono pada tanggal 31 Oktober 1999 sekitar kurang lebih jam 19.00 WIB. Pada pertemuan tersebut di hadir, TERGUGAT REKONPENSII II, Ir. Bambang Hariyono, Bapak Supriono, PENGGUGAT REKONPENSII dan Bapak Hendrikus Mulyono. Dari pertemuan tersebut TERGUGAT REKONPENSII II membenarkan surat kuasa menjual No 15/ 1999 serta menyerahkan surat pernyataan persetujuan atas nama Sigit Tanjung Supriyadi tertanggal 20 Juli 1999 serta foto copy KTP atas nama Sigit Tunjung Supriyadi (suami Tergugat Rekonpensi II) dan bersedia akan membantu menyelesaikan semua bentuk surat-surat yang diperlukan untuk keperluan administrasi untuk balik nama.

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YYK



- Bahwa pada saat itu TERGUGAT REKONPENSII meminta sementara menempati rumah tersebut dan berjanji selambat-lambatnya tanggal 01 Desember Tahun 1999 akan meninggalkan rumah tersebut.
- Bahwa setelah semua dibicarakan dan tidak ada masalah dan selanjutnya proses balik nama dilakukan pada Notari Elis Widowati, SH jalan Magelang km 3,5 Dengung Tridadi Sleman, dengan akta jual beli nomor: 179/ 1999 tertanggal 31 Desember 1999. Kemudian setelah diproses di BPN maka sertifikat jadi balik nama dari TERGUGAT REKONPENSII menjadi atas nama PENGGUGAT REKONPENSII pada pertengahan bulan Februari tahun 2000.
- Bahwa setelah proses pengurusan jual beli tanah tersebut selesai kemudian PENGGUGAT REKONPENSII menanyakan komitmen TERGUGAT REKONPENSII sesuai dengan surat pernyataan tertanggal 31 Oktober 1999 mengenai kapan TERGUGAT REKONPENSII akan meninggalkan rumah tersebut.
- Bahwa kemudian TERGUGAT REKONPENSII berdalih dengan banyak alasan untuk tidak mau meninggalkan rumah tersebut serta menunjukkan itikad tidak baik sebagaimana surat pernyataan Tertanggal 31 Oktober 1999.
- Bahwa pada tahun 2012 (bulan April) PENGGUGAT REKONPENSII datang kerumah TERGUGAT REKONPENSII untuk membicarakan kembali tentang masalah tanah dan rumah tersebut, kemudian Bahwa TERGUGAT REKONPENSII pun menyanggupinya dan akan berusaha untuk ke Jakarta pada tanggal 18 April 2012 untuk menemui anak nya yang ada di Jakarta.
- Bahwa kemudian pada tanggal 20 April 2012 PENGUGAT REKONPENSII datang kembali kerumah TERGUGAT REKONPENSII menanyakan apakah sudah jadi ke Jakarta, tetapi kembali TERGUGAT REKONPENSII banyak alasan.
- Bahwa kemudian PENGGUGAT REKONPENSII menawarkan penyelesaian secara kekeluargaan serta pada saat itu PENGGUGAT REKONPENSII juga sangat membutuhkan uang, maka PENGGUGAT rekonsensi berniat menjual kembali tanah tersebut, kemudian PENGGUGAT REKONPENSII menawarkan kepada TERGUGAT REKONPENSII untuk kembali membeli rumah ini tersebut, dengan harga yang terjangkau.
- Bahwa atas tawaran PENGGUGAT REKONPENSII tersebut awal mulanya TERGUGAT REKONPENSII bersedia dan menyanggupinya, dan menyuruh PENGGUGAT REKONPENSII untuk menanyakan biaya ke Notaris, kemudian PENGGUGAT REKONPENSII menanyakan ke notaris

Halaman 25 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya pengurusan itu sebesar Rp. 1.750.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ditambah pajak penjualan dan pembelian, kemudian TERGUGAT REKONPENSII menyetujuinya.

- Bahwa kemudian awal bulan Mei 2012 PENGGUGAT REKONPENSII datang lagi untuk menanyakan kabar kelanjutannya, dan kembali TERGUGAT REKONPENSII beralasan dan selalu menunjukkan itikad tidak baik.
- Bahwa karena PENGGUGAT REKONPENSII sangat membutuhkan uang akhirnya PENGGUGAT REKONPENSII bermusyawarah keluarga akhirnya memutuskan untuk menjual tanah tersebut melalui perantara saudara PENGGUGAT REKONPENSII dan pada saat itu ada yang mau membeli yaitu bapak KOKO, setelah terjadi kesepakatan harga dengan bapak KOKO kemudian PENGGUGAT REKONPENSII melapor kepada bapak kepala desa dimana obyek tanah itu berada.
- Bahwa setelah itu pada hari rabu tanggal 13 Juni 2012 PENGGUGAT REKONPENSII datang bersama bapak KOKO kerumah TERGUGAT REKONPENSII II dan menyampaikan bahwa tanah dan Rumah ini sudah PENGGUGAT jual kepada bapak KOKO sejumlah 112.500.000,- (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) pada waktu itu TERGUGAT REKONPENSII II menyatakan” sanggup untuk membayar kembali rumah dan tanah tersebut pada tanggal 07 Agustus 2012 kemudian bapak KOKO mundur/ tidak jadi membeli rumah/ tanah tersebut.”
- Bahwa PENGGUGAT REKONPENSII kembali lagi sampai tanggal yang diperjanjikan yaitu tanggal 07 Agustus 2012 ternyata kesanggupan untuk membayar tanah/ rumah tersebut tidak kunjung dipenuhi/ dibayarkan oleh TERGUGAT REKONPENSII II kepada PENGGUGAT REKONPENSII kemudian setelah tgl 07 Agustus 2012 TERGUGAT REKONPENSII II tetap tidak beritikad baik, maka maka PENGGUGAT REKONPENSII mengkonfirmasi kembali kepada TERGUGAT REKONPENSII II melalui telpun, akan tetapi yang mengangkat telpun tersebut adalah suami TERGUGAT REKONPENSII II yang bernama Sigit Tunjung Supriadi, namun ternyata Saudara SIGIT TANJUNG menanggapi PENGGUGAT REKONPENSII dengan kurang baik.
- Bahwa PENGGUGAT REKONPENSII kembali bersabar dan menyarakan kepada sdr Sigit membicarakan/ bermusyawarah dengan keluarga dan istrinya kemudian sdr Sigit menyanggapi akan membicarakan kepada keluarganya dan anak- anaknya setelah lebaran.

Halaman 26 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YYK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah PENGGUGAT REKONPENSII menunggu setelah sehabis Lebaran akan tetapi tidak ada tindak kelanjutan/ keterangan dari pihak TERGUGAT REKONPENSII maupun suaminya, kemudian PENGGUGAT REKONPENSII menghubungi TERGUGAT REKONPENSII dan suaminya untuk memberitahukan akan menjual tanah dan rumah tersebut kepada orang lain.
- Bahwa kemudian PENGGUGAT REKONPENSII bertemu dengan TERGUGAT REKONPENSII I dan menawarkan akan menjual tanah dan rumah, tetapi oleh PENGGUGAT REKONPENSII sebelumnya TERGUGAT REKONPENSII I telah di beritahukan keadaan tanah dan rumah tersebut masih dikuasai/ ditempati oleh TERGUGAT REKONPENSII II dan keluarganya.
- Bahwa semua foto Copy dokumen surat tanah dan rumah tersebut berikan kepada TERGUGAT REKONPENSII I, kurang lebih 3 (tiga) hari kemudian TERGUGAT REKONPENSII I sepakat untuk membeli tanah/ rumah milik PENGGUGAT REKONPENSII tersebut.
- Bahwa sekitar bulan September tahun 2012 tanah/ rumah tersebut dibeli oleh TERGUGAT REKONPENSII I dan pengurusan balik nama melalui PPAT Kecamatan BERBAH dan dalam proses balik nama tersebut dilaksanakan sidang di PPAT dikecamatan berbah dan telah dinyatakan tidak ada masalah, sehingga setelah diproses maka kepemilikan tanah/ rumah tersebut sudah berpindah dari PENGGUGAT REKONPENSII kepada TERGUGAT REKONPENSII I
- Bahwa dengan demikian maka TERGUGAT REKONPENSII II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati tanah secara tanpa hak, sedangkan yang berhak atas tanah dimaksud ialah TERGUGAT REKONPENSII I.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka kami mohon kepada YangTerhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata NO. 106 / Pdt.G / 2014 /PN.Smn untuk berkenan memutus sebagai berikut :

### DALAM KONPENSII

Mengabulkan gugatan PENGGUGAT KONPENSII untuk seluruhnya.

### DALAM REKONPENSII

- Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSII untuk seluruhnya
- Menyatakan bahwa PENGGUGAT REKONPENSII adalah Penjual beritikad baik

Halaman 27 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YYK



- Menyatakan bahwa TERGUGAT REKONPENS I adalah pembeli beritikad baik
- Menyatakan bahwa TERGUGAT REKONPENS I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)
- Menghukum dan menyatakan TERGUGAT REKONPENS I untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR**

Mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan Putusan yang Seadil-adilnya

Menimbang , bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 14 Januari 2015 telah mengeluarkan putusan sebagai berikut :

**DALAM KONPENS I**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa PENGGUGAT adalah merupakan pemilik sah sebidang tanah pekarangan yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah batu, terletak di Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 08 tahun 2012 tertanggal 07 Nopember 2012 yang dikeluarkan oleh Drs. Iriansyah, Camat Berbah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 484, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2286, Tahun 1994 seluas 141 m2 menjadi atas nama PENGGUGAT sendiri, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Rumah Bapak Galuh  
Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Sosro Sudarno  
Sebelah Selatan : Rumah Bapak Suroto  
Sebelah Barat : Jalan aspal (Jalan Kabupaten)
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tetap menempati dan menguasai obyek sengketa;
4. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban baik yang datang dari diri TERGUGAT I atau orang lain ;
5. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 200.000,-/hari ( dua ratus ribu rupiah perhari) secara tunai





dibayarkan langsung kepada PENGUGAT apabila TERGUGAT I lalai menjalankan putusan pengadilan terhitung setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.

6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONPENS**

- Mengabulkan gugatan Rekonpensi, Penggugat rekonpensi / Tergugat 2 konpensi untuk seluruhnya ;

**DALAM KONPENSIDAN REKONPENS**

- Menghukum Tergugat 1 konpensi / Tergugat 2 Rekonpensi, untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 800.000,- ( delapan ratus ribu rupiah );

Membaca risalah Pernyataan Permohonan Banding pada tanggal 26 Januari 2015 yang telah diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Sleman ;

Membaca Risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Wates yang menyatakan bahwa pada tanggal 11 Februari 2015 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding semula Penggugat melalui Pemerintah Desa Sentolo dan pada tanggal 3 Februari 2015 kepada Turut terbanding semula Tergugat II yang dibuat oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman ;

Membaca Risalah Memori Banding yang dibuat oleh kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I ;

Membaca risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang dibuat oleh juru sita pengganti pada Pengadilan Negeri Yogyakarta kepada kuasa hukum terbanding semula Penggugat yang dilaksanakan pada tanggal 15 Juni 2015 dan pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Turut Terbanding semula Tergugat II yang dilaksanakan pada tanggal 23 Juni 2015 yang dilaksanakan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Sleman ;

Membaca risalah Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat ;

Membaca Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Juru sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Yogyakarta kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I yang dilaksanakan pada tanggal 23 juli 2015 dan Relas Pemberitahuan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyerahan Kontra Memori Banding kepada Turut Terbanding semula Tergugat II yang dilaksanakan pada tanggal 29 juli 2015 oleh Juru sita Pengadilan Negeri Sleman ;

Membaca Risalah Kontra Memori Banding yang dibuat oleh kuasa Hukum Turut Terbanding -Tergugat II ;

Membaca Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Juru sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Yogyakarta kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I yang dilaksanakan pada tanggal 24 Agustus 2015 dan Relas Pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepada kuasa hukum Terbanding semula Penggugat yang telah dilaksanakan pada tanggal 24 Agustus 2015 oleh Juru sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Yogyakarta ;

Membaca Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor : 106/Pdt.G/2014/PN.Smn, yang dibuat oleh Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Yogyakarta yang telah memberi kesempatan kepada pihak kuasa Pembanding semula Tergugat I tanggal 10 Juni 2015 akan tetapi dari Pihak kuasa Pembanding semula Tergugat I tidak menggunakan haknya untuk memeriksa berkas perkara dan kepada pihak Kuasa Hukum terbanding semula Penggugat pada tanggal 11 Juni 2015 yang telah dilaksanakan oleh Juru sita pada Pengadilan Negeri Yogyakarta akan tetapi yang bersangkutan tidak menggunakan haknya untuk membaca berkas perkara dan kepada Turut terbanding semula Tergugat II pada tanggal 23 Juni 2015 yang telah dilaksanakan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Sleman akan tetapi turut Terbanding semula Tergugat II tidak menggunakan haknya untuk membaca berkas perkara tersebut ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang , maka permohonan banding tersebut secara formal dapat dipenuhi ;

Menimbang, bahwa pembanding semula tergugat I melalui kuasa hukumnya dalam memori bandingnya telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

A.MENGENAI AKTA JUAL NOMOR : 179/1999 ;

1. Bahwa Pembanding dahulu tergugat I sangat keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 14 januari 2015 Nomor 106/Pdt.G/2014/PN.Smn karena putusan tersebut

Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YYK



didasarkan atas pertimbangan hukum yang salah sebagai akibat hakim Pengadilan Negeri Sleman melakukan : kesalahan didalam penafsiran hukumnya dan kesalahan didalam mengkontair dan mengkonstituir peristiwa hukum yang ada ;

2. Bahwa putusan Majelis hakim tingkat pertama yang mengabulkan gugatan terbanding/penggugat ternyata tidak didasarkan atas bukti-bukti /fakta-fakta yang terungkap dipersidangan sehingga putusannya menjadi salah dan bertentangan dengan hukum ;
3. Bahwa inti dari pokok permasalahan dalam perkara *aquo* adalah terbanding /penggugat mengklaim bahwa terbanding /penggugat adalah pemilik obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam SHM No 484/Berbah berdasarkan akta jual beli No 8 tahun 2012 tertanggal 7 november 2012 yang dibeli terbanding/penggugat dari turut terbanding/tergugat II ;
4. Bahwa obyek sengketa merupakan obyek warisan milik orang tuatergugat I/pembanding yang mana telah ditempati oleh tergugat I/Pembanding sejak kecil dan dibangun bersama suaminya pada tahun 1993 dan telah ditepati pula sampai sekarang ;
5. Bahwa tergugat I/pembanding tidak pernah menjual /mengalihkan obyek milik tergugat I/Pembanding kepada siapapun termasuk kepada penggugat/terbanding maupun pihak lain yaitu tergugat II /turut terbanding ;
6. Bahwa tergugat I/pembanding tidak pernah menerima pembayaran dari hasil jual beli obyek SHM No 484/Berbah milik Tergugat I/Pembanding tersebut oleh karenanya Tergugat I/Pembanding tidak pernah menyerahkan obyek tersebut kepada tergugat II/turut terbanding apalagi kepada Penggugat/Terbanding
7. Bahwa Pembanding /Tergugat I tidak pernah mengenal siapa itu Penggugat/Penggugat/terbanding dari dulu sampai sekarang dan tahu-tahu penggugat/terbanding menyatakan bahwa dia pemegang hak terhadap SHM No 484/Berbah milik pembanding/tergugat I tersebut ;
8. Bahwa Penggugat/terbanding pun tidak pernah mengkonfirmasi kepada pembanding/tergugat I sebelum merasa membeli obyek tersebut padahal terbanding/penggugat tahu bahwa obyek tersebut sedang dan telah dikuasai oleh pembanding/tergugat I dari dulu sampai sekarang ;



9. Bahwa dengan tidak adanya pembayaran dan tidak adanya *levering* penyerahan obyek maka jelas belum pernah terjadi jual beli secara riil/nyata antara Pembanding/tergugat I dengan turut banding /tergugat II terhadap obyek sengketa yaitu SHM No 484/Berbah ;
10. Bahwa jika turut banding /tergugat II menyatakan mempunyai hak atas obyek tersebut berdasarkan akta jual beli nomor 179 tahun 1999 tertanggal 31 Desember 1999 yang dibuat oleh notaries /PPAT Elis Widowati SH hal tersebutpun Pembanding/tergugat I tidak pernah menghadap datang apalagi menandatangani akta jual beli tersebut ;
11. Bahwa keberadaan SHM No 484/Berbah milik pembanding/tergugat I yang berada ditangan turut banding/tergugat II dikarenakan pada waktu itu Sdr Hendricus Mulyono yang merupakan atasan dari suami Pembanding/tergugat I dimana Sdr Hendricus Mulyono meminta tolong kepada suami Pembanding /tergugat I tersebut untuk meminjam sertifikat untuk pengajuan hutang di BPR namun karena SHM No 484/Berbah milik pembanding /tergugat I masih berada di Bank Niaga sebagai jaminan hutang Pembanding/Tergugat I maka pihak dr Hendricus Mulyono bersedia untuk mengambilkan dulu sertifikat tersebut dengan bantuan Sdr Sadiyo/tergugat II/turut banding untuk mengambil SHM No 484/Berbah di Bank Niaga dan dipinjam untuk dimasukkan ke BPR dimana uang pencairan hutang di BPR yang menerima adalah Sdr Hendricus Mulyono yang merupakan teman dari Sdr Sadiyo/turut banding/tergugat II ;
12. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin pembanding /tergugat I ternyata SHM No 484/Berbah tersebut dibalik nama oleh Sdr Sadiyo/turut banding /tergugat II dan setiap pembanding/tergugat I menemui sdr Hendricus Mulyono maupun Sdr Sadiyo/turut banding/tergugat II untuk meminta SHM No 484/Berbah tersebut sdr Sadiyo/turut banding/tergugat II mengatakan bersedia untuk mengembalikan SHM No 484/Berbah tersebut namun pembanding/tergugat I harus mengembalikan uang Sdr Sadiyo baik pokok maupun bunganya sebesar Rp. 60.000.000 (enam Puluh juta rupiah ) ;
13. Bahwa setiap Pembanding /tergugat I menanyakan berapa pinjaman yang ditutup di Bank Niaga oleh Sdr Hendricus Mulyono



atas nama Pembanding/Tergugat I hal tersebut tidak pernah dijawab oleh Turut Terbanding /tergugat II dan justru sangat mengejutkan setelah 12 tahun kemudian baru turut terbanding/tergugat II mendatangi Pembanding/tergugat I dengan menyerahkan foto copy dokumen berupa SHM No 484/Berbah sudah dibalik nama menjadi atas nama Sadiyo /turut terbanding/terugat II ;

14. Bahwa atas kejadian tersebut pembanding/tergugat I merasa ditipu dan dibohongi namun tindakan turut terbanding /tergugat II sangat licik karena menyerahkan semua foto copy dokumen-dokumen tersebut setelah masa /waktu untuk pembanding/tergugat I melaporkan tindak pidana penipuan kepada turut terbanding /tergugat II sudah daluwarsa dan pembanding /tergugat I harus segera membayar hutang kepada turut terbanding/tergugat II sebesar R. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah ) namun justru SHM No 484/Berbah tersebut tak berselang lama sudah dibalik nama ke orang lain lagi yang baru diketahui oleh Pembanding/tergugat I pada akhir-akhir ini yaitu menjadi atas nama Terbanding/penggugat ;

15. Bahwa oleh karenanya secara hukum jual beli antara Penggugat/terbanding dengan turut terbanding/tergugat II adalah tidak sah karena berasal dari akta jual beli No 179/1999 yang jelas prosesnya dibuat dengan mengesampingkan Pasal 1320 KUHPdata dan atas hal tersebut maka berdasarkan Pasal 1321 KUHPdata tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan ;

16. Bahwa dalam proses peralihan menjadi atas nama Tn Sadiyo tersebutpun terbukti dilakukan secara tidak sah dan dengan cara melawan hukum tersebut adalah merupakan suatu perbuatan penyalahgunaan keadaan yang jelas menyebabkan akta jual beli no 8 tahun 2012 tertanggal 7 november 2012 yang dilakukan oleh terbanding/penggugat dan turut terbanding/tergugat II adalah tidak sah secara hukum

#### **B. MENGENAI PIHAK YANG MENGUASAI OBYEK SENGKETA ;**

1. Bahwa selain gugatan terbanding/penggugat sebagaimana diuraikan diatas dan juga dalam gugatan terbanding /penggugat sendiri disebutkan bahwa inti permasalahan adalah obyek sengketa yang berupa tanah dan bangunan dari SHM No

*Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YJK*





484/Berbah ditempati oleh Pembanding tergugat I tanpa hak sebagaimana pula tertuang dalam posita dan petitum terbanding /penggugat ;

2.Bahwa majelis Hakim jelas tidak mempertimbangkan mengenai keterangan saksi dan bukti-bukti yang ada dipersidangkan dan korelasi atas inti gugatan dari terbanding/penggugat dalam perkara *aquo* ;

3.Bahwa pertimbangan tersebut justru akan menimbulkan kesesatan hukum karena fakta yang terungkap dipersidangan obyek sengketa tidak hanya dikuasai oleh Pembanding /tergugat I saja namun dengan suaminya sehingga jelas *Aquo* akan menimbulkan ketidak pastian hukum mengenai penguasaan obyek sengketa dan juga amar putusan yang akan bertentangan serta tidak sesuai dengan fakta yang ada ;

4.Bahwa hal tersebut jelas tidak sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 1072 K/Sip/1982 yang kaidah hukumnya berbunyi Gugatan cukup diajukan secara *feitelek* menguasai barang-barang sengketa ;

5.Bahwa dalam keterangan saksi baik saksi terbanding/Penggugat , pembanding/tergugat I maupun turut terbanding /tergugat II tanah dan bangunan dari SHM Nomor 484/Berbah tersebut ditempati oleh Pembanding tergugat I dengan suaminya bahkan saksi dari terbanding/penggugat yaitu Bapak Susilo Nugroho SIP yang merupakan kepala Desa Tegaltirto juga memberikan keterangan bahwa obyek sengketa tersebut jauh-jauh hari sudah ditinggali Pembanding/tergugat I dengan Sigit Tunjung Supriyadi ;

6.Bahwa dalam persidangan keterangan saksi pembanding/tergugat I menerangkan bahwa antara Terbanding/Penggugat dengan Tn Sigit Tunjung Supriyadi ketika membangun obyek bangunan diatas tanah SHM No 484/Berbah tersebut adalah setelah pembanding /Tergugat I dan Tn Sigit Tunjung Supriyadi menikah dan dibangun sekitar tahun 1993 serta langsung ditempati bersama oleh pembanding Tergugat I dengan Tn Sigit Tunjung Supriyadi ;

7.Bahwa oleh karenanya berdasarkan fakta tersebut obyek bangunan SHM No 484/Berbah tersebut adalah merupakan harta Gono Gini dari pembanding /tergugat I dengan Tn Sigit Tunjung Supriyadi ;



8. Bahwa dari keterangan saksi Tn Hendricus Mulyono dan Tn Supriyono yang keduanya diambil keterangannya dibawah sumpah mereka menerangkan bahwa proses jual beli versi turut terbanding/tergugat II yang terjadi pada tahun 1999 sejak awal sampai dengan proses jual beli berlangsung baik ketika berada dirumah saksi Hendricus Mulyono hingga terjadinya jual beli menurut keterangan dua orang saksi tersebut menyatakan bahwa Tn Sigit Tunjung Supriyadi tidak pernah dilibatkan dalam proses tersebut ;

9. Bahwa keterangan dari para saksi turut terbanding /tergugat II tersebut jelas bertolak belakang dan mematahkan bukti yang diajukan oleh turut terbanding/tergugat II sendiri karena memang faktanya sejak awal Tn Sigit Tunjung Supriyadi tidak dilibatkan dalam proses jual beli tahun 1999 tersebut namun mengapa muncul surat pernyataan dari Tn Sigit Tunjung Supriyadi ;

10. Bahwa surat pernyataan yang berbeda dengan tanda tangan asli dari Tn Sigit Tunjung Supriyadi juga pernah dibalas dan dibuktikan dipersidangan perkara pidana No 537/Pid.B/2013/PN.Smn yang faktanya memang berbeda dengan tanda tangan asli dari Tn Sigit Tunjung Supriyadi ;

11. Bahwa oleh karenanya atas uraian tersebut terbukti jelas gugatan perkara *Aquo* adalah kurang pihak yaitu pihak Sigit Tunjung Supriyadi yang merupakan suami yang sah dari pembeding/tergugat I haruslah dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *Aquo* karena selain Sigit Tunjung Supriyadi sebagai pihak yang berhak atas obyek tersebut Sigit Tunjung Supriyadi sampai saat ini menempati obyek tanah dan bangunan dari SHM No 484 /Berbah tersebut ;

Menimbang , bahwa Terbanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya juga mengajukan kontra memori Banding telah mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada pokoknya kami menolak dalil-dalil pemohon banding yang tertuang dalam memori banding tersebut kecuali yang secara tegas-tegas kami akui kebenarannya ;
2. Bahwa kami sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman yang dimohonkan Banding ini karena putusan tersebut selain telah memenuhi rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat oleh karena itu



permohonan banding dari pemohon Banding haruslah ditolak dan tidak dapat diterima ;

## A. MENGENAI AKTA JUAL BELI NOMOR 179/1999 ;

1. Bahwa termohon Banding tidak sependapat dengan dalil pemohon Banding karena menurut Termohon Banding Putusan Pengadilan Negeri Sleman sudah didasarkan atas pertimbangan hukum yang benar dan memenuhi rasa keadilan masyarakat sehingga apa yang didalilkan oleh pemohon Banding yang menyatakan bahwa majelis hakim dalam putusan tersebut melakukan kesalahan didalam penafsiran hukumnya adalah tidak benar ;
2. Bahwa dalil pemohon Banding menyatakan putusan Pengadilan Tingkat pertama tidak didasarkan atas bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan sehingga putusannya menjadi salah dan bertentangan dengan hukum adalah sangat tidak benar dan tidak mendasar ;
3. Bahwa dalil pemohon Banding menyatakan bahwa terbanding/Penggu Gat mengklaim bahwa terbanding/penggugat adalah pemilik obyek sengketa *Aquo* adalah benar bahwa dalil pemohon Banding tersebut secara inplisit telah mengakui kebenaran bahwa pemilik sah obyek sengketa adalah termohon Banding ;
4. Bahwa dalil Pemohon Banding yang menyatakan pemohon Banding menempati obyek sengketa karena asal mula tanah yang ditepati oleh pemohon Banding adalah merupakan warisan dari orang tuanya ;
5. Bahwa pernyataan dalil pemohon Banding sangat bertentangan dengan kenyataan bahwa sesungguhnya pemohon Banding telah menjual obyek sengketa perkara *Aquo* kepada Tn Sadiyo (dahulu tergugat ) sekarang Turut terbanding sebagaimana dijelaskan dalam peetimbangan Majelis Hakim dalam putusannya
6. Bahwa pengakuan Pembanding yang tidak mengenal terbanding sangat menggelikan karena sudah beberapa kali terbanding mengajukan mediasi dan beberapa kali bertemu dengan Pembanding;
7. Bahwa dalil Pemohon Banding sangatlah mengada-ada terkesan memutar balikkan fakta justru sebelum dialihkan kepada Pemohon Banding Pemilik obyek sengketa yang dahulu Tn Sadiyo telah lebih dulu menawarkan kepada pemohon Banding berulang kali akan tetapi tidak ada tanggapan yang baik dari pemohon Banding sehingga Tn Sadiyo akhirnya menjual kepada termohon Banding

## B. MENGENAI PIHAK YANG MENGUASAI OBYEK SENGKETA;



1. Bahwa dalil-dalil pemohon Banding yang menerangkan bahwa obyek sengketa dari SHM 484/Berbah yang ditempati oleh Pembanding tanpa alas hak adalah benar dan justru yang tidak benar dan yang tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti adalah pemohon Banding sendiri karena pemohon Banding menyatakan bahwa dalam menguasai obyek sengketa sampai ekarang tidak pernah bisa menunjukkan bukti yang sah sebagai dasar menempati obyek sengketa *Aquo* dan tindakan pemohon Banding tersebut sudah masuk beranah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan termohon Banding ;
2. Bahwa dalil pemohon Banding membuktikan bahwa pemohon Banding tidak menguasai perkara jelas-jelas untuk mengajukan gugatan syaratnya adalah antara Posita dan petitum saling berkaitan sehingga gugatan memenuhi syarat sahnya gugatan dan termohon Banding sangat sependapat dengan pendapat majelis Hakim tingkat pertama ;
3. Bahwa dalil pemohon Banding pada poin 6 huruf B sangat memutar balikkan fakta dan tidak benar karena saksi Susilo Nugroho S.i.p adalah saksi Termohon Banding yang dimintai keterangan berkaitan dengan masalah adanya mediasi antara termohon Banding dengan pihak pemohon Banding ;
4. Bahwa dalil-dalil pemohon Banding pada poin 8-9 lagi-lagi hanyalah bersifat asumsi-asumsi belaka bahwa dalam perkara Perdata yang harus kita pegang adalah alat bukti kuat yakni surat ;
5. Bahwa dalil pemohon Banding pada poin 10 semakin menunjukan pemohon Banding tidak membaca cermat Putusan Majelis Hakim dan mencermati fakta-fakta yang telah terungkap dipersidangan Pemohon Banding selalu berasumsi yang tidak mendasar ;
6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas yang telah kami jelaskan dalam kontra memori Banding jelas bahwa Gugatan termohon Banding sudah sesuai dengan syarat sahnya gugatan antara Posita dan petitum saling terkait dan apa yang didalilkan pemohon Banding adalah tidak sepakat dan tidak benar dan dalam kaidah hukum perdata bahwa gugatan termohon banding kurang pihak adalah tidak sepakat dan tidak benar ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Tergugat II melalui kuasa Hukumnya juga mengajukan kontra memori Banding telah mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut ;



1. Bahwa pada pokoknya kami menolak dalil-dalil Pembanding yang tertuang dalam memori Bandingnya kecuali yang secara tegas-tegas kami akui kebenarannya ;
2. Bahwa pada pokoknya Turut terbanding tetap sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman yang telah diputus tertanggal 14 januari 2015 ;
3. Bahwa terhadap putusan perkara *Aquo* telah cermat benar dan tepat serta telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang benar dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBG dan Pasal 19 UU No 14 tahun 2014 ;
4. Bahwa dalam perkara *Aquo* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman telah cermat dalam mempertimbangkan hukumnya karena dalam perkara perdata mengutamakan Azas kebenaran formal dimana alat bukti baik saksi maupun tertulis sangat dibutuhkan guna mendukung gugatan maupun jawaban sehingga gugatan yang tidak didukung alat bukti yang cukup tentu saja tidak akan mendapat pertimbangan hukum yang sempurna dari majelisi hakim pemeriksaan perkara ;
5. Bahwa setelah kami mencermati dengan seksama alasan-alasan yang diajukan oleh Pembanding dalam mengajukan memori Bandingnya tertanggal 27 mei 2015 adalah sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali terdapat kejanggalan dan keanehan yang sangat jelas dibuat secara serampangan ;
6. Bahwa selama proses persidangan Pembanding tidak dapat membuktikan tentang apa yang dia sampaikan dalam dalil gugataannya yang pada saat memori Banding ini diajukan kembali disampaikan terutama mengenai akta Jual beli No 179/1999 bahwa terhadap akta jual beli tersebut sudah dibuktikan oleh turut terbanding/dahulu tergugat I melalui bukti saksi maupun bukti tertulis dengan kronologis fakta persidangan ;
7. Bahwa memperhatikan dalil-dalil permohonan Banding pembanding yang diajukan Pembanding jelas bahwa Pembanding telah mengada-ngada memutarbalikkan fakta termasuk dalam putusan perkara perdata No 106/Pdt.G/2014/PN.Smn yang menyatakan atas pertimbangan hukum yang salah sebagai akibat hakim Pengadilan Negeri yang dikatakan oleh Pembanding telah salah menafsirkan hukumnya tetapi menurut pendapat Turut Terbanding majelis Hakim telah benar dan tepat dalam mempertimbangkan hukum dalam memutus perkara *Aquo* ;
8. Bahwa terhadap Dalil Pembanding dalam poin 7 sangatlah mengada-ada dan merupakan kebohongan semata yang sebenarnya Pembanding sangatlah mengenal Terbanding ;

Halaman 38 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YYK





**MENGENAI PIHAK YANG MENGUASAI OBYEK SENGKETA**

1. Bahwa Turut terbanding sependapat dengan putusan Hakim dalam pertimbangannya dalam amar putusan Nomor 68 jelas Majelis Hakim telah benar-benar memutus dengan rasa keadilan dan hal tersebut didasarkan pula dengan pertimbangan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan sehingga tidak apabila Pembanding menyatakan apabila pertimbangan Majelis Hakim dianggap menyesatkan hukum ;
2. Terhadap dalil point 5,6,7 sangatlah tidak benardan bertentangan dengan bukti-bukti baik itu saksi maupun bukti-bukti tertulis yang telah diajukan Terbanding-turut terbanding maupun Pembanding sendiri bahkan dalam keterangan saksi Ngudi Utomo dan saksi Subardiman jelas-jelas telah menerangkan dibawah sumpah dan telah menjadi pertimbangan hakim dalam hal 64 ;
3. Bahwa halunisasi Pembanding tidak hanya mengenai cerita-cerita yang dibuat dalam gugatannya bahkan halunisasi tersebut juga termuat dalam dalil poin 6 yang nyata-nyata bahwa saksi-saksi terutama saksi Susilo Nugroho S.ip menerangkan jauh-jauh hari sudah ditinggali Pembanding/Tergugat I dengan Sigit Tunjung Supriyadi hal ini tidak benar karena pada saat Susilo Nugroho memberikan keterangan dipersidangan hanya menjelaskan tentang upaya-upaya mediasi yang pernah dilakukan dikelurahan ;
4. Bahwa terhadap dalil pembanding poin 9 kembali kami tegaskan bahwa kami sudah menyanggah dan kami jelaskan dalam poin 6 dan tujuh diatas sehingga dengan demikian maka selayaknya apabila permohonan banding Pembanding untuk tidak dapat diterima atau setidaknya-tidaknya untuk ditolak seluruhnya ;
5. Bahwa terhadap pernyataan dalil pembanding pada poin 11 merupakan alibi dari Pembanding yang tidak pernah dibuktikan didepan persidangan dan hanyalah pendapat dari satu pihak yaitu Pembanding yang sampai saat ini apabila tanda tangan itu dianggap bukan tanda tangan Tn Sigit TunjungSupriyadi seharusnya yang bersangkutan melaporkan ke pihak berwajib terkait pemalsuan tanda tangan ;
6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas yang telah kami jelaskan dalam kontra memori Banding jelas bahwa permohonan banding Pembanding tidaklah berdasarkan hukum maka selayaknya untuk tidak dikabulkan seluruhnya akan tetapi berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan maka terhadap gugatan penggugat /terbanding selayaknya dikabulkan untuk seluruhnya sebagaimana putusan Pengadilan Negeri

Halaman 39 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sleman No 106/Pdt.G/2014/PN.Smn yang telah diputus pada tanggal 14 Januari 2015 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta mempelajari dan mencermati dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 106/Pdt.G/2014/PN.Smn tanggal 21 Januari 2015 serta memori banding dari Pembanding semula Tergugat I dan Kontra memori Banding dari Terbanding semula Penggugat serta Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding semula tergugat II , Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta akan memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 106/Pdt.G/2014/PN.Smn tanggal 21 Januari 2015 sekedar mengenai amar putusan dalam Rekonsensi tersebut ;

Menimbang, bahwa sebelum majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta mempertimbangkan amar putusan dalam Rekonsensi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta akan mempertimbangkan mengenai putusan dalam konsensi tersebut , dengan pertimbangan sebagai berikut :

## **-DALAM KONPENSI:**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta mempelajari dan mencermati dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 106/Pdt.G/2014/PN.Smn tanggal 21 Januari 2015 serta memori Banding dari Pembanding semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat serta Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding semula Tergugat II , Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta berpendapat dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan *Aquo* , oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding dan oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Sleman nomor ; 106/Pdt.G/2014/PN.Smn tanggal 21 Januari 2015 dalam konsensi baik mengenai eksepsi maupun dalam pokok perkara dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama keberatan-keberatan dari Pembanding semula Tergugat I bandingnya tersebut , Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa keberatan –keberatan dimaksud merupakan

Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YJK



pengulangan fakta yang telah dipertimbangkan dan termuat dalam putusan *Aquo* sehingga harus dikesampingkan ;

**-DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa inti gugatan Penggugat Rekonsensi I diajukan karena pada faktanya Penggugat Rekonsensi I telah banyak dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonsensi /Penggugat dan Tergugat II , karena permasalahan atas obyek sengketa tersebut antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat II Rekonsensi belum selesai namun justru dijual oleh Tergugat II Rekonsensi secara melawan hukum kepada Tergugat I Rekonsensi (penggugat Konpensasi ) ;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi I/Pembanding semula Tergugat I / Tergugat Konpensasi I dalam posita poin 1 sampai dengan 22 yang menjadi dalil-dalil pokok gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi I /Tergugat konpensasi I / Pembanding semula Tergugat I , seluruhnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam gugatan Konpensasi ,dimana telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan-keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusnya sehingga Majelis Hakim tingkat Banding mengambil alih dan dijadikan pertimbangan dalam memutus dan mengadili perkara *Aquo* oleh karena itu gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi I Tergugat Konpensasi I /Pembanding semula tergugat I haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula tergugat II juga mengajukan gugatan Rekonsensi yang intinya gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konpensasi II/turut Terbanding semula Tergugat II diajukan karena Penggugat Rekonsensi II /Tergugat Konpensasi II/Turut Terbanding semula Tergugat II telah membeli obyek sengketa tersebut dari Tergugat Rekonsensi II/Tergugat Konpensasi I/Terbanding semula Tergugat I

Menimbang, bahwa gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konpensasi II /Turut Terbanding semula Tergugat II dalam positanya yang menjadi dalil-dalil pokok gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi II /Tergugat Konpensasi II /turut Terbanding semula Tergugat II , Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dengan dikabulkannya gugatan konpensasi yang diajukan oleh Penggugat konpensasi / Tergugat Rekonsensi I /Terbanding semula Penggugat yang menyatakan secara hukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi I/terbanding semula Penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa tersebut , maka baik pembeli maupun penjual obyek tanah tersebut adalah pembeli dan penjual beritikad baik ,



demikian juga mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi II/Penggugat Rekonpensi I/Tergugat Konpensi I/Pembanding semula Tergugat I telah diputus dalam Konpensi yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tetap menempati dan menguasai obyek sengketa, oleh karena itu gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi II/ Tergugat Konpensi II / Turut Terbanding semula Tergugat II haruslah dinyatakan ditolak ;

**DALAM KONPENSIDAN REKONPENSIDAN :**

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I/ Tergugat Konpensi I / Tergugat Rekonpensi II tetap dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat Banding, maka semua biaya dalam dua tingkat Peradilan tersebut dibebankan kepadanya yang untuk tingkat Banding akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan HIR serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

**M E N G A D I L I**

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 21 Januari 2015 Nomor : 106/Pdt.G/2014/PN.Smn yang dimohonkan Banding tersebut sekedar mengenai amar putusan dalam Rekonpensi, sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut :

**DALAM KONPENSIDAN :**

**DALAM EKSEPSIDAN :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 21 Januari 2015 Nomor 106/Pdt.G/2014/PN.Smn yang dimohonkan banding tersebut ;

**DALAM REKONPENSIDAN :**

- Menolak gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II untuk seluruhnya ;

**DALAM KONPENSIDAN DAN REKONPENSIDAN :**

- Menghukum Tergugat Konpensi I / Penggugat Rekonpensi I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 ( seratus Lima Puluh ribu rupiah ) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Senin tanggal 19 Oktober 2015 oleh kami Yohannes Sugiwardarto, SH. Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, dengan Hanung Iskandar, SH dan Kusriyanto, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 29 Oktober 2015 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta Anton Martono, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara. ;

Hakim – Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

1. Hanung Iskandar, SH

Yohannes Sugiwardarto, SH

2. Kusriyanto, SH

Panitera Pengganti

Anton Martono, SH

## Perincian Biaya :

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 1. Meterai .....           | Rp. 5.000,00                                   |
| 2. Redaksi.....            | Rp. 6.000,00                                   |
| 3. Biaya Pemberkasan ..... | <u>Rp.139.000,00</u> +                         |
| Jumlah .....               | Rp 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) |

Halaman 43 dari 43 Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT YYK