



**P U T U S A N**  
**Nomor 9/PDT/2017/PT YYK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**NY. SUWANTI**, lahir di Kulon Progo, tanggal 14 Maret 1976, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Siwalan, RT/RW : 026/134, Sentolo, Kecamatan Sentolo, Kulon Progo;  
Dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada : **Pengeri Perangin-angin, SH. M.Hum**, Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum pada Kantor Pengacara **PENGERI PERANGIN-ANGIN, SH, MHum** dan Rekan, yang beralamat di Jalan Pahlawan No. 13 a, Wates, Kulon Progo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding**, semula **Penggugat** ;

**M E L A W A N :**

- 1. PANGGUNG WIBOWO**, umur 45 tahun, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Siwalan, RT/RW. 026/134, Sentolo, Kecamatan Sentolo, Kulon Progo. Dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada : **SUTARTA, S.H.** dan **KURNIAWAN SUTRISNO, S.H.**, keduanya Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor **SUTARTA, S.H** dan Rekan, yang beralamat di Pondok RT.05 RW.07 Condongcatur, Depok, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Januari 2017, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I**, semula **Tergugat I** ;
- 2. YOSAFAT SUPRAYITNO**, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Kalimenur, RT/RW : 007/004, Sukoreno, Kecamatan Sentolo, Kulon Progo. Dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada : **MUHAMMAD ULINNUHA, AM, SHI, MH** dan **BAMBANG H. KINGKING, SH**, keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Rumah Advokat dan Konsultan Hukum **M U & Rekan**, yang beralamat di Jl. Jambu,



Wonosidi Lor, Wates, Kulon Progo dan Jl. Wates – Purworejo Km. 1, Tambak, Triharjo, Wates, Kulon Progo, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II, semula Tergugat II ;

**3. SRI NURAENI, SH**, agama Islam, pekerjaan Notaris-PPAT, alamat di Jalan Raya Wates Km.18, Siwalan, Sentolo-Wates, Kulon Progo, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III, semula Tergugat III ;

**4. NY. SRININGSIH**, umur 46 tahun, agama Islam, pekerjaan pedagang, tempat tinggal di Siwalan, RT/RW : 026/134, Sentolo, Kecamatan Sentolo, Kulon Progo. Dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada : SUTARTA, S.H. dan KURNIAWAN SUTRISNO, S.H, keduanya Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor SUTARTA, S.H dan Rekan, yang beralamat di Pondok RT. 05 RW. 07 Condongcatur, Depok, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Januari 2017, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I, semula Turut Tergugat I

**5. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c/q Kepala Kantor BPN Kabupaten Kulon Progo, D.I.Yogyakarta**, alamat di Jalan Kawidjan, Kelurahan Pengasih, Kecamatan Pengasih, Kulon Progo. Dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada HERI SUSANTO, SH, MUHAMMAD RIFI, A. Ptnh, MURWANTINI, S.H dan YANU EDITAMA, SH, keempatnya adalah pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wates, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II, semula Turut Tergugat II ;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;** -----

Setelah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 6 Februari Nomor 9/Pen.Pdt/2017/PT YYK tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata tersebut pada tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;



**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menggugat Para Terbanding/Turut Terbanding semula Para Tergugat/Turut Tergugat sebagaimana tertera dalam surat gugatannya tertanggal 25 April 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates pada tanggal 26 April 2016 di bawah Nomor : 13/Pdt.G/2016/PN.Wat, sebagai berikut: -----

01. Bahwa Penggugat adalah **Pemilik sah** atas sebidang tanah dan bangunan yakni sebagaimana dalam sertifikat tanah pekarangan dan bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah Hak Milik No. 2393/Sentolo, Surat Ukur No. 328/Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000, seluas 1.775 meter persegi, dengan batas-batas sbb :

- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan kampung ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Bapak Samidin, Yanto dan Tanah Ibu Suyati ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan kampung ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Bapak Panggung Wibowo ;

02. Bahwa Rumah dan tanah milik Penggugat adalah bersebelahan letaknya dengan tanah dan rumah milik Tergugat I (bertetangga), sedang Tergugat II sebelumnya tidak dikenal dan tidak diketahui Penggugat ;

03. Bahwa permasalahan hukum ini dimulai **dengan adanya pinjaman uang dari Tergugat I ke Penggugat**, yakni Penggugat sebelumnya telah mempunyai hutang kepada Tergugat I, yang dimulai sejak Agustus 2011 sebesar Rp. 70.500.000,- (tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

- Pinjaman ke-1 sebesar 5.000.000,- ;
- Pinjaman ke-2 sebesar 31.000.000,- ;
- Pinjaman ke-3 sebesar 10.000.000,- (giro) ;
- Pinjaman ke-4 sebesar 10.000.000,- (giro) ;
- Pinjaman ke-5 sebesar 5.000.000,- (giro) ;
- Pinjaman ke-6 sebesar 8.000.000,- (giro) ;
- Pinjaman ke-7 sebesar 1.500.000,- ;

**Jumlah total = Rp 70.500.000,- (tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah) ;**

04. Bahwa Tergugat I menghendaki hutang Penggugat sebesar Rp. 70.500.000,- (tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah) HARUS ada Jaminan sebuah Sertipikat, akan tetapi Penggugat hanya mempunyai satu-satunya Sertipikat Hak Milik No. 2393/Sentolo, Surat Ukur No.328/Sentolo/2000,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 10 April 2000, seluas 1.775 meter persegi, yang mana di atas tanah itu berdiri 2 (dua) bangunan tempat tinggal keluarga Penggugat dan orang tua kandung Penggugat. Mohon kepada Majelis Hakim sertifikat tersebut disebut dan ditetapkan menjadi OBYEK SENGKETA ;

05. Bahwa sertifikat yang menjadi obyek sengketa tersebut, berada atau sedang dijadikan jaminan hutang Penggugat di Bank BPD Sentolo, sebesar Rp. 60.000.000,- dengan sisa hutang Rp.43.000.000,- (empat puluh tiga juta rupiah) ;

- Bahwa atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat, sisa hutang Penggugat di Bank BPD Sentolo dilunasi oleh Penggugat dengan uang pinjaman dari Tergugat I sehingga Sertipikat yang dijadikan JAMINAN hutang Penggugat ke Bank BPD dapat dan atau bisa dijadikan jaminan hutang Penggugat ke Tergugat I ;
- Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2011, Penggugat (beserta suami) dan Tergugat I datang bersama-sama ke Bank BPD Sentolo untuk menebus dan mengambil sertifikat tersebut dan kemudian sertifikat milik Penggugat tersebut langsung dibawa oleh Tergugat I ;
- Bahwa setelah pulang dari Bank BPD Sentolo, Tergugat I mengajak Penggugat ke Kantor Notaris-PPAT Sentolo, yakni di kantor Tergugat III ;
- Tergugat I masuk ke dalam ruangan Tergugat III dan bercakap-cakap dengan Tergugat III (tanpa Penggugat). Penggugat beserta suami berada di ruang tamu, setelah itu Tergugat I menyerahkan Sertipikat milik Penggugat ke Staff Tergugat III di sebelah ruang tamu beserta beberapa lembar foto copian ;

06. Bahwa tanggal 11 Juli 2011 Tergugat I memanggil Penggugat untuk berembug / musyawarah di rumah Tergugat I ;

Bahwa disepakati Penggugat dengan Tergugat I :

- a) Hutang Penggugat ke Tergugat I adalah sebesar : Rp.113.500.000,- (seratus tiga belas juta lima ratus ribu rupiah), dengan rincian sbb :
  - Rp. 70.500.000,- (hutang awal) ;
  - Rp. 43.000.000,- (hutang untuk menebus Sertipikat di Bank BPD Sentolo)
- b) Bahwa atas hutang sebesar Rp.113.500.000,- tersebut, akan dibayar Penggugat dengan menjual SEBAGIAN bidang tanah pekarangan KOSONG milik Penggugat ke Tergugat I, yang bersebelahan dengan tanah milik Tergugat I, yakni seluas kurang lebih 775 meter, dengan harga Rp. 52.000.000,- (lima puluh dua juta rupiah) ;

halaman 4 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



Bahwa hutang Penggugat ke Tergugat I adalah : Rp. 113.500.000,- (seratus tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) dan dibayar dengan penjualan sebagian bidang tanah seluas 775 meter persegi dengan harga Rp. 52.000.000,- (lima puluh dua juta rupiah), sehingga SISA hutang Penggugat ke Tergugat I adalah sebesar Rp. 61. 500.000,- (enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) ;

c) Bahwa terhadap Sertipikat SHM No. 2393, seluas 1.775 M2 tersebut akan dilakukan proses pecah Sertipikat menjadi 2 bidang , yakni :

- 1 (satu) bidang seluas kurang lebih 775 M2 dijual oleh Penggugat ke Tergugat I dan akan dibalik nama ke atas nama Tergugat I dengan cara JUAL BELI ;
- 1 (satu) bidang lagi seluas kurang lebih 1.000 M2 akan tetap menjadi milik SUWANTI/Penggugat dan akan dijadikan JAMINAN hutang Penggugat atas hutang Penggugat ke Tergugat I sebesar Rp. 61.500.000,- (enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) ;

d) Bahwa atas sisa hutang Penggugat ke Tergugat I sebesar Rp. 61.500.000,- (enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) tersebut, akan dibuatkan Akta Pengakuan Hutang, atau Perjanjian Hutang di kantor milik Tergugat III ;

07. Bahwa Tergugat I meminta ke Penggugat agar pada tanggal 17 Oktober 2011 untuk datang dan menandatangani Akta di Kantor Notaris-PPAT, Tergugat III, sebagaimana kesepakatan Penggugat dan Tergugat I ;

- Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2011, ketika Penggugat bersama suami Penggugat ke Kantor Tergugat III, telah hadir Tergugat I lebih dahulu ;
- Kemudian Penggugat dipersilahkan masuk ke ruangan milik Tergugat III. Di dalam ruangan tersebut, Tergugat III hanya menanyakan IDENTITAS KTP Penggugat dan suami Penggugat dan menyodori sejumlah formulir dan blangko-blangko kosong, TANPA diterangkan dan dijelaskan tentang apa saja blangko-blangko/formulir-formulir/isian-isian dan kegunaannya serta TANPA hadirnya Tergugat I di dalam ruangan Tergugat III. (Tergugat I ada di LUAR/berada di halaman kantor Tergugat III) dan penanda tanganan Akta tersebut berjalan lancar dan sangat singkat kurang dari 10 menit, dan tanpa adanya rembug apapun ;

08. Bahwa 2 hari setelah penandatanganan Akta di Kantor Notaris-PPAT milik Tergugat III, Penggugat meminjam uang lagi ke Tergugat I, sebesar Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan sekitar 1 minggu





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian, Penggugat meminjam uang lagi ke Tergugat I (terkait karena adanya musibah yang terjadi pada keluarga Penggugat) sebesar Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah), sehingga total menjadi Rp. 42.500.000,- (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

- Bahwa setelah diadakan penghitungan bersama, antara Penggugat dan Tergugat I, maka total hutang Penggugat ke Tergugat adalah : Rp. 61.500.000,- (enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) ditambah dengan Rp. 42.500.000,- (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sehingga total menjadi Rp. 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah) ;
- Bahwa untuk proses PECAH menjadi 2 bidang dan proses balik nama atas sebagian bidang tanah tersebut, Penggugat hanya dikenakan biaya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Tergugat I. Bahwa semua biaya terkait dengan pecah menjadi 2 bidang dan pajak serta Notaris-PPAT menjadi tanggungan Tergugat I, sehingga total hutang hutang Penggugat ke Tergugat adalah Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) ;
- Bahwa atas hutang uang sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah), Tergugat I mewajibkan Penggugat untuk membayar ke Tergugat I sebesar Rp 163. 200.000,- dengan cara mengangsur atau di CICIL setiap bulan sebesar Rp 3.400.000,- (tiga juta empat ratus ribu rupiah) perbulan selama 48 kali angsuran ;

09. Bahwa terhadap hutang tersebut, Penggugat telah mengangsur / mencicil sebanyak 9 (sembilan) kali, yakni 9 X Rp. 3.400.000,- atau sebesar Rp. 30.600.000,- (tiga puluh juta enam ratus ribu rupiah) yang dimulai pada bulan Januari 2011 ;

- Bahwa atas angsuran Penggugat tersebut, tertunggak selama 2 kali, yakni pada angsuran yang ke 10 (sepuluh) dan angsuran yang ke-11 (sebelas) dan masuk pada angsuran ke 12 (dua belas) ;
- Bahwa sekitar pertengahan bulan Desember 2012, Penggugat akan melakukan pembayaran 3 kali angsuran, yakni sebesar Rp. 10.200.000,- (sepuluh juta dua ratus ribu rupiah) akan tetapi DITOLAK oleh Tergugat I ;
- Bahwa Tergugat I menghendaki dan mengharuskan Penggugat MELUNASI hutang tersebut dengan KONTAN dan TUNAI sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dalam waktu 1 X 24 jam;

halaman 6 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa sekitar bulan Januari 2013 sesudah kejadian sebagaimana pada posita (09), Tergugat I memotongi pohon kayu dan pohon pisang milik Penggugat yang ditanam Penggugat di atas tanah milik Penggugat atau berada dalam wilayah tanah milik Penggugat yang luas 1.000 M2, tanpa seijin Penggugat (di luar tanah 775 meter yang telah dijual kepada Tergugat I) ;
- Bahwa walaupun telah ditegur, Tergugat I TETAP memotongi pohon kayu dan menebangi pohon pisang tanpa ijin ;
  - Bahwa setelah selesai menebangi pohon kayu dan pohon pisang, secara bertahap kemudian Tergugat I meratakan tanah dan membersihkan tanah tersebut ;
  - Bahwa sekitar awal bulan Oktober 2015, Tergugat I telah mempergunakan tanah milik Penggugat untuk menyimpan dan atau menimbun pasir dan material lainnya untuk pembuatan pondasi, beteng dan atau pagar bangunan di atas tanah milik Penggugat ;
  - Bahwa pada awal bulan Nopember 2015 Tergugat I membuat lubang-lubang untuk PONDASI dan membuat beteng/pagar di atas tanah 1.000 M2, milik Penggugat yang dijadikan JAMINAN hutang Penggugat ke Tergugat I;
  - Bahwa keberadaan bangunan (pondasi, beteng dan atau pagar) yang dibangun Tergugat I dan material bangunan serta para pekerjanya di atas tanah milik Penggugat telah amat sangat mengganggu Penggugat ;
11. Pada tanggal 02-11-2015 Penggugat telah menegur secara LISAN Tergugat I dan tukang-tukang (yang bekerja atas perintah Tergugat I). Bahwa dengan adanya teguran tersebut Tergugat I menjawab secara LISAN bahwa tanah dan bangunan yang saat ini yang ditempati Penggugat adalah TELAH menjadi MILIK Tergugat I dikarenakan Penggugat tidak membayar hutang secara TUNAI dan KONTAN ;
12. Bahwa pada tanggal 02-11-2015 Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, melayangkan SURAT SOMASI TERTULIS ditujukan kepada Tergugat I, akan tetapi hingga saat ini somasi tertulis Penggugat belum/tidak dijawab oleh Tergugat I ;
13. Bahwa setelah mendapat SOMASI tertulis, Tergugat I telah menghentikan pembangunan pondasi dan beteng atau pagar, dan berteriak-teriak di depan rumah Penggugat dan menyampaikan berita bahwa Penggugat diharuskan membayar hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dalam waktu 1 X 24 jam. Apabila tidak

halaman 7 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



dibayar dalam jangka waktu tersebut, maka pembangunan pondasi dan beteng atau pagar tetap akan dilanjutkan ;

- Bahwa setelah mendapat informasi tersebut, maka Penggugat menanyakan ke Tergugat I, secara LISAN perihal penghitungan hutang, sehingga saat ini menjadi Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa Penggugat MOHON kepada Tergugat I, agar dilakukan penghitungan dengan benar sehingga Penggugat akan membayar hutang tersebut dengan tunai dan kontan serta MOHON agar diberi waktu (inah) selama 2 (dua) bulan ;
- Bahwa Tergugat I tidak menanggapi permohonan dari Penggugat, baik lisan maupun tertulis ;
- Bahwa penguasaan tanah secara tidak sah dan membangun bangunan di atas tanah milik orang lain tanpa ijin adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Hal ini telah diperingatkan oleh Penggugat untuk dikembalikan ke Penggugat sebagai pemilik yang sah, akan tetapi peringatan baik secara lisan maupun tertulis (melalui surat somasi) tersebut tidak mendapat tanggapan yang serius dari Tergugat, bahkan Tergugat cenderung untuk tetap menguasai obyek sengketa secara terus menerus dan melawan hukum ;

14. Bahwa pada tanggal 3 Nopember 2015 Penggugat bersama kuasa hukumnya, MELAPORKAN ke Kantor Kepolisian Resort Kulon Progo, atas penyerobotan tanah dan membangun tanah orang lain tanpa ijin yang dilakukan Tergugat I dan atau Penggelapan serta Penipuan (Pasal 372 dan 373 KUHP) ;

- Bahwa sekitar bulan Desember 2015, Penggugat melalui kuasa hukumnya mendapat informasi dari pihak Kepolisian Kulon Progo bahwa atas tanah pekarangan dan bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah Hak Milik No. 2393/Sentolo, Surat Ukur No.328/Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000, seluas 1.775 Meter persegi, dengan batas-batas sbb :
  - Sebelah barat berbatasan dengan jalan kampung ;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah Bapak Samidin, Yanto, dan tanah Ibu Suyati ;
  - Sebelah utara berbatasan dengan jalan kampung ;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Bapak Panggung Wibowo ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah beralih kepemilikannya dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat II pada tanggal 17 Oktober 2011 dengan Akta No. 114/2011 atau Akta No. 114/2015 oleh dan di hadapan Tergugat III ;

- Bahwa Penggugat merasa tidak pernah menjual kepada Tergugat II ;
- Bahwa Penggugat juga tidak pernah kenal dan tahu siapa Tergugat II tersebut sebelumnya ;

15. Bahwa atas perbuatan tersebut pada posita 7 dan 8, jelas Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yakni :

- Melakukan peralihan hak atas sebidang tanah SHM No. 2393/Sentolo, seluas 1.775 M2 dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat II yang seharusnya yang dialihkan dengan JUAL BELI hanya *seluas kurang lebih 775 M2*, yang berupa tanah pekarangan kosong yang berbatasan langsung dengan tanah dan bangunan milik Tergugat I. (Melakukan penggelapan tanah dan atau penyerobotan tanah seluas kurang lebih 1.000 meter persegi) ;
- Melakukan peralihan hak atas sebidang SHM No. 2393/Sentolo, seluas 1.775 M2 secara keseluruhan, berikut tanah dan bangunan, yang seharusnya hanyalah tanah pekarangan kosong saja ;
- Bahwa di atas tanah SHM sebidang SHM No. 2393/Sentolo, seluas 1.775 M2, terdapat 2 (dua) bangunan/rumah tempat tinggal Penggugat dan orang tua Penggugat, yang seharusnya hanya seluas 775 M2, tanah pekarangan Kosong TANPA bangunan ;  
Bahwa yang dijual hanyalah tanah pekarangan KOSONG tidak ada bangunan/rumah ;
- Melakukan peralihan hak atas sebidang tanah SHM No. 2393/Sentolo, seluas 1.775 M2 dari atas nama Penggugat ke atas nama TURUT Tergugat I, dan kemudian dicoret (Renvoa) ke atas nama Tergugat II, yang seharusnya yang dialihkan ke atas nama Tergugat I ;  
Bahwa Penggugat tidak kenal dan tidak tahu Tergugat II dan belum pernah bertemu ;
- Penggugat menjual sebagian bidang tanah pekarangan kosong milik Penggugat, karena Penggugat tidak bisa membayar hutang kepada Tergugat I sebagai jalan keluar untuk penyelesaian hutang Penggugat ke Tergugat I ;
- Melakukan peralihan hak dari atas nama Penggugat ke Turut Tergugat I dan kemudian ke Tergugat II (orang yang tidak dikenal) tanpa ijin pemilik yang sah ;

halaman 9 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melakukan penguasaan tanah secara tidak sah dan melawan hukum atas tanah seluas 1.000 M2 milik Penggugat ;
- Melakukan pembangunan di atas tanah milik orang lain tanpa ijin pemilik yang sah (Penggugat) ;
- Memberikan informasi yang tidak benar dan tidak tepat serta tidak pada kenyataannya kepada Tergugat III dan atau melakukan persengkongkolan dengan Tergugat III ;

16. Bahwa atas perbuatan Tergugat I (terkait dengan Posita 7 dan 8), menyebabkan Penggugat mengalami kerugian ;

• Kerugian Materiil yakni :

- 1) Beralihnya hak kepemilikan dari atas nama pemilik yang sah, Penggugat (NY. SUWANTI) atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah pekarangan SHM No. 2393/Sentolo, Surat Ukur No. 328/Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000, seluas 1.775 Meter persegi yang seharusnya yang beralih hanya kurang lebih 775 M2 dan bukan keseluruhan luas tanah tersebut, yang apabila ditaksir kurang lebih kerugian mencapai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) atau 1.000 M2 kali harga permeter Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) ;
- 2) Penggugat masih HARUS mengangsur atas hutang-hutang Penggugat ke Tergugat I sebagaimana dalam posita 9, Rp. 30.600.000,- (tiga puluh juta enam ratus ribu rupiah) ;
- 3) Tergugat I bertindak sewenang-wenang dengan memotong pohon dan pokok pisang (hingga ke akar-akarnya) milik Penggugat yang ditanam Penggugat di atas tanah milik Penggugat, yang diperkirakan kerugian mencapai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;
  - Bahwa Penggugat TIDAK PERNAH menjual SELURUH tanah pekarangan SHM No. 2393/Sentolo kepada Tergugat II ;
  - Bahwa yang dijual Penggugat Ke Tergugat I adalah tanah pekarangan kosong milik Penggugat seluas 775 M2 yang berada bersebelahan langsung dengan tanah dan bangunan milik Tergugat I
  - Bahwa di atas tanah SHM No. 2393/Sentolo, terdapat 2 (dua) bangunan yang merupakan tempat tinggal Penggugat beserta orang tua Penggugat dan hingga sampai saat ini ;
  - Bahwa didasar KESEPAKATAN Sertipikat SHM 2393/Sentolo, dipecah menjadi 2 (dua) bidang, yang 1 (satu) bidang seluas 775 M2 berupa tanah pekarangan kosong dijual kepada Tergugat I, sedang

halaman 10 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



sisanya pecahan dari luas tanah tersebut, yakni kurang lebih 1.000 M<sup>2</sup>, yang di atasnya berdiri 2 (dua) bangunan rumah tempat tinggal keluarga Penggugat dan orang tua Penggugat sebagai jaminan hutang/AGUNAN Penggugat ke Tergugat I atas hutang sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) ;

4) Penggugat (secara formal, atas Akta Jual Beli, yang dibuat oleh Tergugat III) akan kehilangan 2 (dua) bidang bangunan/rumah yang merupakan satu-satunya milik Penggugat dan dijadikan tempat tinggal Penggugat dan orang tua Penggugat yang apabila ditaksir kerugian materiil Penggugat adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

5) Akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II ke Penggugat, Penggugat telah menyewa Jasa Advokat/Konsultan hukum, dan biaya-biaya terkait dengan adanya Perlawanan hukum atas tindakan dan atau Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I, yang apabila ditaksir kerugian materiil penggugat adalah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ;

Sehingga total taksiran kerugian Penggugat akibat Perbuatan Melawan hukum dan atau melawan hak yang dilakukan Tergugat I adalah Rp. 1.860.600.000,- (satu milyar delapan ratus enam puluh lima juta rupiah)

• Kerugian Immaterial, yakni :

1) Sejak tanggal 17 Oktober 2011, Penggugat (keluarga Penggugat, anak-anak dan suami, serta orang tua kandung) hidup dalam keadaan tidak nyaman, dan selalu dalam tekanan Tergugat I, yang merasa telah memiliki semua tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 1.000 M<sup>2</sup> yang menjadi agunan hutang Penggugat ke Tergugat ;

2) Sejak sekitar bulan Januari 2013, Tergugat I (orang-orang suruhan Tergugat I, tukang-tukang dan material, serta kendaraan) dengan leluasa lalu-lalang keluar masuk di daerah tanah milik Penggugat, bahkan terkadang mengganggu jalan akses masuk ke rumah Penggugat ;

3) Suara bising, alat-alat dan material serta suara orang-orang/tukang-tukang dan suara Tergugat I (teriak-teriak) di atas tanah milik Penggugat ;

4) Rasa malu dan tertekan atas sikap dan tindakan Tergugat I ke Penggugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total kerugian Immateriil Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

17. Bahwa TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, yakni dengan melanggar hak Subyektif dari Penggugat, yakni :

- Penggugat tidak kenal dengan Tergugat II ;
- Penggugat tidak pernah menjual kepada Tergugat II ;
- Penggugat tidak pernah menjual tanah seluas 1.775 M2 sebagaimana dalam SHM 2393/Sentolo ;
- Penggugat tidak pernah menjual 2 (dua) bangunan yang berdiri di atas tanah seluas 1.775 M2 sebagaimana dalam SHM 2393/Sentolo ;

Akibat tindakan Tergugat II, sebagaimana tersebut di atas maka Penggugat mengalami KERUGIAN :

•Kerugian Materiil yakni :

- 1) Penggugat kehilangan tanah seluas 1.000 M2 atas obyek sengketa yang apabila ditaksir kerugian Penggugat adalah sebagaimana dalam Posita 16 tersebut di atas (Rp. 1.505.000.000,-) ;
- 2) Penggugat (secara formal) kehilangan 2 (dua) bangunan, yang berdiri di atas tanah seluas 1.000 meter persegi yang merupakan satu satunya tempat tinggal Penggugat dan orang tua Penggugat, yang apabila ditaksir kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

Total kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp. 1.805.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima juta rupiah) ;

•Kerugian immateriil yakni :

- 1) Penggugat merasa malu terhadap tetangga di sekitar rumah Penggugat dan perangkat desa karena Tergugat II (pada saat obyek sengketa menjadi bahan pembahasan di pemerintahan setempat) menyebar pemberitaan bohong dan atau tidak benar bahwa Tergugat II adalah pembeli atas tanah dan bangunan milik Penggugat ;
- 2) Penggugat tidak pernah menjual kepada Tergugat II dan tidak pernah bertemu /kenal dengan Tergugat II. Penggugat tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Tergugat II, akan tetapi Tergugat II sejak tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa ini terungkap, Tergugat II ikut dan Andil dalam perkara tersebut ;

Total kerugian immateriil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;

halaman 12 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



3) Bahwa keluarga Penggugat, anak-anak dan suami serta orang tua kandung Penggugat hidup dalam keadaan tidak nyaman dan selalu dalam tekanan Tergugat I dan Tergugat II yang merasa telah memiliki semua tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 1.000 M2 yang menjadi agunan hutang Penggugat ke Tergugat ;

4) Sejak sekitar bulan Januari 2013, Tergugat I (orang-orang suruhan Tergugat I, tukang-tukang dan material, serta kendaraan) semakin leluasa lalu lalang keluar masuk di daerah tanah milik Penggugat, bahkan terkadang mengganggu jalan akses masuk ke rumah Penggugat ;

5) Suara bising, alat-alat dan material serta suara orang-orang/tukang-tukang dan suara Tergugat I (teriak-teriak) di atas tanah milik Penggugat

6) Rasa malu dan tertekan atas sikap dan tindakan Tergugat II ke Penggugat ;

7) Akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II ke Penggugat, Penggugat telah menyewa jasa Advokat/Konsultan hukum, dan biaya-biaya terkait dengan adanya perlawanan hukum atas tindakan dan atau Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat II ;

Yang apabila ditaksir kerugian immateriil Penggugat adalah mencapai sebesar Rp. 50.000.000 ,- (lima puluh juta rupiah) ;

18. Bahwa TERGUGAT III, juga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yakni : Tergugat III telah melanggar hak subyektif dari Penggugat, yakni :

- Tergugat III tidak melakukan pekerjaannya secara benar dan tidak profesional dengan tidak menanyakan kehendak dan keinginan Penggugat dan Tergugat I ;
- Tergugat III juga tidak melakukan pekerjaannya sesuai kehendak Para Pihak, akan tetapi hanya sesuai dengan kehendak Tergugat I dan atau kehendaknya sendiri, sebab Penggugat TIDAK PERNAH ditanyai apapun semaksud dengan tujuannya ke Kantor Tergugat III kecuali hanya menanyakan IDENTITAS KTP diri Penggugat dan suami Penggugat ;
- Tergugat III tidak melakukan kroscek antara Penggugat dengan Tergugat I, maupun Tergugat II ;
- Akta Jual Beli tidak terpenuhi sebagai Akta Otentik sebab tidak pernah ada **Verliyden** dalam Akta tersebut. Penggugat dan Tergugat I ataupun Tergugat II tidak pernah bertemu dan tidak ada pernah ada kesepakatan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apapun, dalam jual beli, sebagaimana dalam Akta Jual Beli yang bernomor Ganda ;

- Membuat Akta yang salah dan tidak benar serta keliru, sebab Penggugat tidak KENAL dan TIDAK TAHU serta belum pernah bertemu dengan Tergugat II. Tidak ada kesepakatan apapun terhadap Tergugat II selaku pembeli atas tanah milik Penggugat, jelas ini menyalahi UU ;  
(JUAL BELI adalah Perjanjian timbal balik, dimana Pembeli berjanji membayar sejumlah uang sebagai imbalan, sedang Penjual menyerahkan barang atau benda yang hendak dijual, didasarkan adanya kata sepakat antara Pembeli dan Penjual) ;
- Akta Jual Beli tersebut bernomor Ganda (Dobel) yakni Akta Jual Beli No.114/2011 dan atau Akta Jual Beli No.114/2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat III, tertanggal 17 Oktober 2011 ;
- Bahwa Akta Jual Beli No. 114/2011 dan atau Akta Jual Beli No.114/2015, tertanggal 17 Oktober 2011 adalah BOHONG dan tidak benar, penuh REKAYASA sehingga Akta tersebut terdapat unsur kesalahan dan tidak pada yang sebenarnya, sebagaimana kejadian/peristiwa hukum yang sebenar-benarnya ;
- Tergugat III membuat Akta Jual Beli (No. 114/2011 dan atau No.114/2015) yang SALAH subyek dalam Akta tersebut, sebab Penggugat tidak pernah menjual tanah milik Penggugat sebagaimana dalam Akta No.114/2011 dan atau Akta Jual Beli No.114/2015 tertanggal 17 Oktober 2011, akan tetapi Penggugat, MENJUAL SEBAGIAN bidang tanah pekarangan KOSONG milik Penggugat seluas 775 M2, yang letaknya bersebelahan langsung dengan tanah dan bangunan milik Tergugat I kepada Tergugat I dan bukan/tidak kepada Tergugat II ;
- Bahwa Tergugat III dalam PEMBUATAN Akta No. 114/2011 dan atau No.114/2015, tertanggal 17 Oktober 2011 adalah REKAYASA ;
  - Sebab Penggugat tidak pernah menandatangani dan atau memparaf atau MERENVOA/Renvoi (perubahan dan atau penambahan atau pencoretan) dalam Akta bernomor ganda tersebut ;
  - Sebab Penggugat hanya datang 2 kali di Kantor Tergugat III, yakni :
    - Pada tanggal 10 Oktober 2011, saat Penggugat (beserta suami) dan Tergugat I, Menyerahkan Sertipikat SHM 2393/Sentolo, untuk diproses PECAH menjadi 2 dan balik nama atas sebagian tanah seluas 775 M2, setelah selesai menebus dan mengambil sertipikat tersebut, di Bank BPD Sentolo, Wates, KP ;

halaman 14 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 17 Oktober 2011, yakni ketika penandatanganan Akta No.114 /2011 atau Akta Jual Beli No.114/2015 tertanggal 17 Oktober 2011 ;

Yang menjadi pertanyaan : KAPAN terjadi RENVOA atas Penggantian atau perubahan serta pencoretan nama PEMBELI dalam Akta Jual Beli No Akta No 114/2011 dan atau No.114/2015, tertanggal 17 Oktober 2011 sedang penjual hanya datang dan menandatangani akta 1 kali yakni pada tanggal 17 Oktober 2011 ;

- Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III yakni di duga disinyalir telah memalsukan tandatangan / PARAF penjual dan suami penjual dalam Akta No. 114/2011 dan atau No. 114/2015, tertanggal 17 Oktober 2011 ;

Akibat dari perbuatan Tergugat III menimbulkan KERUGIAN terhadap Penggugat yakni :

- Kerugian materiil :

- 1) Akibat tindakan Tergugat III, Penggugat kehilangan tanah seluas 1.000 M2 atas obyek sengketa yang apabila ditaksir kerugian Penggugat adalah sebagaimana dalam posita 16 tersebut di atas (Rp.1.505.000.000,-) ;
  - 2) Akibat tindakan Tergugat III, seharusnya atas sebidang tanah pekarangan SHM No. 2393/Sentolo, Surat Ukur No. 328/Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000, seluas 1.775 meter persegi, atas nama SUWANTI adalah PECAH menjadi 2 bidang, yakni 775 M2 dan 1.000 M2
  - 3) Bahwa setelah terjadi pemecahan atas luas tanah keseluruhan 1.775 M2 menjadi 2 bidang, yang luasnya 775 M2 dilakukan peralihan hak dengan jual beli, dialihkan/dibalik nama ke atas nama Tergugat I dan yang seluas 1.000 M2 kembali ke atas nama Penggugat ;
  - 4) Bahwa proses sebagaimana yang dikehendaki Penggugat dan Tergugat dalam kesepakatan telah terjadi TIDAK sebagaimana kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I ;
  - 5) Bahwa atas kesepakatan untuk proses pecah menjadi 2 bidang tanah, Penggugat berkewajiban membayar ke Tergugat III sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) ;
- Bahwa sesungguhnya Penggugat tidak pernah menjual SELURUH bidang tanah dan bangunan milik Penggugat ;

halaman 15 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK

#### Disclaimer

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



- Bahwa tanah dan bangunan yang saat ini menjadi obyek sengketa adalah tempat tinggal satu-satunya Penggugat dan orang tua Penggugat, sedang yang dijual Penggugat adalah sebagian bidang tanah pekarangan kosong yang bersebelahan langsung dengan akses rumah milik Tergugat I ;

• Kerugian immateriil :

- 1) Bahwa akibat adanya AJB Akta jual Beli bernomor ganda tersebut Tergugat I merasa telah memiliki seakan-akan penjadi pemilik yang sah, dengan didukung alat bukti yang seakan-akan benar, sehingga Tergugat I melakukan tindakan sewenang-wenang yang di luar batas kesusilaan dan ketertiban ;
  - 2) Bahwa akibat adanya produk Akta AJB yang bernomor ganda tersebut, Tergugat I, telah mensomasi Penggugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan di atas tanah yang menjadi obyek sengketa seluas 1.000 M2 ;
  - 3) Bahwa akibat adanya Akta yang bernomor ganda tersebut, Tergugat I telah sewena-wena meletakkan dan atau menyimpan material bangunan (pasir, semen, dan batu-batuan) di atas tanah yang menjadi hak dan sah milik Penggugat ;
  - 4) Bahwa akibat adanya Akta yang bernomor ganda tersebut, Tergugat I pernah menutup jalan atau akses ke rumah milik Penggugat ;
  - 5) Akibat adanya Akta Jual Beli (AJB) produk Tergugat III melegalkan tindakan dan kelakuan Tergugat I ke Penggugat sehingga Penggugat dan keluarganya hidup dalam kondisi tertekan jiwa dan raganya, yang apabila ditaksir kerugian itu mencapai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)
19. Bahwa TURUT TERGUGAT I, juga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yakni : telah melanggar hak Subyektif dari Penggugat, yakni :
- Penggugat tidak pernah bertemu dengan Turut Tergugat I ;
  - Penggugat tidak pernah berembug dan atau membuat kesepakatan apapun dengan Turut Tergugat I ;
  - Penggugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan (2 Bangunan rumah) ke Turut Tergugat I ;
  - Penjual tidak pernah menjual Sebidang tanah ke Turut Tergugat I ;
- Akibat hukum dari Tindakan turut Tergugat I tersebut, berdampak pada kerugian immateriil yang dirasakan/diderita Penggugat ;
- Kerugian imateriil :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) Bahwa akibat adanya AJB bernomor ganda tersebut Turut Tergugat I seakan-akan merasa telah memiliki seakan-akan menjadi pemilik yang sah, dengan didukung alat bukti yang seakan-akan benar, sehingga Turut Tergugat I turut melakukan tindakan sewenang-wenang yang di luar batas kesusilaan dan ketertiban ;

2) Bahwa akibat adanya AJB yang bernomor ganda tersebut, melegalkan tindakan dan kelakuan Turut Tergugat I ke Penggugat sehingga Penggugat dan keluarganya hidup dalam kondisi tertekan jiwa dan raganya, dan menjadi bahan pergunjungan di masyarakat sekitar bahwa tanah dan bangunan milik keluarga SUWANTI telah dijual ke Turut Tergugat I, yang apabila ditaksir kerugian itu mencapai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;

20. Bahwa pada tanggal 27 Januari 2016, Tergugat I (Pangung Wibowo) melalui kuasa hukumnya, yakni Lembaga Bantuan Hukum Indonesia Tegak, telah melayangkan Surat SOMASI 1 ke Penggugat yang pada intinya bahwa Penggugat diharuskan mengosongkan dalam waktu 5 (lima) hari atas tanah dan bangunan SHM 2393/Sentolo, seluas 1.775 M2, karena telah dilakukan peralihan hak tertanggal 17 Oktober 2015, di kantor Notaris-PPAT, Tergugat III ;

Bahwa atas somasi tersebut, telah dijawab secara tertulis oleh Penggugat (tertanggal 28 Januari 2016) ;

21. Bahwa pada tanggal 15 Pebruari 2016, Penggugat dan suami Penggugat mendapat panggilan dari Kantor Kepolisian Resort Kulon Progo, untuk GELAR PERKARA ;

Bahwa dari gelar perkara, terungkap bahwa :

- Benar Penggugat hanya menjual sebagian bidang tanah pekarangan kosong seluas 775 M2 kepada Tergugat I dan bukan kepada Tergugat II dan dibenarkan oleh Tergugat I ;
- Benar bahwa Penggugat tidak pernah bertemu dengan Tergugat II ;
- Benar Penggugat telah berhutang kepada Tergugat I dan menjaminkan sebagian bidang tanah (seluas 1.000 M2) milik Penggugat ke Tergugat I, yang kemudian belum terbayar hingga saat ini dan dibenarkan oleh Tergugat I ;
- Benar bahwa jual beli itu dimulai adanya perjumpaan hutang antara Penggugat dengan Tergugat I ;
- Bahwa maksud dari Tergugat I mengalihkan seluruh tanah milik Penggugat ke atas nama Tergugat II, setelah selesai hutang Penggugat ke Tergugat I

halaman 17 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan diadakan Perjanjian Membeli Kembali, atas sebagian tanah milik Penggugat yang dijadikan jaminan hutang Penggugat ke Tergugat I ;

Berdasar hal-hal tersebut di atas, maka MOHON KIRANYA Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kulon Progo c/q Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, memutuskan sebagai berikut :

## PRIMER :

1. Mengabulkan permohonan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan, yakni sebagaimana dalam sertipikat tanah pekarangan dan bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah Hak milik No. 2393/Sentolo, Surat Ukur No.328/Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000, seluas 1775 meter persegi, dengan batas-batas sbb :
  - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan kampung ;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Bapak Samidin, Yanto dan tanah Ibu Suyati ;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan kampung ;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah bapak Panggung Wibowo ;
3. Menetapkan sebidang tanah pekarangan dan 2 (dua) buah bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah Hak milik No. 2393/Sentolo, Surat Ukur No.328/Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000, merupakan obyek sengketa;
4. Menyatakan membatalkan Akte Jual Beli No. 114/2011 dan atau Akta Nomor 114/2015, yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat III, atas hak milik No. 2393/Sentolo, Surat Ukur No.328/Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000, yang terletak di Siwalan, Desa/Kelurahan Sentolo, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo, yang semula tercatat atas nama SUWANTI (Penggugat) yang kemudian akan beralih ke atas nama Nyonya SRININGSIH (Turut Tergugat I), beralih nama ke atas nama Tergugat II, serta Perjanjian lainnya yang mendasarkan sertipikat hak atas tanah obyek sengketa adalah CACAT HUKUM, tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga batal demi hukum dan atau MOHON dibatalkan dengan segala konsekwensi hukumnya ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I, II dan Turut Tergugat I ataupun siapa saja yang menguasai dan menyimpan Sertipikat Hak milik No. 2393/Sentolo, Surat Ukur No. 328 /Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000, yang terletak di Siwalan, Desa/Kelurahan Sentolo, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo, yang semula tercatat atas nama SUWANTI

halaman 18 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK





(Penggugat), untuk diserahkan kepada Penggugat dan kemudian akan diproses sebagaimana kesepakatan ;

6. Menetapkan bahwa kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I adalah merupakan Undang Undang bagi Penggugat dan Tergugat I, yakni :

- Tergugat I adalah pembeli yang sah atas sebagian bidang tanah pekarangan kosong seluas 775 M<sup>2</sup>, dari luas keseluruhan 1.775 M<sup>2</sup> atas SHM No. 2393/Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000, dengan batas-batas sbb :

- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan kampung ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak Samidin dan tanah milik Bapak Yanto dan tanah milik Ibu Suyati ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Ibu Suwasti ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Bapak Panggung Wibowo (Tergugat I) ;

- Menetapkan bahwa hutang Penggugat ke Tergugat I adalah Rp. 163.200.000 (berdasar kesepakatan adalah Rp.3.400.000 X 48 bulan) dikurangi dengan yang telah terbayar Rp. 30.600.000,- sehingga sisa hutang adalah Rp. 132.600.000,- ;

7. Menetapkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum yakni telah melakukan pengalihan hak atas seluruh tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana dalam petitum 4, yang dibuat di kantor Tergugat III, yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

8. Menetapkan TERGUGAT I, II, III dan Turut Tergugat I menanggung kerugian yang timbul dan yang akan timbul kemudian kepada Penggugat secara tanggung renteng akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, II, III, yang kesemuanya sejumlah Rp. 1.860.600.000,- (satu milyar delapan ratus enam puluh juta enam ratus ribu rupiah) (kerugian Materiil) ;

9. Menetapkan kerugian Immateriil Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

10. Menetapkan kerugian immateriil Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Turut Tergugat I, yakni sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;

11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas Sertipikat Hak milik No. 2393/Sentolo, Surat Ukur No.328/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000, yang terletak di Siwalan, Desa/Kelurahan Sentolo, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo, yang semula tercatat atas nama SUWANTI (Penggugat) ;

12. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan ke Tergugat III, yakni Sertipikat Hak milik No.2393/Sentolo, Surat Ukur No.328 /Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000 (Obyek Sengketa), untuk di proses Pecah Sertipikat menjadi 2 Bidang yakni 1 (satu) bidang seluas 775 M2 dialihkan ke atas nama Tergugat I dan 1 (satu) bidang seluas kurang lebih 1.000 M2 kembali ke atas nama Penggugat. Semua biaya (termasuk pajak yang terkait dengan adanya Peralihan Hak) ditanggung secara tanggung renteng oleh Tergugat I, II, dan Tergugat III ;
13. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II, untuk menyerahkan kembali Sertipikat, ke Penggugat, setelah selesai pecah Sertipikat ;
14. Menghukum Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat I, untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung-renteng, sebesar Rp. 500.000, (limaratus ribu rupiah) perhari, setiap keterlambatan dalam memenuhi isi putusan in casu terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Tergugat I, II,III dan Turut Tergugat I, untuk melaksanakan/memenuhi seluruh isi putusan ini dengan baik ;
15. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum yang lain (Banding, Verset, dan Kasasi) dari Tergugat I,II,III, dan Turut Tergugat I, II ;
16. Menghukum Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat I untuk tunduk dan mematuhi seluruh isi putusan Pengadilan dalam perkara ini ;
17. Memutuskan dan menetapkan serta menghukum bahwa semua biaya perkara di tanggung secara tanggung-renteng oleh Tergugat I dan II serta III serta TURUT Tergugat I ;.

## **SUBSIDAIR :**

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban pada tanggal 28 Juli 2016, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

Bahwa pada pokoknya Tergugat I dan Turut Tergugat I menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam gugatan

halaman 20 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat ;

## A. EKSEPSI *EROR In PERSONA* kategori *GEMIS AANHOEDANIGHEID* ;

1. Bahwa dalam surat Gugatannya PENGUGAT tidak memiliki persona standi in judicio karena tidak mempunyai hak atau kapasitas sebagai penggugat, bagaimana mungkin Penggugat sendiri yang mengalihkan tanah obyek sengketa serta menguasainya mengajukan gugatan ini dan berkedudukan sebagai Penggugat ;
2. Bahwa dalam surat gugatan PENGUGAT telah memasukkan Turut Tergugat I adalah tidak tepat, karena Turut Tergugat I tidak memiliki kapasitas dan kedudukan hukum dalam perkara ini sehingga kelebihan pihak Tergugat ;
3. Bahwa dikarenakan kedudukan Penggugat dan Tergugat yang tidak jelas tersebut mengandung cacat in persona, menjadi kurang pihak atau bahkan lebih para pihaknya menjadikan gugatan ini tidak diterima (*niet ont vankkelijk verklaard*) ;

## B. EKSEPSI *EROR In PERSONA* kategori *PLURIUM LITIS CONSORTIUM* ;

1. Bahwa dikarenakan obyek gugatan PENGUGAT adalah perbuatan melawan hukum lalu dimanakah unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, dimanakah legal standing Turut Tergugat I, Turut Tergugat I bukanlah pihak dalam perkara ini karena tidak memiliki kedudukan hukum maupun hubungan hukum dalam jual – beli tanah obyek sengketa ;
2. Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang dan tidak lengkap dalam menarik pihak-pihak, atau bahkan lebih baik sebagai PENGUGAT maupun sebagai TERGUGAT dalam perkara *a quo*. (Vide Putusan MA No. 621 K/SIP/1975 tertanggal 25-05-1977; Putusan MARI No. 216 K/SIP/1974 tertanggal 27-03-1975) ;

## C. EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL* ;

1. Bahwa Gugatan PENGUGAT adalah mengenai PERBUATAN MELAWAN HUKUM akan tetapi baik di dalam posita maupun petitum adalah menyangkut hutang piutang, alas hak apakah yang menjadi dasar Gugatan Penggugat ini, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sudah sangat jelas yaitu jual - beli ;
2. Bahwa Penggugat melalui surat gugatannya berkaitan dengan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terdapat obyek sengketa yang telah beralih kepemilikan-nya, selain obyek dan subyek yang tidak jelas luas

halaman 21 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



tanah obyek sengketa juga tidak jelas berapa luas yang dikuasai oleh Tergugat apakah semua atau hanya sebagian saja, jika sebagian dimanakah atau yang manakah letaknya sebelah barat, timur, kanan selatan, utara atau kiri depan atau belakang ;

3. Bahwa di dalam gugatannya Penggugat mengenai PERBUATAN MELAWAN HUKUM dengan mendalilkan penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat tanpa alas hak yang jelas, padahal tanah obyek sengketa tersebut telah beralih kepemilikan secara jelas baik syarat formal maupun materialnya telah terpenuhi ;
4. Bahwa dengan demikian nyata-nyata terdapat ketidakjelasan posita dan petitum dalam gugatan Penggugat, yang kondisi tersebut menunjukan bahwa gugatan Penggugat Kabur (vide Putusan MARI Nomor 1145 K/Pdt/1984 tertanggal 21-09-1985) ;
5. Bahwa dengan adanya eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat I di atas, maka gugatan Penggugat nyata-nyata mengandung kelemahan, kekurangan, dan kecatatan formil sehingga tuntutan nya harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ont vankelijk verklaard*) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I menolak semua dalil-dalil yang telah disampaikan oleh PENGGUGAT sebagaimana yang ada dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I maupun TURUT TERGUGAT I ;
2. Bahwa proses jual beli yang telah berlangsung dan di hadapan NOTARIS/PPAT SRI NURAENI, SH, atas obyek sengketa tanah SHM No. 2393/Sentolo dengan Surat Ukur No. 328/Sentolo tertanggal 10 April 2000 dengan luas 1.775 M2, dengan Akta Jual - Beli No. 114/2011 tertanggal 17 Oktober 2011, berkantor di Jl. Raya Wates km. 18 Siwalan, Sentolo, Kulon Progo, Yogyakarta 55664, pada hari Senin 17 Oktober 2011 adalah telah sah menurut hukum, baik secara formal, materiil maupun prosesnya ;
3. Bahwa proses jual – beli obyek sengketa atas tanah SHM No. 2393/Sentolo, Surat Ukur No. 328/Sentolo, tertanggal 10 April 2000 adalah seluas total keseluruhan adalah 1.775 M2 bukan 775 M2 tidak ada proses pemecahan terhadap tanah obyek sengketa tersebut, hal ini sesuai dengan Akta Jual – Beli No. 114/2011 tertanggal 17 Oktober 2011 di hadapan Notaris dan PPAT Kabupaten Kulon Progo Sri Nuraeni, SH ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa PENGUGAT pernah melaporkan TERGUGAT I di Polres Kulon Progo No : Ip/109/XI/2015/DIY/RES.KP tertanggal 3 November 2015 Penipuan atau Penggelapan yang diatur dan diancam hukuman sesuai ketentuan Pasal 378 atau 372 KUHP ;
5. Bahwa atas laporan PENGUGAT terhadap TERGUGAT I di Polres Kulon Progo No : Ip/109/XI/2015/DIY/RES.KP tertanggal 3 November 2015 dengan tindak pidana Penipuan atau Penggelapan yang diatur dan diancam hukuman sesuai ketentuan Pasal 378 atau 372 KUHP, telah dikeluarkan surat SP3 (Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan) No : SPPP/04.b/I/2016/Reskrim Polres Kulon Progo tertanggal 11 April 2016 dikarenakan tidak cukup bukti ;
6. Bahwa dengan dikeluarkannya SP3 (Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan) oleh Polres Kulon Progo No. SPPP/04.b/I/2016 tertanggal 11 April 2016 sebagaimana posita 5 di atas amat sangat jelas bahwa tidak ada unsur perbuatan melawan hukum atas pembelian tanah obyek sengketa tersebut ;
7. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak ada kaitannya dengan proses jual beli obyek sengketa dalam perkara ini. Turut Tergugat I tidak pernah hadir dan menghadap di Kantor Notaris/PPAT SRI NURAENI, S.H atas Akta Jual – Beli No. 114/ 2011, Berkantor di Jl. Raya Wates km. 18 Siwalan, Sentolo, Kulon Progo, Yogyakarta 55664, pada hari Senin 17 Oktober 2011 ;
8. Bahwa Penggugat mengajukan upaya hukum atas penjualan tanah obyek sengketa dalam perkara ini baik secara pidana dengan melaporkan Tergugat I maupun melakukan upaya hukum perdata dengan mengajukan gugatan dalam perkara ini hanyalah alibi seorang penjual yang beriktikad tidak baik dengan harapan dapat menguasai dan menempati tanah tersebut dengan tanpa alas hak yang syah, dan justru Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini ;

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaad*) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

halaman 23 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK





**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**DALAM EKSEPSI dan POKOK PERKARA :**

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim akan memberikan putusan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*EX AEQUO ET BONO*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban pada tanggal 28 Juli 2016, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II menyatakan menolak seluruh dalil gugatan dari Penggugat, khususnya yang berkaitan dengan Tergugat II, kecuali yang telah diakui Tergugat II secara tegas ;

**DALAM EKSEPSI :**

**GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS / OBSCHUUR LIBEL ;**

1. Bahwa yang dimaksud dengan *abschuur libel* surat gugatan adalah tidak terang maksud dan faktanya atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga gugatan yang tidak jelas. Padahal agar formulasi gugatan/permohonan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil, baik posita maupun petitum gugatan/permohonan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) ;
2. Bahwa ketidakjelasan dalil gugatan Penggugat secara keseluruhan adalah terletak pada fakta yuridis yang disajikan bersifat subyektif dalam surat gugatan, disatu sisi mengakui adanya peralihan hak, dan disisi lain menyangkal atas peralihan hak yang dilakukan ;
3. Bahwa peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 2393/Desa Sentolo, luas 1.775 m<sup>2</sup>, berdasarkan Akta Jual Beli No. 114 / 2011 tanggal 17 Oktober 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris PPAT Sri Nuraeni, SH, menunjukkan fakta yuridis proses pengalihan hak kepada Tergugat II dan secara formil telah sah tercatat atas nama Yosafat Suprayitno ;
4. Bahwa dalam posita gugatan, Penggugat mengakui telah menghadap kepada Notaris/PPAT Tergugat III selaku pejabat yang mencatat kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I mengenai peralihan hak yang hendak dilakukan ;



5. Bahwa Penggugat telah tidak konsisten atas sikapnya yang menghitung nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 2393/Desa Sentolo, luas 1.775 m<sup>2</sup>, dengan menggunakan harga menurut kehendaknya sendiri dan tidak mendasarkan pada saat dilakukannya peralihan hak yaitu pada tahun 2011, sehingga seolah-olah mengalami kerugian ;

Sehingga substansi isi dalil gugatan dari Penggugat yang demikian menunjukkan ketidak jelasan dan kaburnya surat gugatan dari Penggugat. Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara, kecuali yang telah diakuinya secara tegas ;
2. Bahwa Tergugat II adalah pemilik dan pihak yang sah atas sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 2393 / Desa Sentolo, luas 1.775 m<sup>2</sup> atas nama Yosafat Suprayitno yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 114 / 2011 tanggal 17 Oktober 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris PPAT Sri Nuraeni, SH ;
3. Bahwa Tergugat II mendapatkan haknya tersebut dengan dibantu Tergugat I secara legal formil telah memenuhi aturan yang berlaku, persepakatan jual beli atas sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 2393 / Desa Sentolo, luas 1.775 m<sup>2</sup> atas nama Yosafat Suprayitno dilakukan oleh Tergugat I, dan oleh karenanya Tergugat II menolak dan sangat keberatan apabila sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 2393/Desa Sentolo, luas 1.775 m<sup>2</sup> atas nama Yosafat Suprayitno dinyatakan sebagai obyek sengketa, dikarenakan status kepemilikan Tergugat II adalah sah dan tidak ada sengketa kepemilikan/hak lagi ;
4. Bahwa dalil melawan hukum yang ditunjukkan kepada Tergugat I dalam peran dan kapasitasnya mewakili kepentingan hukum Tergugat II dalam proses jual beli atas sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 2393/Desa Sentolo, luas 1.775 m<sup>2</sup> atas nama Yosafat Suprayitno, adalah tidak terbukti baik secara formil maupun materiil ;
5. Bahwa secara formil bukti Akta Jual Beli No. 114/2011 tanggal 17 Oktober 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris PPAT Sri Nuraeni, SH serta keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 2393/Desa Sentolo, luas 1.775 m<sup>2</sup> atas nama Yosafat Suprayitno merupakan bukti formil yang sah ;
6. Bahwa secara materiil dengan mendasarkan pada Surat No. SPPP/04.b/I/2016 Reskrim tanggal 11 April 2016 perihal Penghentian

halaman 25 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyidikan atas Laporan penipuan dan penggelapan atas nama pelapor Suwanti/Penggugat terhadap Terlapor Panggung Wibowo/Tergugat I, secara yuridis telah dinyatakan tidak cukup bukti sehingga dihentikan penyidikannya

7. Bahwa dengan demikian *klausul statement* perbuatan melawan hukum dalam proses peralihan tanah Sertifikat Hak Milik No. 2393/Desa Sentolo, luas 1.775 m<sup>2</sup> atas nama Yosafat Suprayitno tidak dapat dinyatakan terbukti, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya ;
8. Bahwa dengan demikian *title* gugatan Penggugat serta dalil posita gugatan Penggugat telah terjadi perbuatan melawan hukum serta pelanggaran atas hak subyektif Penggugat adalah tidak benar, dikarenakan peran Tergugat II adalah merupakan fakta yuridis adanya kesepakatan yang kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 114 / 2011 tanggal 17 Oktober 2011 ;
9. Bahwa andaikata bangunan rumah tidak menjadi salah satu kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat II melalui Tergugat I, maka fakta yuridis tersebut tidak berakibat batalnya persepakatan jual beli dan peralihan hak sebagaimana dinyatakan dalam Akta jual beli No. 114 / 2011 tanggal 17 Oktober 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris PPAT Sri Nuraeni, SH ;
10. Bahwa andaikata Penggugat menyatakan peralihan hak atas sebidang tanah sebagaimana tersebut Sertifikat Hak Milik No. 2393/Desa Sentolo, luas 1.775 m<sup>2</sup> atas nama Yosafat Suprayitno berdasarkan Akta Jual Beli No. 114 / 2011 tanggal 17 Oktober 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris PPAT Sri Nuraeni, SH mengandung cacat hukum dikarenakan tidak adanya persepakatan sebagaimana dimaksud dalam alas hak peralihannya, akan tetapi Penggugat dalam dalil positanya tidak menjelaskan dasar dan bukti persepakatan lain yang isinya berbeda dengan isi Akta Jual Beli No. 114/2011 tanggal 17 Oktober 2011, sehingga dalil kerugiannya yang dimaksudkan dalam gugatan Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasar ;
11. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil gugatan yang lain dan selebihnya ;

## DALAM REKONPENSI :

Bahwa dikarenakan dasar-dasar yang telah diajukan oleh Penggugat tidak mendasarkan pada fakta yuridis, maka Tergugat II mengajukan gugatan REKOPENSI dengan alasan sebagai berikut :

halaman 26 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam gugatan rekonsensi ini mohon agar Tergugat II disebut sebagai Penggugat Rekonsensi dan kemudian Penggugat disebut sebagai Tergugat Rekonsensi ;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil dalam gugatan rekonsensi ini mohon untuk dijadikan dalam satu kesatuan dalam konpens ;
3. Bahwa Tergugat Rekonsensi cenderung telah melakukan rekayasa dalam gugatan dan telah nyata-nyata merugikan Penggugat Rekonsensi dalam kedudukannya sebagai pembeli yang belum pernah menempati dan menguasai tanah tersebut sampai sekarang padahal secara yuridis obyek tersebut saat ini telah secara sah milik dari Tergugat II, oleh karena itu menurut Penggugat Rekonsensi justru Tergugat rekonsensilah yang telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya sesuai pasal 1365 KUH Perdata *"setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian"* ;
4. Bahwa Penggugat Rekonsensi sebagai pembeli telah melakukan pembayaran secara sah sesuai Akta Jual Beli No. 114/2011 yang dibuat di hadapan Notaris SRI NURAENI, SH tertanggal 17 Oktober 2011 yang artinya secara hukum sah dan menjadi milik dari Penggugat Rekonsensi, oleh karena itu jelas bahwasannya Penggugat Rekonsensi tidak dalam posisi melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Bahwa setelah akta jual beli tersebut, Tergugat Rekonsensi masih tetap menempati rumah yang berada di atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonsensi tanpa memberikan uang sewa dan penghargaan kepada Penggugat Rekonsensi dan justru Tergugat Rekonsensi melakukan rekayasa hukum terhadap Tergugat I dan Tergugat II ;
6. Bahwa pembayaran atas obyek tersebut dilakukan oleh Penggugat Rekonsensi dengan dibantu oleh Tergugat I/Pangguno Wibowo dengan mengajukan kredit di Bank BRI Wates dengan jaminan obyek tersebut dan Penggugat Rekonsensi membayar angsuran sebesar Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) untuk setiap bulannya selama 4 (empat) tahun
7. Bahwa selama Penggugat Rekonsensi membeli tanah tersebut sampai perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Wates oleh Tergugat Rekonsensi, Penggugat Rekonsensi sebagai pemilik atas obyek tersebut belum pernah mempergunakan obyek tersebut, karena Tergugat Rekonsensi sampai sekarang masih menempati rumah yang berdiri di atas

halaman 27 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK

### Disclaimer

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

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

Halaman 27



tanah/obyek tersebut, oleh karena itu selama itu pula Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik hak atas tanah tersebut jelas dirugikan baik materiil maupun immateriil oleh Tergugat Rekonpensi ;

8. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah berupaya dengan pendekatan kekeluargaan dan mengingatkan Tergugat Rekonpensi melalui surat untuk segera mengosongkan dan meninggalkan obyek tersebut, akan tetapi tidak pernah dihiraukan oleh Tergugat Rekonpensi dan justru kemudian Tergugat Rekonpensi melaporkan Tergugat IPanggung Wibowo dan Penggugat Rekonpensi ke Polres Kulon Progo dan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Wates ;
9. Bahwa kemudian Tergugat Rekonpensi melaporkan Tergugat I (Panggung Wibowo) dan Penggugat Rekonpensi ke POLRES Kulon Progo dengan tuduhan Tergugat IPanggung Wibowo dan Penggugat Rekonpensi telah melakukan dugaan tindakan pidana sebagaimana Pasal 378 atau Pasal 372 KUHP sesuai laporan No. B/04/I/2016 Reskrim tertanggal 7 Januari 2016 dan kemudian POLRES Kulon Progo setelah melalui proses penyidikan ternyata tidak ditemukan bukti hukum dan oleh karena itu kemudian tanggal 11 April 2016 POLRES Kulon Progo menerbitkan Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan ;
10. Bahwa atas terbitnya Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan oleh Polres Kulon Progo tersebut dan untuk menjaga harkat dan martabat Penggugat Rekonpensi atas tanah yang secara sah dibeli dan atas nama Penggugat Rekonpensi, maka kemudian Penggugat Rekonpensi melaporkan balik Tergugat Rekonpensi ke POLDA DI Yogyakarta sesuai surat tanda bukti lapor No. STBL/438/IV/2016/DIY/SPKT tertanggal 21 April 2016 ;
11. Bahwa saat ini proses penyidikan masih berlangsung di POLDA DI Yogyakarta dengan dugaan penyerobotan tanah sebagaimana Pasal 385 KUH Pidana yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi atas obyek tersebut
12. Bahwa karena menurut Penggugat Rekonpensi justru Tergugat Rekonpensilah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan rekayasa atas obyek sengketa tersebut dan benar-benar telah merugikan Penggugat Rekonpensi baik materiil maupun immateriil, maka Penggugat Rekonpensi menuntut ganti kerugian berupa :
  - a. Materiil sebesar Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) x 48 bulan sehingga menjadi Rp. 172.800.000,- ;





- b. Kehilangan uang sewa atas tanah tersebut sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk setiap tahunnya dari tahun 2011 atau sejak terbitnya akta jual beli dan sertifikat atas nama Penggugat Rekonpensi, sehingga sampai dengan sekarang jika dihitung uang sewa yang diperkirakan sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) pertahun x 5 tahun menjadi Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
- c. Dan immaterial atas harga diri dan martabat Penggugat Rekonpensi yang sebenarnya tidak bisa dinilai dengan materi, maka jika kemudian diperkirakan atas kerugian immateriel tersebut sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) karena atas perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut telah nyata-nyata mencemarkan dan menghilangkan harga diri Penggugat Rekonpensi ;
13. Bahwa dikarenakan Tergugat rekonpensi sampai saat ini masih menempati lahan tersebut dengan cara melawan hukum dan bukan haknya, maka Penggugat Rekonpensi memohon agar Majelis Hakim memeriksa perkara ini agar dapat melakukan upaya paksa terhadap Tergugat Rekonpensi untuk segera mengosongkan tanah tersebut sejak terbitnya perjanjian untuk menjamin kepastian hukum alas hak atas obyek tersebut ;
14. Bahwa jika Tergugat Rekonpensi tetap tidak mau meninggalkan obyek tersebut setelah adanya perjanjian yang telah dilanggar oleh Tergugat Rekonpensi, maka atas keterlambatan tidak meninggalkan / mengosongkan obyek tersebut, Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara agar menghukum Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari ;

Berdasarkan fakta umum di atas, maka kami memohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara No. 13/Pdt.G/2016/PN.Wt, berkenan untuk menerima eksepsi, jawaban dan gugatan rekonpensi dari Tergugat II dan selanjutnya memberikan putusannya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima EKSEPSI Tergugat II ;
2. Menyatakan hukumnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONPENSI :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian :
  - Materiil sebesar Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) x 48 bulan sehingga menjadi Rp. 172.800.000,- ;
  - Kehilangan uang sewa atas tanah tersebut sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk setiap tahunnya dari tahun 2011 atau sejak terbitnya akta jual beli dan sertifikat atas nama Penggugat Rekonpensi, sehingga sampai dengan sekarang jika dihitung uang sewa yang diperkirakan sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) pertahun x 5 tahun menjadi Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
  - Serta immaterial atas harga diri dan martabat Penggugat Rekonpensi yang sebenarnya tidak bisa dinilai dengan materi, maka jika kemudian diperkirakan atas kerugian immateriel tersebut sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) karena atas perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut telah nyata-nyata mencemarkan dan menghilangkan harga diri Penggugat Rekonpensi yang keseluruhannya harus dibayarkan secara kontan ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk segera meninggalkan dan atau mengosongkan obyek tersebut ;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari atas keterlambatan dan atau kelalaian meninggalkan dan atau mengosongkan obyek tersebut yang bukan menjadi hak dari Tergugat Rekonpensi ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk tunduk dan patuh atas seluruh putusan Pengadilan dalam perkara ini ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini ;

**SUBSIDAIR :**

- Mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban pada tanggal 28 Juli 2016 sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil PENGGGAT sebagaimana yang disampaikan dalam gugatannya kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III ;

halaman 30 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tidak benar TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam menjalankan pekerjaan, melainkan Tergugat III telah menunaikan pekerjaan secara benar dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yakni sebelum Obyek Sengketa diproses oleh TERGUGAT III sebagai PPAT, telah dilakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap Obyek Sengketa ;
3. Bahwa berdasarkan pengecekan yang dilakukan oleh TERGUGAT III, obyek sengketa benar-benar merupakan milik PENGGUGAT dan berdasarkan pengecekan itu juga diketahui bahwa obyek sengketa tidak dibebankan hak tanggungan, tidak dialihkan atau dikuasai oleh pihak lain serta tidak disita oleh Pengadilan, sehingga akhirnya kemudian TERGUGAT III memproses Obyek Sengketa dengan membuat Akta Jual Beli sebagaimana permintaan dari TERGUGAT I selaku pembeli ;
4. Bahwa tidak benar Akta Jual Beli Nomor : 114/2011 yang dibuat oleh TERGUGAT III hanya semata-mata berdasarkan kehendak TERGUGAT I melainkan juga atas kehendak PENGGUGAT karena bagaimana mungkin terjadi jual beli tanpa adanya kesepakatan antara TERGUGAT I selaku pembeli dan PENGGUGAT selaku penjual, hal ini dibuktikan dengan adanya kwitansi yang diserahkan kepada TERGUGAT III yang berisi besaran nilai kesepakatan jual beli obyek sengketa ;
5. Bahwa TERGUGAT III dalam melakukan pekerjaannya sebagai PPAT di samping memeriksa kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi oleh para penghadap, TERGUGAT III juga selalu menanyakan maksud dan tujuan para penghadap tanpa terkecuali termasuk kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan PENGGUGAT ;
6. Bahwa sebelum ditanda-tanganinya Akta Jual Beli oleh PENGGUGAT, TERGUGAT II selaku Para Penghadap dan saksi saksi serta TERGUGAT III selaku PPAT, terlebih dahulu Akta Jual Beli Nomor : 114/2011 oleh TERGUGAT III dibacakan dan setelah PENGGUGAT dan TERGUGAT II mengerti dan memahami isi Akta Jual Beli barulah membubuhkan tanda tangan di hadapan TERGUGAT III selaku PPAT ;
7. Bahwa Akta Jual Beli Obyek Sengketa antara PENGGUGAT sebagai penjual dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pembeli yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan TERGUGAT III adalah sudah sesuai prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, karena pada kenyataannya pada saat penanda-tanganan Akta Jual Beli yang dibuat di

halaman 31 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan TERGUGAT III selaku PPAT juga telah dihadiri dan telah memberikan persetujuan oleh suami PENGGUGAT ;

8. Bahwa tidak benar Akta Jual Beli Nomor : 114/2011 yang dibuat dan ditanda-tangani di hadapan TERGUGAT III adalah bernomor ganda, karena TERGUGAT III sebelum memberi nomor pada Akta Jual Beli yang dibuat dan ditanda-tangani di hadapannya terlebih dahulu memeriksa buku PPAT untuk mengetahui Akta Jual Beli yang dibuat sebelumnya. Bahwa kemudian terjadi kekeliruan hanya pada penulisan tahun yang seharusnya 2011 namun tertulis 2015, itupun hanya pada sampul salinan Akta Jual Beli yang diberikan kepada PENGGUGAT ;
9. Bahwa tidak benar Akta Jual Beli Nomor : 114/2011 yang dibuat dan ditanda-tangani dihadapan TERGUGAT III terjadi kesalahan obyek sebagaimana dalil PENGGUGAT yang menyatakan hanya menjual sebagian tanah obyek sengketa ;
10. Bahwa TERGUGAT III hanya memproses peralihan atas sebidang tanah pekarangan seluas 1.775 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik No : 2393 yang terletak di Dusun Siwalan, Desa Sentolo, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo atas nama NY. SUWANTI ( PENGGUGAT) ;
11. Bahwa dengan demikian jual beli Obyek Sengketa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II itu secara hukum harus dianggap sah karena telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;
12. Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Wat untuk menjatuhkan putusannya, sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak GUGATAN PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya GUGATAN PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 114/2011 yang dibuat dan ditanda-tangani di hadapan TERGUGAT III adalah sah secara hukum ;
3. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas ;
2. Bahwa Turut Tergugat II dalam melaksanakan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 2393/Sentolo yang terakhir tercatat sudah dialihkan dari Ny. Suwanti

halaman 32 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Yosafat Suprayitno berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 114/2011 tanggal 17 - 10 - 2011 yang dibuat oleh Sri Nuraeni, S.H. selaku PPAT, yang semua proses peralihannya telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memutus perkara sebagai berikut :

## **PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;
3. Menyatakan Sah menurut hukum pencatatan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2393/Sentolo yang terakhir tercatat sudah dialihkan dari Ny. Suwanti kepada Yosafat Suprayitno berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 114/2011 tanggal 17 - 10 - 2011 yang dibuat oleh Sri Nuraeni, S.H. selaku PPAT ;
4. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul akibat gugatannya ;

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 11 Agustus 2016 dan selanjutnya terhadap replik tersebut Tergugat III dan Turut Tergugat II telah mengajukan duplik pada tanggal 18 Agustus 2016. Sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak mengajukan duplik.

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Wates tanggal 14 Desember 2016 Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Wat, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut : -----

## **A. DALAM KONPENSI:**

### **I. DALAM EKSEPSI:**

halaman 33 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK





- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I seluruhnya

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**B. DALAM REKONPENSI :**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

**C. DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI :**

- Menghukum Penggugat Konpensi (Ny. Suwanti) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar : Rp. 3.388.000,- (tiga juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) ;

Membaca akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wates yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Desember 2016 Kuasa Pembanding / semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Wates tanggal 14 Desember 2016 Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Wat, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding; -----

Membaca Risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Wat, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Wates yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut pada tanggal 28 Desember 2016 telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding II / semula Tergugat II, kepada Terbanding III / semula Tergugat III dan kepada Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II. Demikian juga pada tanggal 29 Desember 2016, kepada Terbanding I / semula Tergugat I dan kepada Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I;

Membaca Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Wat, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Wates telah memberi kesempatan kepada Kuasa Pembanding / semula Penggugat, kepada Kuasa Hukum Terbanding II / semula Tergugat II dan kepada Terbanding III / semula Tergugat III pada tanggal 9 Januari 2017, serta kepada Terbanding I/semula Tergugat I, kepada Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 Januari 2017;

Membaca Surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding / semula Penggugat tertanggal 31 Januari 2017 dan surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan dengan cara seksama kepada Terbanding I/semula Tergugat I, kepada Kuasa Terbanding II/semula Tergugat II, kepada Terbanding III/ semula Tergugat III, kepada Turut

halaman 34 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



Terbanding I/semula turut Tergugat I dan kepada Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 2 Februari 2017;

Membaca Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I/Terbanding I dan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I tertanggal 7 Februari 2017 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan dengan cara seksama kepada Kuasa Pembanding/Penggugat, Kuasa Hukum Terbanding I/Tergugat I dan kepada Terbanding III/Tergugat III, serta kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 8 Februari 2017;

Membaca Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Tergugat II/Terbanding II tertanggal 7 Februari 2017 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan dengan cara seksama kepada Kuasa Pembanding/Penggugat, dan kepada Terbanding III/Tergugat III, serta kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, kepada Kuasa Tergugat I/Terbanding I dan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I serta kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 8 Februari 2017;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:**

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

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Kuasa Pembanding / semula Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 31 Januari 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada dasarnya Pembanding/Penggugat sependapat dengan Pertimbangan hukum eksepsi Pada (Ratio Decidendi) sepanjang dalam eksepsi Majelis Hakim Dalam Tingkat Pertama. Akan tetapi Pembanding/Penggugat tidak sependapat / Keberatan terhadap pokok perkara, yang tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Wates dalam perkara ini.
- Bahwa keberatan keberatan Pembanding/Penggugat terhadap pertimbangan hukum (Ratio Decidendi) pada Putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 13/Pdt.G/2016/PN.Wat, tanggal 14 Desember 2016, dalam Rekonpensi, yang dituangkan dalam Memori Banding yaitu sebagai berikut:

**Dalam Konpensi / Dalam Pokok Perkara:**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Obyek sengketa, yang dipermasalahkan Pembanding adalah peralihan/Balik Nama atas SEBAGIAN bidang tanah pekarangan dan bangunan turutannya seluas 1000 M2 yang terletak di dusun Siwalan RT/RW:026/134 Desa Sentolo Kecamatan Sentolo Kabupaten Kulon Progo, sebagaimana tertuang dalam SHM No.02393 Surat Ukur No.0328/Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000;
- *Bahwa Pertimbangan Hakim yang menerima Jawaban dari Terbanding II, bahwa Tanah yang dijadikan obyek sengketa adalah sah menurut hukum dengan didasarkan pada AJB No.114/2011 tertanggal 17 Oktober 2011; Adalah keliru dan tidak benar, karena pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri bahwa AJB No.114/2011 atau AJB No.114/2015 terjadi karena adanya REKAYASA dan TIPU MUSLIHAT dalam penerbitan Aktanya:*
- Bahwa Pembanding semula Penggugat menolak/tidak sependapat terhadap putusan Hakim karena pertimbangan HAKIM tidak melihat asal usul dan sejarah pertama kali adanya permasalahan Perdata antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I; Mengapa Majelis tidak mempertimbangkan adanya SEJARAH YANG MELANDASI ADANYA AJB bernomor Ganda tersebut (AJB 114/2011 atau AJB 114/2015);
- Bahwa kami Pembanding semula Penggugat, menolak pertimbangan Hakim Majelis di Pengadilan Negeri; tentang Menerimanya atau mempertimbangkan bukti AJB sebagai Bukti yang sah dan Menolak Bukti P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10 P13 dan P14; karena tidak ada sangkut pautnya dengan AJB 114/2011 atau AJB No.114/2015;
- Bahwa kami Pembanding semula Penggugat, menolak pertimbangan Hakim Majelis di Pengadilan Negeri; yang menolak, mengenyampingkan Bukti P15 softcopy rekaman Pembicaraan, pertengkar dan penyelesaian atas hutang piutang Pembanding ke Terbanding I terkait dengan barang jaminan Pembanding yakni SHM 02393 seluas 1000 M2 sisa dari pecahan yang dijual ke Terbanding I dengan alasan tidak pernah dilakukan verifikasi dan validasi keaslian rekaman;
- Bahwa kami Pembanding tidak sependapat dengan cara mengkaji ulang tentang Sahnya Perjanjian sebagai bukti tertulis dalam AJB sebagaimana Pertimbangan Majelis putusan Nomor 13/Pdt.G/2016/PN.Wat, tanggal 07 Desember 2016, yang mempertimbangkan POKOK SENGKETA yakni

halaman 36 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Sah tidaknya jual beli atas tanah Obyek Sengketa sebagaimana AJB No.114/2015 atau AJB No.114/2011;

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri mendasarkan AJB bernomor Ganda AJB No.114/ 2011 atau AJB No.114/2015; SAH menurut hukum karena telah sesuai dengan prosedur; adalah pertimbangan yang salah dan keliru;
- Bahwa kami Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hakim Majelis Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa jual beli (AJB No.114/2015 atau AJB No.114 /2011; SAH dengan mempertimbangan alat Bukti T II dan III;
- Bahwa pertimbangan hakim Majelis Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa Bukti P1 yang berupa Sertipikat atas nama Pembanding adalah sama dengan Bukti yang diajukan oleh T II 3 dan T III 1, dan untuk bukti P1 tidak dapat dicocokkan dengan ASLINYA Pembanding tidak dapat menunjukkan ASLI dari P1 sehingga Bukti P1 dipatahkan dengan bukti lawan;
- Bahwa pertimbangan hakim Majelis Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa Bukti P11 yang berupa Salinan AJB tidak bersesuaian dengan Bukti T II 2 dan T III-3 dan hal tersebut tidak dikuatkan dengan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Pembanding yakni Saksi Maulana Tri Susanto dan Saksi Daryanto; sehingga dengan dasar tersebut Majelis Hakim tidak dapat menerima adanya REKAYASA ataupun TIPU MUSLIHAT dalam Penerbitan AJB yang bernomor Ganda;
- Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri, atas TIII 8 dengan TIII 5, TIII 6, dan T III 7 dengan menunjukkan bukti tersebut pada Pemeriksaan Setempat yang mana Pembanding mendalilkan bahwa Pembanding menandatangani Blangko kosong akan tetapi dalam Bukti TIII 5, TIII 6, dan TIII 7 ada tulisan dan bukan Blangko kosong;
- Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim yang mempertimbangkan bahwa Bukti TIII yakni bukti Kwitansi adalah Benar;
- Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim yang mempertimbangkan tentang Saksi Intrumental sebagai Saksi penguat pada Penerbitan AJB ini :

## B. DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wates, yang menolak permohonan dari Terbanding I, dan II Rekonpensi adalah Benar,

halaman 37 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK

### Disclaimer

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



akan tetapi alasan penolakan seharusnya dikarenakan Tanah yang menjadi Obyek sengketa hanyalah tanah seluas 1000 M2 yang ikut dialihkan secara Melawan Hak, maka sudah sepantasnya Pembanding menempati tanah dan bangunan milik Pembanding yang hanya dijadikan JAMINAN atas Hutang Pembanding ke Terbanding I Rekonpensi;

2. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wates, yang menolak permohonan dari Pembanding perihal Ganti Rugi, Pembanding tidak sependapat;

Alasan tidak sependapat nya Pembanding karena Sudah jelas dan nyata bahwa Terbanding I bekerja sama dengan adik iparnya (terbanding II) dan untuk melegalkan atas Rekayasa Hukum mengalihkan semua SHM 2393 yang dahulu adalah milik Pembanding yang seharusnya yang dialihkan hanyalah sebagian yakni seluas 775 M2 dari luas keseluruhan 1775 M2 adalah perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Melawan Hak, atas dasar itulah maka Pembanding mengajukan Petitum dihadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wates untuk mengabulkan Petitum tersebut, yakni GANTI RUGI;

3. Bahwa atas pertimbangan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wates, perihal Permohonan Pengosongan atau meninggalkan tanah Obyek Sengketa dari Terbanding II tidak dimintakan oleh Terbanding II sehingga Majelis Hakim tidak memutuskan akan perihal Pengosongan dan meninggalkan tanah Obyek Sengketa;

Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Benar (Hakim bersifat Pasif, apabila tidak dimintakan maka tidak boleh hakim memutus diluar yang dimintakan)

Juga didasarkan pada Obyek Sengketa sebagaimana yang diketahui oleh Majelis Hakim adalah seluas 1775 M2 sedang yang dipermasalahkan oleh Pembanding sebagai Obyek Sengketa hanyalah tanah seluas 1000 M2 yang merupakan Sisa dari Pecahan 775 M2 yang dijual Pembanding ke Terbanding I sebagai Pengurang atas Hutang Pembanding ke Terbanding I;

4. Bahwa Benar/sependapat atas Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri tentang adanya uang Paksa (dwangsom);

## C. DALAM KONPENSIDAN REKONPENSID

1. Bahwa pertimbangan Hakim Majelis Pengadilan Negeri perihal biaya adalah tidak sependapat, seharusnya Biaya ditanggung oleh Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding I, II secara Tanggung Renteng karena telah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan melawan hukum dan melawan Hak sehingga Pembanding menderita kerugian akibat perbuatan peralihan hak yang didasarkan pada Cacat kehendak dan penipuan yang penuh rekayasa;

2. Bahwa pertimbangan Hakim Majelis Pengadilan Negeri yang berpegang pada aspek Kepastian Hukum adalah suatu pertimbangan yang benar dan harus dilandasi pada ASPEK KEADILAN;

(Bahwa Pembanding adalah orang polos yang tidak mengenyam pendidikan (SMP), bakul sayuran di pasar, dan sedang ketimpa musibah, tidak tahu pola pikir orang yang berkuasa, orang kaya yang berdalih membantu memberikan pinjaman dengan jaminan akan tetapi berakhir dengan bunga yang tinggi dan menjerumuskan dengan membuat Akta AJB yang penuh rekayasa, sehingga berakibat hilangnya tanah warisan leluhur yang hanya dijadikan Jaminan hutang yang mana atas hutang tersebut telah diangsur, dicicil);

Karena dalam AJB yang bernomor Ganda tersebut didasarkan pada Rekayasa Hukum dan Tipu muslihat serta tidak didasarkan pada Kesepakatan dan cacat kehendak sehingga AJB yang bernomor Ganda tidak dapat dijadikan pegangan dan landasan kepastian Hukum;

Sangat terang dan Nyata bahwa Pembanding dalam dalil-dalil diatas telah dapat membuktikan dalil-dalil dalam Gugatan akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wates JUSTRU menutup mata atas adanya Fakta hukum dari Pembanding;

Dalam Hal ini Pembanding MENOLAK, Menyangkal dan tidak sependapat dengan Pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana terurai dalam :

- A. Konvensi;
- B. Rekonsensi;
- C. maupun dalam Konpensi dan Rekonsensi; tersebut diatas;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Pembanding semula Penggugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

## **PRIMAIR**

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding (SUWANTI);
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Wat tertanggal 14 Desember 2016
3. Menyatakan dan Menetapkan bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yakni sebagaimana dalam Sertipikat tanah

halaman 39 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



pekarangan dan bangunan yang berdiri diatas sebidang tanah Hak milik No. 2393/Sentolo, Surat Ukur No.328/Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000, seluas 1775 Meter persegi, dengan batas-batas sbb :

- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan kampung;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Bpk Samidin, Yanto al Daryanto, dan Tanah Ibu Suyati
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan kampung;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah bapak Panggung Wibowo;
4. Menetapkan sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang berdiri diatas sebidang tanah Hak milik No. 2393/Sentolo, Surat Ukur No.328/Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000, merupakan Obyek Sengketa;
5. Membatalkan Akte Jual Beli No. 114/2011 dan atau Akta Nomor 114/2015, antara Penggugat dengan Tergugat I Yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III PPAT, Sri Nuraeni, SH tertanggal 17 Oktober 2011;
6. Menetapkan bahwa Terbanding I/Tergugat I adalah Pembeli yang sah atas sebagian bidang tanah pekarangan kosong seluas 775 M<sup>2</sup>, dari luas keseluruhan 1775 M<sup>2</sup> atas SHM N0 2393/Sentolo/2000, tertanggal 10 April 2000; dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan kampung;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Bapak Samidin, Yanto, dan Tanah Ibu Suyati;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Ibu Suwasti;
  - Sebelah Selatan berbatasan langsung dengan tanah bapak Panggung Wibowo;
7. Menetapkan bahwa Terbanding I/semula Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum yakni telah melakukan pengalihan hak atas seluruh tanah dan bangunan Milik Pembanding semula Penggugat sebagaimana dalam petitum 4, yang dibuat di kantor Terbanding III/ semula Tergugat III.
8. Menetapkan bahwa Pembanding/semula Penggugat tidak ada hubungan hukum langsung dengan Terbanding II/semula Tergugat II, dan Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I ;
9. Menetapkan bahwa hutang Terbanding/semula Penggugat ke Terbanding I/semula Tergugat I adalah Rp. 163.200.000 (berdasar kesepakatan awal Rp.3.400.000 X 48 bulan) dikurangi dengan yang telah terbayar Rp. 30.600.000,- sehingga sisa hutang adalah Rp. 132.600.000,-
10. Menetapkan Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Terbanding II, Terbanding III/semula Tergugat III, menanggung kerugian



yang timbul dan yang akan timbul kemudian kepada Pemanding/Penggugat secara Tanggung Renteng akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding I, II, III, Yang kesemuanya sejumlah Rp. 1.860.600.000,- (satu milyar delapan ratus enam puluh juta enam ratus ribu rupiah) (kerugian Materiil) ;

11. Menetapkan kerugian Immateriil Pemanding/semula Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terbanding I,II, III dahulu Tergugat I, II, dan III secara Tanggung Renteng sebesar Rp. 50.000.000,- (Limapuluh juta rupiah);
12. Menetapkan kerugian Immateriil Pemanding/semula Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Turut Tergugat I, yakni sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)
13. Memerintahkan kepada Terbanding III / semula Tergugat III, untuk MEMBANTU Memproses Pecah Sertipikat Obyek Sengketa menjadi 2 Bidang yakni 1 (satu) bidang seluas 775 M2 dialihkan ke atas nama Terbanding I/semula Tergugat I dan 1 (satu) bidang seluas kurang lebih 1000 M2 kembali ke atas nama Pemanding/semula Penggugat; Semua biaya (termasuk Pajak yang terkait dengan adanya Peralihan Hak) dan Proses Pecah ditanggung bersama antara Terbanding I, II, dan III, secara tanggung renteng;
14. Memerintahkan kepada Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II, untuk membantu Memproses Pecah Sertipikat Obyek Sengketa menjadi 2 Bidang yakni 1 (satu) bidang seluas 775 M2 dialihkan ke atas nama Terbanding I dan 1 (satu) bidang seluas kurang lebih 1000 M2 kembali ke atas nama Pemanding/Penggugat; Semua biaya (termasuk Pajak yang terkait dengan adanya Peralihan Hak) dan Proses Pecah ditanggung bersama antara Terbanding I, II, III; secara tanggung renteng;
15. Memerintahkan kepada Terbanding III/semula Tergugat III, untuk menyerahkan kembali Sertipikat, setelah selesai dilakukan Proses PECAH ke Pemanding, dalam waktu paling lama 2 bulan sejak Putusan Pengadilan ini berkekuatan hukum Tetap;
16. Memutuskan dan Menetapkan bahwa semua biaya perkara ditanggung secara tanggung renteng oleh Tergugat I, dan II, serta III.

**SUBSIDAIR:**

Mohon putusan yang seadil-adilnya.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding tersebut, Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 7 Februari 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tidak sependapat dan membantah dengan tegas alasan-alasan Pembanding/semula Penggugat pada memori banding tersebut dengan alasan-alasan sebagai berikut :
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wates telah memberikan putusan dalam perkara perdata Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Wat tertanggal 14 Desember 2016 yang pada intinya “ Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya “
- Bahwa atas putusan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wates sudah tepat dan benar dalam menerapkan Hukum. Putusan tersebut didasari atas pertimbangan Hukumnya (Rechts Gronden) yang tepat, sesuai dengan aturan dan kaidah hukum yang berlaku dari sisi hukum acaranya, sehingga apa yang dikatakan oleh Penggugat/Pembanding dalam memori banding tidak jelas ;
- Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wates sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat cermat dalam mempelajari teori atau dogma hukumnya, sehingga dalam perkara a quo Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan yuridis normatif ;
- Bahwa Pembanding/Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil dari gugatannya;
- Bahwa Pembanding/Penggugat tidak dapat membuktikan terjadinya rekayasa dan tipu muslihat dalam penerbitan Akta Jual Beli No 114;2011 tertanggal 17 oktober 2011, justru terbanding dapat membuktikan kalau pembuatan dan penerbitan Akta Jual Beli No 114/2011 telah sesuai dengan peraturan yang berlaku ;
- Bahwa proses jual beli telah berlangsung dan dihadapan Notaris/PPAT SRI NURAENI, SH, atas obyek sengketa tanah SHM No. 2393/Sentolo dengan Surat ukur No. 328/Sentolo tertanggal 10 April 2000 dengan luas 1775 M2, dengan Akta jual - beli No.114/2011 tertanggal 17 Oktober 2011, Berkantor di jl raya wates km 18 Siwalan Sentolo Kulon Progo Yogyakarta 55664, pada hari Senin 17 Oktober 2011 adalah telah sah menurut hukum, baik secara formal, materiil maupun prosesnya;
- Bahwa atas laporan Pembanding/Penggugat terhadap Terbanding I di

halaman 42 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Polres Kulon Progo dengan ancaman hukuman sesuai ketentuan pasal 378 atau 372 KUHP, telah dikeluarkan surat SP3 ( Surat pemberitahuan Penghentian Penyidikan ) No : SPPP/04.b/I/2016/Reskrim Polres Kulon Progo tertanggal 11 April 2016 dikarenakan tidak cukup bukti;

- Bahwa dengan dikeluarkannya SP3 (Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan) oleh Polres Kulon Progo, sehingga amat sangat jelas bahwa tidak ada unsur perbuatan melawan hukum atas pembelian tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Turut Terbanding I tidak ada kaitannya dengan proses jual beli obyek sengketa dalam perkara ini, Turut Terbanding I tidak pernah hadir dan menghadap di kantor Notaris/PPAT SRI NURAENI, S.H atas Akta jual – beli No. 114/ 2011, Berkantor di jl raya wates km 18 Siwalan Sentolo Kulon Progo Yogyakarta 55664, pada hari senin 17 Oktober 2011;
- Bahwa Pembanding/Penggugat mengajukan upaya hukum atas penjualan tanah obyek sengketa dalam perkara ini baik secara pidana dengan melaporkan Terbanding I maupun melakukan upaya hukum perdata dengan mengajukan gugatan dalam perkara ini hanyalah alibi seorang penjual yang beriktikad tidak baik untuk menguasai dan menempati tanah tersebut dengan tanpa alas hak yang syah;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak Pemohon Banding dari Pembanding Untuk Seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Wat tertanggal 14 Desember 2016;
3. Menghukum Penbading/Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
4. Mohon Putusan yang seadil-adilnya.-

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 7 Februari 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat II menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat kecuali yang dengan tegas diakui;
2. Bahwa Terbanding II/semula Tergugat II adalah pemilik dan pihak yang sah secara hukum atas sebidang tanah SHM No. 2393/Desa Sentolo , Luas 1.775 M2 atas nama YOSAFAT SUPRAYITNO yang diperoleh berdasarkan Akta

halaman 43 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK

#### Disclaimer

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





Jual Beli yang sah secara hukum sebagaimana Akta Jual Beli No. 114/2011 tertanggal 17 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT IBU SRI NURAENI, SH;

3. Bahwa Pembanding/semula Penggugat yang menyatakan bahwasannya mengakui atas terjadinya jual beli atas obyek tersebut akan tetapi tidak seluruh obyek, maka pernyataan tersebut tidak pernah ada di dalam Akta Jual Beli No. 114/2011 tertanggal 17 Oktober 2011 ;
4. Bahwa pada prinsipnya pengajuan pemeriksaan Sidang di Tempat /PS oleh Pembanding/semula Penggugat adalah upaya untuk melihat lebih jelas atas posisi obyek sengketa ;
5. Bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Wates telah melalui pertimbangan dan pemahaman hukum yang konprehensif baik melalui pertimbangan berdasarkan pengajuan alat bukti tertulis dan juga saksi-saksi yang dihadirkan baik oleh PEMBANDING/semula PENGGUGAT dan juga oleh TERGUGAT III (Notaris), maka kami mohon kepada Majelis hakim Pemeriksan Perkara untuk menolak pengajuan banding dari PEMBANDING/semula PENGGUGAT atau setidaknya tidak dapat diterima;
6. Bahwa sebagai pembeli Terbanding II/semula Tergugat II selama ini belum mendapatkan kemanfaatan atas obyek yang menjadi hak dari Terbanding II/semula Tergugat II atas jual beli obyek tersebut,
7. Bahwa untuk melindungi kepentingan hukum dari Terbanding II/semula Tergugat II dan karena hak-haknya sebagai pembeli yang sah telah dengan nyata diabaikan oleh Pembanding/semula Penggugat, maka Terbanding II/semula Tergugat II menuntut atas hak-haknya sebagai pembeli yang selama kurang lebih 5 (lima) tahun ditempati oleh Pembanding/semula Penggugat sebesar :
  - a. Kehilangan uang sewa atas tanah tersebut sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk setiap tahunnya oleh karena itu sejak AJB tersebut di tandatangani pada tahun 2011 untuk uang sewa sebesar Rp. 3.000.000,- x 5 (lima) tahun menjadi Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
  - b. Immateriil atas harga diri dan martabat Terbanding II/semula Tergugat II sebagai pembeli atas obyek tersebut sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
8. Bahwa dikarenakan hak-hak tersebut menjadi kewajiban dari Pembanding/semula Penggugat kepada Terbanding II/semula Tergugat II, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Tinggi



Yogyakarta agar dapat mempertimbangkan dan mengabulkan permohonan ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Terbanding II semula Tergugat II mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

**PRIMER ;**

1. Menolak permohonan Banding dari Pemanding/semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Wates perkara Nomor 13/Pdt.G/2016/PN. Wat tertanggal 14 Desember 2016;
3. Menghukum kepada Pemanding/semula Penggugat untuk membayar kewajibannya dan memenuhi hak-hak Terbanding II/semula Tergugat II untuk seluruhnya;
4. Menghukum kepada Pemanding/semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR:**

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksaan Perkara ini berpendapat lain mohon untuk dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya dalam peradilan yang baik ini (*ex a quo et bono*)

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Wates tanggal 14 Desember 2016 Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Wat dan telah pula membaca Surat Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat dan Surat Kontra memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II dan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, maka Pengadilan Tinggi menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum dalam putusan di tingkat Banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan hukum Hakim tingkat Pertama tersebut dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri Wates tanggal 14 Desember 2016 Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Wat dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, oleh karena itu harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa pihak Pemanding/Penggugat tetap pada pihak yang kalah, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut

halaman 45 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



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

dibebankan kepadanya;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),  
*Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R)*, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009  
serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dalam perkara ini:

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ; -----
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Wates tanggal 14 Desember 2016 Nomor 13/Pdt.G/2016/PN Wat, yang dimohonkan banding tersebut;-----
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).-----

Demikian diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Rabu tanggal 1 Maret 2017 oleh kami Sularso, SH., MH sebagai Ketua Majelis, dengan Sutardjo, SH., MH dan Joko Siswanto, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 9 Maret 2017 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta FX Sri Lestari, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara. -----

Hakim – Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Sutardjo, SH., MH

Sularso, SH., MH

Joko Siswanto, SH., MH.,

Panitera Pengganti,

FX Sri Lestari.

halaman 46 dari 47 Nomor 9/Pdt/2017/PT YYK



Perincian Biaya:

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

**Disclaimer**