



**PUTUSAN**

**Nomor 50/PDT/2014/PT YYK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Rr. MULATSIH, S.E**, Perempuan, Karyawan Swasta, Beragama Islam, Umur 45 tahun, bertempat tinggal di Kabalan, RT.004, RT.006, Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Mei 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 13 Mei 2014 Nomor.W.13-U.1.Pdt/122/V/2014, telah memberi kuasa kepada Zahru Arqom, SH.M.H.Lit berkantor di Tegal Krapyak RT.01. RW.33 Sedan, Sariharjo, Ngaglik, Sleman yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Pembanding**

I -----

2. **FRANSISCA RATNASARI**, Swasta, bertempat tinggal di Jalan P. Diponegoro, No.58/64, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Mei 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 14 Mei 2014, Nomor.W.13-U.1.Pdt/126/V/2014 diwakili oleh BIMAS ARIYANTA, SE.SH.CN, H.DHIAN AMBAR SARI, SH, FAJAR SETIA KUSUMAH, SH Advokat – Penasihat Hukum/ Konsultan Hukum, beralamat pada Kantor Advokat : “B & Partners” Jalan Perintis Kemerdekaan No.73, Telp/Fax(0274) 372-075. Selanjutnya sebagai **Tergugat III - Pembanding**

II;-----

**MELAWAN :**

1. **Hj. CARLINA LIESTYANI, S.H**, Notaris dan PPAT, berkantor di Tegal, Lempuyangan DN.III/94, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta sebagai **Tergugat I - Terbanding I**;-----

Halaman 1 dari 53 **Putusan Nomor 50/PDT/2014/PT YYK**



2 Ny.HARJO SENTONO als. SURATINEM, bertempat tinggal di Jatimulyo TR.I/356, Rt.06, Rw.02, Kelurahan Kricak, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta , selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II – Terbanding II** -----

3. **SUNARYANI, S.H, Notaris dan PPAT, berkantor di Jalan. Tamansiswa**, No.47, Kelurahan Wirogunan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV – Terbanding III** -----

4. **KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA**, beralamat di Jalan Kusumanegara No.161, Kota Yogyakarta selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat - Terbanding IV**-----

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

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

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta nomor 50/Pen.Pdt/2014/PTYK tanggal 25 Agustus 2014, tentang penunjukan Majelis dalam perkara ini ;-----
2. Telah membaca berkas perkara dan Surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 5 September 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas 1A Yogyakarta pada tanggal 5 September 2013 dibawah Register perkara perdata No.105/Pdt.G/2013/PN.YK. yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Bahwa semula Kartorejo alias Midi (Alm) yang tiada lain adalah ayah kandung



TERGUGAT II

memiliki .840 Blok XII

seluas +/-1715m<sup>2</sup>

(lebih kurang

seribu tujuh

ratus lima

belas meter

persegi) yang

terletak di

Kelurahan

Bener,

Kecamatan

Tegalrejo ,Kota

madya

Yogyakarta.

Bahwa

kemudian pada

tahun 1979

bidang tanah

tersebut telah

diikat hubungan

hukum jual beli

dengan

Moedjiono alias

R. Moedjiono

( Alm) yang

tiada lain

adalah ayah

kandung

PENGGUGAT

sebagaimana

termuat pula

dalam akta

Daliso



Rudianto,S.H.  
sebagaimana  
harga-hargapun  
telah lunas  
pula, sehingga  
asas terang  
dan tunaipun  
telah terpenuhi  
dalam jual beli  
tanah  
tersebut ;-----  
-----  
-----

2. Bahwa  
selanjutnya  
pada tahun  
1998 terdapat  
program Proyek  
Nasional  
Agraria  
(PRONA ) dan  
kemudian  
bidang tanah  
tersebut diatas  
disertifikasi  
dengan masih  
menjadi ke-  
atas nama  
Kartorejo,denga  
n identitas  
SHMNo.00746 /  
Bener,Surat  
Ukur



No.:00050  
Tanggal 25  
November 1998  
luas 1481<sup>m<sup>2</sup></sup>  
(seribu empat  
ratus delapan  
puluh satu  
meter persegi)  
dengan surat  
ukur yang  
batas-batasnya:  
-----

Utara : bidang tanah M.381 dan M.382;-----

Selatan : Persil 225 ;-----

Barat : J a l a n;-----

Timur : Bekas Parit.(yang selanjutnya disebut pula "objek  
sengketa") ;-----

3. Bahwa  
selanjutnya  
sertipikat  
tersebut tetap  
disimpan oleh  
Moedjiono  
(Alm) selaku  
pihak yang  
berhak atas  
bidang tanah  
tersebut,  
tanah tersebut  
secara formil  
atas nama  
Kartorejo



namun secara  
materiil bidang  
tanah tersebut  
adalah milik  
Moedjiono  
(Alm) dan  
sertipikat atas  
nama Kartorejo  
tersebut  
difahami  
sebagai pinjam  
nama  
saja;-----

4. Bahwa objek  
sengketa belum  
sempat  
diperalihkan  
secara  
administrative  
dari Kartorejo  
ke atas nama  
Moedjiono  
karena masih  
berstatus tanah  
sawah dan  
terhalang  
aturan tanah  
absentee,selanj  
utnya pada  
Tahun 2000  
Kartorejo  
meninggal



dunia dan  
kemudian pada  
Tahun 2003  
Moedjionopun  
juga meninggal  
dunia.  
Kemudian baru  
pada tahun  
2009

PENGGUGAT

pun  
menghadap  
kepada

TERGUGAT I

untuk  
melanjutkan  
proses jual beli  
orang tuanya  
tersebut  
dengan  
membalik nama  
menjadi ke atas  
nama

PENGGUGAT

(Rr.Mulatsih) ;--

-----

5. Bahwa  
kemudian  
TERGUGAT II  
selaku ahliwaris  
Kartorejo pun  
juga bermaksud  
memperalihkan



objek sengketa

kepada

PENGGUGAT

untuk

menuntaskan

jual beli orang

tua masing-

masing tersebut

diatas,dan

kemudian

disusunlah

Perikatan jual

beli lunas yang

dibuat oleh dan

dihadapan

TERGUGAT I,

dengan

PENGGUGAT

selaku pihak

pembeli atas

objek sengketa

dari

TERGUGAT II

(Ny.HarjoSento

no/Suratinem)

selaku pihak

penjualnya

sebagaimana

perjanjian jual

beli Carlina

Liestyani, S.H.,

Notaris di

Yogyakarta

No.13 tanggal



30 November  
2009 tentang  
Perikatan Jual  
Beli ;-----  
-----  
-----

6. Bahwa  
terhadap  
hubungan  
hukum jual  
beli lanjutan  
atas jual beli  
orang tua  
Penggugat  
dengan  
Tergugat II  
tersebut secara  
legal telah  
selesai dan  
dengan  
TERGUGAT II  
tersebut secara  
legal dan tuntas  
pula saat mana  
PENGGUGAT  
dan  
TERGUGAT II  
kemudian  
menandatangani  
Akta Jual  
Beli No.04/2010  
tanggal 12 April  
2010



sebagaimana  
yang dibuat  
oleh dan  
dihadapan  
Carlina  
Liestyani, S.H.,  
PPAT di  
Yogyakarta  
(TERGUGAT I).  
Sedemikian  
kepemilikan hak  
atas sebidang  
tanah  
sebagaimana  
terurai dalam  
Sertifikat Hak  
Milik  
No.00746/  
Bener, Surat  
Ukur No.00050  
tanggal  
25-11-1998  
luas 1.481m<sup>2</sup>  
(seribu empat  
ratus delapan  
puluh satu  
meter persegi  
) tersebut  
secara legal  
pun telah  
beralih dari  
TERGUGAT II  
kepada  
PENGGUGAT ;

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)



-----  
-----  
-----  
-----

7. Bahwa proses balik nama setifikat dari atas nama Ny.Harjo Sentono/ Suratinem (TERGUGAT II) kepada Rr. Mulatsih, S.E. (PENGGUGAT) tersebut dilaksanakan oleh TERGUGAT I dan terhadap pajak-pajak serta biaya-biaya yang timbul, PENGGUGAT telah menitipkan pembayaran Uang titipan Pajak, Biaya Balik Nama, Pengeringan dan lain-lain



sebesar  
 Rp.234.294.000  
 ,00 (dua ratus  
 tiga puluh  
 empat juta, dua  
 ratus sembilan  
 puluh empat  
 ribu rupiah)  
 kepada dan  
 diterima baik  
 oleh

TERGUGAT

I ;-----  
 -----  
 ----

8. Bahwa setelah  
 sekian lama  
 ternyata proses  
 balik nama  
 tersebut juga  
 belum selesai  
 yang apabila  
 dikonfirmasi  
 kepada  
 TERGUGAT I  
 senantiasa  
 ditanggapi  
 dengan  
 jawaban masih  
 dalam proses  
 karena  
 pengeringan  
 memerlukan



waktu yang  
lama. Bahwa  
kemudian pada  
Bulan Mei 2013  
PENGGUGAT  
terperangah  
tatkala  
mengetahui  
ternyata secara  
fisik terhadap  
bidang tanah  
tersebut  
terdapat pihak  
lain yang  
menguasainya,  
yakni oleh  
TERGUGAT III  
dengan  
melakukan  
aktifitas  
pengurukan  
tanah meskipun  
warga sekitar  
dan aparat  
pemerintahan  
desa telah  
memperingatkan  
untuk tidak  
melakukannya ;  
-----

9. Bahwa  
selanjutnya  
PENGGUGAT



berinisiatif  
melakukan  
pengecekan di  
Kantor  
Pertanahan  
Kota  
Yogyakarta,  
ternyata  
hasilnya  
dokumen  
Sertifikat Hak  
Milik No.00746/  
Bener, Surat  
Ukur No.00050  
tanggal  
25-11-1998  
luas 1.481 m2  
(seribu empat  
ratus delapan  
puluh satu  
meter persegi)  
yang semula  
dititipkan oleh  
TERGUGAT II  
ternyata telah  
ditarik oleh  
seseorang, dan  
saat ini dikuasai  
oleh  
TERGUGAT III  
secara  
melawan  
hukum ;  
-----



-----  
-----  
----

10. Bahwa tatkala  
dikonfirmasi  
atas kejadian  
tersebut  
TERGUGAT I  
pun awalnya  
menerangkan  
masih dalam  
proses, namun  
setelah  
disampaikan  
fakta-fakta fisik  
di lapangan,  
TERGUGAT I  
meminta maaf  
dan  
menyatakan  
bahwa hal  
tersebut adalah  
kesalahannya  
serta akan  
membantu  
dengan  
meminta  
kepada  
TERGUGAT III  
yang  
menguasai  
sertipikat atas  
tanah objek



sengketa untuk  
segera

menyerahkannya

kepada

PENGGUGAT ;

-----  
-----  
-----

11. Bahwa karena  
permasalahan  
tersebut tidak  
 kunjung selesai  
maka

PENGGUGAT

pun telah

mengundang

bermusyawarah

serta

memperingatkan

TERGUGAT

III agar segera

menyerahkan

kembali

Sertifikat Hak

Milik No.00746/

Bener kepada

PENGGUGAT,

namun ternyata

TERGUGAT III

tidak

mengindahkannya

dan menurut

keterangan



TERGUGAT III  
mengaku  
bahwa dasar  
kepemilikan  
objek sengketa  
olehnya  
berdasarkan  
akta jual beli  
dan akta-akta  
lain yang dibuat  
oleh dan  
dihadapan  
TERGUGAT  
IV ;-----  
-----

12. Bahwa tegas TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memiliki hak untuk memeralihkan objek sengketa kepada siapapun tanpa izin dari PENGGUGAT, dan walaupun terdapat dokumen- dokumen yang memiliki hubungan dengan objek sengketa yang dibubuhi tanda tangan atau cap jempol TERGUGAT II hal itu adalah nyata-nyata tidak benar, hasil perbuatan curang dan melawan hak dan nyata-nyata memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum dan menjadi tidak sah. Sedemikian dokumen apapun berkaitan dengan peralihan hak objek sengketa oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II atau pihak lain selain kepada PENGGUGAT, baik yang dibuat oleh TERGUGAT III, TERGUGAT IV ataupun TURUT TERGUGAT adalah batal demi hukum dan tidak sah pula ;-----
13. Bahwa perbuatan TERGUGAT III yang menguasai dokumen Sertipikat Hak Milik No.00746/Bener dan fisik bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No.00746/Bener, Surat Ukur No.00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m2 (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang saat ini telah beralih atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem yang notabene adalah hak milik PENGGUGAT serta tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT IV yang tidak menjalankan

Halaman 17 dari 53 Putusan Nomor 50/PDT/2014/PT YYK



tugas profesi secara benar dan hati-hati tersebut, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan PENGGUGAT ;-----

14. Bahwa menjadi adil dan wajar apabila TERGUGAT III dihukum untuk menyerahkan dokumen Sertifikat Hak Milik No. 00746/ Bener atas nama Ny. Harjo Sentono / Suratnem dalam keadaan baik kepada PENGGUGAT dan menyerahkan fisik bidang tanah objek sengketa tersebut kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dan tanpa ada pembebanan

apapun ;-----

15. Bahwa apabila terhadap kewajiban penyerahan dokumen Sertipika Hak Milik No.00746/ Bener dan penyerahan penguasaan fisik bidang tanah tersebut di atas dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun tersebut ternyata tidak dijalankan oleh TERGUGAT I ,maka menjadi adil apabila TERGUGAT I dijatuhi pula hukuman uang paksa (*dwangsom*) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaannya ;-----

16. Bahwa karena andil TURUT TERGUGAT (Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) yang memberikan izin penarikan berkas dan dokumen Sertipikat Ha kMilik No.00746/Bener atas nama Ny.Harjo Sentono/ Suratnem yang didasarkan pada data yang tidak benar maka menjadi adil apabila TURUT TERGUGAT juga dihukum untuk tunduk pada putusan *aquo* serta membatalkan dokumen TURUT TERGUGAT lain yang berkaitan dengan peralihan dan/ atau pembebanan hak atas objek sengketa selain dari dokumen peralihan hak dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT ;-----

17. Bahwa menjadi adil, wajar dan sesuai dengan hukum pula apabila segala hubungan hukum dan segenap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan peralihan dan / atau pembebanan hak yang berkaitan dengan objek sengketa, baik yang diterbitkan atau ditandatangani atau dilegalisasi oleh PARA TERGUGAT baik sendiri-sendiri atau bersama-sama dalam komposisi apapun selain tentang peralihan hak dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT,



dinyatakan batal dan tidak sah sehingga tidak memiliki kekuatan hukum ;-----

18. Bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tersebut telah merugikan PENGGUGAT, yakni

a. Kerugian Materil, berupa titipan uang pembayaran Pajak, Bea Balik Nama, Pengeringan dan biaya pengurusan sengketa yang timbul sebesar Rp.234.294.000,00 (duaratus tiga puluh empat juta dua ratus Sembilan puluh empat ribu rupiah) berikut bunga 15% pertahunnya (standard rata-rata perbankan) % =  $60\% \times \text{Rp.234.294.000,00} = \text{Rp.140.576.400,00}$  sehingga totalnya Rp.374.870.400,00 (tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh empat ratus rupiah) dan kerugian berupa kesempatan pemanfaatan untuk menyewakan tanah kepada pihak lain sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) ;-----

b. Kerugian Immateril, karena TERGUGAT menjadi disibukkan dengan perkara ini, mendapat tuduhan dari orang suruhan Tergugat III yang menjaga objek sengketa seolah memasuki pekarangan / tanah orang lain pada hal nyata dan jelas milik sendiri, terganggu secara moral, psikologis, dan sosial karena dilarang-larang memasuki dan mengelola tanah hak miliknya sendiri, serta biaya-biaya yang timbul karenanya, sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) ;-----

Sedemikian menjadi adil apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara tanggung renteng dihukum pula untuk membayar ganti kerugian tersebut kepada PENGGUGAT ;

19. Bahwa karena terhadap fisik bidang tanah tersebut telah dilakukan kegiatan-kegiatan berupa pengurugan tanah serta penutupan pagar seng dan juga agar tidak dilakukan pengalihan hak ataupun penguasaan serta pembebanan-pembebanan lainnya maka menjadi adil dan wajar apabila ditetapkan sah dan berharga pula sita revindikatoir (revindicatoir beslagh) serta dikabulkannya permohonan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

provisi tentang dihentikannya segala aktifitas dan kegiatan terhadap bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No.00746/Bener,Surat Ukur No.00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny.HarjoSentono/Suratinem ,yang terletak di Desa Bener,Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta ;-----

20.Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang sah dan sempurna, maka PENGGUGAT bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta agar putusan perkara *aquo* dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bijvoorraad) meskipun PARATERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun ;-----

Bahwa berdasarkan segala hal diatas ,PENGGUGAT bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk sudi menerima ,memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR** :-----

**DALAM PROVISI** :-----

Memerintahkan kepada TERGUGAT III atau orang yang diperintahnya dan/ atau pihak manapun yang mendapat hak darinya untuk menghentikan segala kegiatan atau pemanfaatan bidang tanah objek sengketa ;-----

**DALAM KONPENSI** :-----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa TERGUGAT II,TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa jual beli antara Kartorejo (Alm)/ ayah kandung TERGUGAT II dengan Moedjiono alias R.Moedjiono (Alm)/ayah kandung PENGGUGAT atas objek Verponding No.840 Blok XXII yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kotamadya Yogyakarta yang kemudian



tercatat sebagai Sertipikat Hak Milik No.00746/Bener,Surat Ukur No.00050 tanggal 25-11-1998 luas1.481m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi ) adalah sah dan mengikat ;

4. Menyatakan dan menetapkan bahwa peralihan hak dari jual beli lanjutan antara Ny.Harjo Sentono/Suratinem (TERGUGAT II )dengan Rr.Mulatsih, S.E (PENGGUGAT) berdasarkan Akta Jual Beli No.04/2010 tanggal 12 Apri l2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Carlina Liestyani,S.H., PPAT di Yogyakarta adalah sah dan mengikat ;-----

5. Menyatakan dan menetapkan bahwa bidang tanah objek sengketa sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 00746/Bener, Surat Ukur No.00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi )atas nama Ny.Harjo Sentono / Suratinem (TERGUGAT II ) adalah hak milik PENGGUGAT ;-----

6. Menyatakan sah dan berharga terhadap peletakan sita revindikatoir (revindicato rbeslagh) atas bidang sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No.00746/Bener, Surat Ukur No.00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny.HarjoSentono/Suratinem yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo,Kota Yogyakarta ;

7. Menyatakan dan menetapkan bahwa seluruh hubungan hukum PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT yang berkaitan dengan objek sengketa selain tentang hak PENGGUGAT dan peralihan hak atas objek sengketa dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT, adalah tidak sah dan batal demi hukum ;-----

8. Menyatakan dan menetapkan bahwa seluruh akta, surat, atau dokumen yang diterbitkan atau dilegalisasi oleh PARA TERGUGAT

dan/atau TURUT TERGUGAT yang berkaitan dengan objek sengketa selain tentang hak PENGGUGAT dan peralihan objek



sengketa dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT, adalah tidak sah dan batal demi hukum ;-----

9. Menghukum dan memerintahkan TURUT TERGUGAT (Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) untuk melaksanakan pencatatan administratif terhadap peralihan hak dari Ny. Harjo Sentono/ Suratinem kepada Rr. Mulatsih, S.E., (PENGGUGAT) atas bidang tanah objek sengketa sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No.00746/Bener, Surat Ukur No.00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/ Suratinem; dan sekaligus melakukan penerbitan sertifikat baru atas bidang tanah tersebut dengan mencantumkan atas nama pemilik Rr. Mulatsih, S.E., (PENGGUGAT) dan menyerahkannya kepada PENGGUGAT ;-----

10. Menghukum TERGUGAT I, untuk membayar ganti rugi materiil kepada PENGGUGAT atas titipan pajak dan ongkos sebesar Rp.374.870.400,00 (*tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh ribu empat ratus rupiah*), dan menghukum secara tanggung renteng TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar kepada PENGGUGAT ganti rugi materiil atas hilangnya kesempatan untuk menyewakan tanah objek sengketa sebesar Rp.300.000.000,00 (*tiga ratus juta rupiah*) ;

11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar kepada PENGGUGAT ganti rugi immateriil sebesar Rp.2.000.000.000,00 (*dua milyar rupiah*) secara tanggung renteng ;-----

12. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT III untuk menyerahkan dokumen Sertifikat Hak Milik No.00746/Bener atas nama Ny. Harjo Sentono / Suratinem dalam keadaan baik kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap ;-----

13. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT III untuk menyerahkan fisik bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik



No.00746/Bener,Surat Ukur No.00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481m<sup>2</sup> (*seribu empat ratus delapan puluh satu*) meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono / Suratinem yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo ,Kota Yogyakarta ,tersebut kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap ;-----

14. Menghukum TERGUGAT III untuk membayar kepada PENGGUGAT uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp.500.000,00 (*lima ratus ribu rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan kewajiban penyerahan dokumen Sertipikat Hak Milik No.00746/Bener kepada PENGGUGAT dan sebesarRp.1.000.000,00(*Satu Juta rupiah*) untuk kewajiban penyerahan fisi bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No.00746/Bener, Surat Ukur No.00050 tanggal 25-11-1998luas 1.481m<sup>2</sup> (*seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi*) atas nama Ny.Harjo Sentono / Suratinem yang terletak di Desa Bener Kecamatan Tegalrejo, kota Yogyakarta tersebut dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun kepada PENGGUGAT ;-----

15. Menyatakan putusan perkara ini *incasu* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarbij vooraad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

16. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *aquo*.-----

\_SUBSIDAIR.-----

*Exaequo etbono*,mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I mengajukan jawaban tertanggal 18 November 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut



I. **DALAM POKOK**

**PERKARA** :-----

1. Bahwa Tergugat I (Kesatu) menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat tertanggal 5 September 2013, kecuali yang secara tegas dan jelas Tergugat I (Kesatu) akui kebenarannya ;

2. Bahwa mengenai dalil gugatan point 1 sampai dengan 3 tidak perlu Tergugat I (Kesatu)anggapi karena di luar sepengetahuan dan kapasitas Tergugat I (Kesatu) untuk menanggapi ; -----

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 4 sampai dengan 7 adalah tidak benar dan perlu kami tegaskan dan luruskan bahwa Tergugat I (Kesatu) tidak pernah ;-----

a. Membuat dan atau meresmikan Perikatan No.13 tertanggal 30 November 2009 dan Akta Jual Beli No.04/2010 tanggal 12 April 2010 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat ;-----

b. Bahwa benar pada kira-kira tahun 2009 Penggugat pernah datang ke Kantor Tergugat I (Kesatu) untuk meminta Tergugat I (Kesatu) membuat Akta Jual Beli dengan menunjukkan Sertifikat Hak atas Obyek sengketa tersebut, namun setelah Tergugat I (Kesatu) perhatikan dan dari cerita Penggugat sendiri maka jelas bahwa Obyek yang akan dilakukan jual beli tersebut masih merupakan Tanah sawah yang tidak mungkin di buatkan Akta Perjanjian Jual Beli dan selain daripada itu dalam sertifikat masih tertulis atas nama KARTOREJO yang dikatakan telah meninggal dunia ;-----

c. Bahwa kemudian Tergugat I (Kesatu) meminta persyaratan-persyaratan lain yakni : Surat Kematian Kartorejo dan Kartu Tanda Penduduk Para Pihak yang akan melaksanakan Jual Beli tersebut serta untuk diproses Turun Waris terlebih dahulu



dengan Surat Keterangan Waris, namun Penggugat pada waktu itu tidak/belum dapat memenuhi yang oleh karenanya belum dapat diproses dan atau dipenuhi keinginan Penggugat tersebut;

4. Bahwa oleh karenanya Tergugat I (Kesatu) sangat kaget dengan dalil yang menyatakan dan memunculkan Akta-Akta Perikatan dan atau Jual Beli sebagaimana yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya KARENA bagaimana mungkin akta-akta tersebut lahir dan ada sebagai Produk Kami pada hal senyatanya BUKAN Kantor Tergugat I (Kesatu) yang membuat dan meresmikannya, dimana dapat Tergugat I buktikan bahwa kedua akta tersebut tidak pernah terdaftar dan tercatat dalam Buku Repertorium yang ada di Kantor dan tidak pernah Tergugat I membacakan kepada Penggugat dan atau Tergugat II karena Tergugat II tidak pernah datang ke Kantor ;
5. Bahwa lebih-lebih dalil yang menyatakan bahwa Tergugat I (Kesatu) menerima Sertifikat Hak Milik Obyek sengketa, dimana kalau memang menerima tentunya ada tanda terima dari Tergugat I dan cap Kantor Notaris Tergugat I ;-----
6. Bahwa selain daripada itu adalah TIDAK BENAR apabila Tergugat I (Kesatu) dinyatakan telah menerima sejumlah uang Rp.234.294.000,- (dua ratus tiga puluh empat juta dua ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) sebagaimana dalil Gugatan Penggugat point 7 gugatannya KARENA kalau dipikir secara logika bagaimana mungkin Tergugat I menerima uangnya terlebih dahulu, padahal senyatanya dokumen-dokumen aslinya belum diberikan dan dilengkapi oleh Para Pihaknya ;-----
7. Bahwa permasalahan itulah yang akhirnya Penggugat melaporkan Tergugat I pada POLDA DIY dan kami juga melaporkan balik karena bagaimana mungkin akta-akta yang bukan produk dan dibuat serta diresmikan di Kantor Tergugat I

Halaman 25 **dari 53 Putusan Nomor 50/PDT/2014/PT YYK**



untuk dipaksakan dan disuruh mengakui, hal ini yang tidak dapat kita terima dengan kepala yang jernih ;-----

8. Bahwa permasalahan menjadi lebih rumit karena munculnya Tergugat III sebagai pihak yang menyatakan pemilik atas Obyek sengketa yang juga melakukan laporan pada Polresta Yogyakarta dan Tergugat I juga di mintai keterangan sebagai saksi ;-----

9. Bahwa adalah sangat tidak masuk akal apabila Tergugat I yang hanya pernah di mintai konsultasi saja malah mau di minta untuk dihukum membayar ganti rugi atas kerugian yang didalilkan di derita dan harus diganti dengan tanggung renteng baik kerugian Materiil maupun Imateriil yang jumlahnya sangat banyak ;-----

10. Bahwa lebih-lebih diminta untuk membayar uang paksa atas keterlambatan apabila Tergugat I (Kesatu) tidak memenuhi isi putusan dalam perkara ini ;-----

11. Bahwa Tergugat I pernah didatangi dan diminta Penggugat di Rutan Wirogunan untuk tandatangan pada kertas folio kosong yang dikatakan Penggugat untuk mengurus sertifikat yang ada pada penguasaan Pak Angling Wijaya dan hanya berfikirkan positif saja kertas kosong tersebut Tergugat I tanda tangani dan ternyata telah dijadikan dasar untuk memutar balikkan fakta kejadian dan dibebankan semuanya kepada Tergugat I (Kesatu) atas kekhilafan dan atau kelalaian yang mungkin dialami sendiri oleh Penggugat karena sudah sejak tahun 2009 Penggugat tidak pernah lagi datang menemui Tergugat I (Kesatu) kecuali pada waktu di Rutan Wirogunan ;-----

--



Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada yang terhormat  
Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memutuskan :

**PRIMAIR** :-----

**1. DALAM POKOK PERKARA/  
CONVENTIE** :-----

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat I (Kesatu) untuk seluruhnya ;-----
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

**SUBSIDAIR** :-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;-----

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut di atas Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 12 Desember 2013 yang isi selengkapny adalah sebagai berikut :-----

**DALAM POKOK PERKARA** :-----

1. Bahwa benar, Kartorejo alias Midi (Alm) adalah ayah kandung Tergugat II, yang semula pemilik atas sebidang tanah, yang tercatat dalam Verponding No.840 Blok XXII seluas kurang lebih 1.715 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus lima belas meter persegi) yang obyek tersebut terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta, yang saat ini menjadi **Obyek Sengketa** ;-----
2. Bahwa sebidang tanah/obyek sengketa in casu sebagaimana disebutkan dalam point 1 (satu) di atas – pada sekitar tahun 1979-memang telah diperjualbelikan dengan Moedjiono alias R. Moedjiono (Alm) yang tiada lain adalah ayah kandung

Halaman 27 **dari 53 Putusan Nomor 50/PDT/2014/PT YYK**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, secara diangsur dan selesai pada sekitar tahun 1982;-----

3. Bahwa karena tanah Obyek Sengketa in casu masih berstatus tanah persawahan dan terhalang ketentuan Tanah Absentee, maka belum dapat dibalik nama ke atas nama Moedjiono alias R. Moedjiono (alm) ;-----

4. Bahwa karena pada tahun 1998 ada Program Proyek Nasional Agraria (PRONA), maka atas tanah Obyek Sengketa in casu, kemudian disertifikatkan dengan masih atas nama Kartorejo, yakni tercatat sebagai Sertifikat Hak Milik No.00746/Bener, Surat Ukur No.00050 tanggal 25 November 1998 seluas 1.481 m2 (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi). Bahwa selanjutnya, SHM No.00746/Bener a quo diserahkan dan disimpan oleh Moedjiono (alm) selaku pihak yang berhak atas bidang tanah tersebut ;-----

5. Bahwa pada tahun 2000, Kartorejo meninggal dunia dan kemudian Moedjiono pada tahun 2003 juga meninggal dunia. Bahwa untuk melanjutkan dan menuntaskan jual beli tersebut, maka atas saran dan petunjuk Tergugat I (Notaris /PPAT Carlina Liestiati, SH) prosesnya dilanjutkan oleh perwakilan ahli waris masing-masing yakni : Tergugat II mewakili ahli waris Kartorejo dan Penggugat mewakili ahli waris Moedjiono, dengan cara tanah obyek sengketa in casu dijadikan sertifikat ke atas nama Tergugat II terlebih dahulu, kemudian dilakukan perubahan status dari persawahan menjadi ke pekarangan, dan baru selanjutnya dibalik nama ke atas nama Penggugat. Tergugat II memahami sepenuhnya bahwa sertifikat tanah obyek sengketa menjadi ke atas nama Tergugat II tersebut hanyalah cara saja atau pinjam nama dan sama sekali bukanlah



haknya ;-----

-

6. Bahwa untuk merealisasikan jual beli lanjutan tersebut, setelah sertifikat tanah obyek sengketa ini casu menjadi atas nama Tergugat II, selanjutnya Penggugat mengajak Tergugat II untuk menghadap dan membubuhkan cap jempol pada dokumen akta juaan beli dihadapan Tergugat I. Bahwa setelah itu Tergugat II memahaminya bahwa tugas dan beban kewajiban orang tua telah dilaksanakan dan selesai ;-----

7. Bahwa kemudian Tergugat II sangat terkejut tatkala mendapat berita dari keponakan bahwa tanah obyek sengketa in casu saat ini ternyata dikuasai oleh orang lain, padahal Tergugat II saat itu hanya akan memeralihkannya kepada Penggugat (sama sekali tidak pernah memeralihkannya kepada pihak lain, karena memang bukan haknya). Sedemikian tidak benar jika tanah obyek sengketa in casu dijual oleh Tergugat II, apabila dengan harga milyaran rupiah. Tergugat II tidak pernah menerima pembayaran harga jual beli apapun berkaitan dengan peralihan Tanah Obyek Sengketa in casu dari Tergugat II ke Penggugat tersebut ;-----

8. Bahwa Tergugat II juga belum pernah menghadap apabila melepaskan hak dan merubahnya menjadi ke status dari hak milik ke Hak Guna Bangunan (HGB) melalui Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) ;-----

9. Bahwa dengan berdasarkan kepada konstruksi Fundamentum Petendi Gugatan Penggugat aquo, seharusnya Tergugat II dinyatakan menurut hukum bahwa tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat (karena - in casu – Tergugat II memang tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat). Oleh karenanya, berdasarkan point 1—8 jawaban Tergugat II aquo, maka



Tergugat II menyangkal /membantah dengan tegas Posita Angka 18, Petitum angka 2, Petitum angka 10 dan Petitum angka 11 gugatan Penggugat a quo (dalam kaitannya dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan-baik secara materiil maupun Imateriil terhadap Penggugat) ;-----

--

Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, maka Tergugat II memohon agar kebenaran dan keadilan ini ditegakkan, dengan menetapkan prinsip yang hak adalah hak dan yang batil adalah batil, dengan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA/KONPENSIS :-----**

**PRIMAIR :-----**

1. Menerima jawaban Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
3. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;
4. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat II tidak dapat dihukum untuk membayar ganti rugi materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp.374.870.000,- maupun sebesar Rp.300.000.000,-  
-----
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat II tidak dapat dihukum untuk membayar ganti rugi imateriil secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,-

**SUBSIDAIR :-----**

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut di atas Tergugat III telah mengajukan jawabannya tertanggal 18 November 2013 yang isi selengkapny adalah sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI / EXCEPTIE :**



## a. **Disqualificatoire Exceptie :**

Bahwa adalah tidak benar dalil Gugatan Penggugat Karena senyatanya Penggugat tidak punya landasan hukum yang kuat dalam menggugat Tergugat III, dan tidak ada Landasan Kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat dalam memasalahkan Obyek sengketa karena Akta Jual beli yang di buat oleh Daliso Rudianto, SH. Notaris Kota Yogyakarta dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor :13 tanggal 30 November 2009 dan ataupun Akta Jual Beli Nomor :04/2010 tanggal 12 April 2010 yang dibuat dihadapan Carlina Liestyani, SH. Notaris Kota Yogyakarta tidak dapat begitu saja dipakai sebagai acuan dasar Kepemilikan hak atas Obyek sengketa selain dari pada itu sebagaimana dasar yang didalilkan sendiri tidak ada hubungan hukum (*Ontbevoegdheid*) yang jelas dan langsung antara Penggugat dengan Tergugat III (Ketiga) dalam perkara "Aquo" ini ;

Penggugat tidak mempunyai "*Legal Standi*" dan SUDAH TIDAK BERHAK LAGI untuk mengajukan Gugatan Kepada Tergugat III dan Apalagi membatalkan Perjanjian Pelepasan Hak yang melatar belakangi Kepemilikan atas Obyek Sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat III karena apa yang menjadi dasar dan alasan untuk menggugat adalah tidak didasarkan alasan yang dapat diterima secara Nalar dan berdasar pada Kebenaran dan keadilan Karena apa yang menjadi dasar dan alasan alasan yang dikemukakan sulit untuk diterima akal sehat, dimana seringkali Penggugat menggunakan dalil dalil sepihak yang mencari pembenar sendiri. Bahwa Peralihan terhadap Barang Tidak Bergerak khususnya Tanah haruslah dihadapan Pejabat yang berwenang dan berdasarkan pada Akta autentik dan Sebagaimana dasar peralihan Hak atas Obyek sengketa semuanya dengan Akta Otentik yang Sah, dan dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Sebagai Lembaga resmi Pemerintah yang berwenang untuk mengurus Peralihan Hak akan Tanah ;

## b. **Exceptie Obscuri Libelli:**

Bahwa Penggugat telah salah persepsi akan Obyek sengketa karena senyatanya dan dapat dibuktikan di muka persidangan bahwa Obyek sengketa adalah milik Tergugat III dan memperhatikan Gugatan Penggugat dan dasar Kepemilikan Tergugat III atas Obyek Sengketa

Halaman 31 **dari 53 Putusan Nomor 50/PDT/2014/PT YJK**



maka berdasarkan Ketentuan yang ada dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

1. Sertifikat merupakan Surat Tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ;

Maka Gugatan Penggugat sejak awal sudah harus dinyatakan untuk DITOLAK dan atau TIDAK DITERIMA (*"Niet Ontvankelijk verklaard"*) **Dimana Sertifikat Hak Kepemilikan atas Obyek sengketa telah beralih ke atas nama Tergugat III (Ketiga) ;**

c. **Qualifikasi Perbuatan Tergugat III tidak jelas :**

Bahwa dasar Gugatan Penggugat hanyalah mengada ada dan membuat persoalan yang tidak ada dasar hukumnya, dimana dasar peralihan dan hal hal yang melatar belakanginya adalah sebagaimana yang di karang dan didalilkannya sendiri oleh Penggugat, Sehingga Perbuatan yang di dakwakan telah dilakukan oleh Tergugat III tidak



jelas, Selain daripada itu apabila di Nalar mana Mungkin telah dilakukan Jual beli sejak tahun 1979 dihadapan Daliso Rudianto, SH. Notaris di Yogyakarta TETAPI dalam penerbitan Sertifikatnya masih meminjam Nama pihak lain yakni KARTOREJO, disini yang lain menyatakan juga telah membuat Perikatan Jual beli dan atau Jual Beli atas Obyek sengketa dihadapan Carlina Lestyani, SH. Notaris/PPAT Kota Yogyakarta, Namun senyatanya Penggugat tidak pernah menguasai Obyek Sengketa dan telah ternyata Obyek sengketa adalah milik Tergugat III dan Tergugat III yang menguasainya ;

-----

**II. POKOK PERKARA/CONVENTIE:-----**

1. Bahwa Tergugat III (Ketiga) menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat tertanggal 5 September 2013 yang telah dibacakan di muka persidangan pada tanggal 7 Nopember 2013, kecuali yang secara tegas – tegas dan jelas Tergugat III akui kebenarannya ;
2. Bahwa apa yang telah kami dalilkan dalam Exceptie sepanjang masih relevan mohon diperlakukan dalam pokok perkara / conventie ;
3. Bahwa kalau kita memperhatikan dalil dalil Posita Penggugat dalam Gugatannya adalah sangat janggal dan tidak masuk akal serta apakah bisa diterima dengan akal sehat dimana atas jual beli yang telah terjadi pada tahun 1979 baru diurus kembali pada tahun 2009 ? apalagi didalilkan bahwa Subyek Hukum yang melakukan Jual beli pada tahun 1979 sudah meninggal dunia ? Bahkan yang sangat lucu apakah bisa jual beli atas Tanah Sawah sebagai Obyeknya masih meminjam nama ? Apakah hal tersebut dapat diterima secara Logika Hukum dan Fakta Kebenaran yang patut ? selain daripada itu baik status Obyeknya yakni Tanah Sawah Apakah bisa dilakukan jual beli pada waktu itu ? dan juga Subyeknya yang masih atas nama orang yang telah meninggal dunia yakni KARTOREJO dan Apakah dapat di wakili oleh Siapapun tanpa melalui dasar karena adanya Surat



Keterangan Waris dan atau dasar yang lain sehingga dapat diterima sebagai dasar untuk mengalihkan Obyek sengketa ;

4. Bahwa TIDAK BENAR dalil Penggugat mengemukakan tentang batas batas Obyek sengketa karena dari cara menyebutkan batas batasnya jelas bahwa Penggugat tidak / belum pernah menguasai Obyek sengketa dan belum pernah dilakukan penyerahan (“*levering*”) atas Obyek sengketa sebagaimana jual beli yang sesungguhnya karena Jelas tidak ada jual beli terhadap Obyek sengketa antara Orangtua Penggugat dengan KARTOREJO Alias MIDi dan juga Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat karena jual beli sebagaimana yang didalilkan dalam posita Nomer 1 dan Nomor 5 dan 6 Gugatan Penggugat adalah dipenuhi dengan suatu tanda Tanya besar Yakni : Apakah mungkin Obyek sengketa yang masih atas nama KARTOREJO dan didalilkan telah meninggal dilakukan jual beli pada tahun 2009 dan atau 2010 dan apakah mungkin Obyek jual beli yang pada tahun 2009 dan 2010 masih berstatus Tanah Sawah dapat dialihkan dengan Akta Jual beli ? sebagaimana yang didalilkan dalam Akta Jual beli No.04/2010 tertanggal 12 April 2010 yang dibuat dihadapanNy.Carlina Liestyani, SH. Notaris /PPAT Kota Yogyakarta ;-----

Bahwa selain daripada itu kalau melihat Posita poin 3 maka yang terjadi adalah Suatu bentuk Hutang Piutang antara Almarhum KARTOREJO Alias MIDI (Alm) dengan Almarhum MOEDJIONO Alias R. MOEDJIONO (Alm) dengan jaminan Sertifikat Tanah tersebut dan dipaksakan untuk di buat seakan akan sebagai bentuk jual beli ;-----

5. Bahwa Permasalahan dan Hubungan Hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I “*entah benar entah salah*” adalah hubungan dan tanggung jawab masing masing dan tidak ada hubungan dan Kedudukannya Tergugat III (Ketiga) atas Obyek sengketa, Karena secara Konstektual tidak pernah Tergugat III



(Ketiga) mengenal Penggugat dan Tergugat II sebelum adanya perkara ini ;-----

6. Bahwa memperhatikan dalil dalil Posita dan Gugatan Penggugat lebih cenderung merupakan bentuk Pemaksaan kehendak yang hanya mencari pembenaran sepihak dan sendiri dari dirinya. Hal tersebut dapat dilihat dari posita dan Petitum serta Putusan Provisi yang di minta Oleh Penggugat dimana Penggugat meminta untuk menghukum Tergugat III untuk membayar ganti Kerugian baik yang berupa Materiil dan Immateriil padahal Tidak pernah mempunyai hubungan Hukum (*"Onbevoegdheid"*) dan apalagi meminta Putusan Provisi dan Petitum atas Obyek Sengketa yang tidak dapat begitu saja didalilkan merupakan miliknya Penggugat KARENA dari apa yang didalilkan tidak ada *"Legal standi"* Kepemilikan Penggugat atas Obyek sengketa dan justru pada saatnya nanti akan Tergugat III buktikan bahwa Obyek Sengketa adalah milik Tergugat III secara Sah dan Otentik ;-----

7. Bahwa larangan Penggugat untuk melarang Obyek sengketa dimasuki oleh Tergugat III adalah Larangan yang tidak ada dasar hukumnya KARENA Penggugat tidak mempunyai Legal Standi Kepemilikan atas Obyek Sengketa, dengan dasar apa Penggugat melarang Tergugat III memasuki dan apalagi menguruk Tanah yang sudah merupakan haknya atas Obyek Sengketa ? Bahwa atas dasar ini Tergugat juga telah melaporkan Penggugat pada Kepolisian Negara Republik Indonesia Resor Kota Yogyakarta (POLRESTA YOGYAKARTA) dan sekarang masih dalam Taraf Penyelidikan dan Pemeriksaan Penyidik yang menanganinya ;-----

8. Bahwa adalah sangat lucu dan Kontradiktif apabila Penggugat meminta Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat hak atas Obyek sengketa dan juga penguasaan secara Fisik Obyek Sengketa yang sudah merupakan miliknya secara Sah Lebih lebih lagi meminta Pembayaran Ganti Kerugian Materiil dan Immateriil dan meminta Pembayaran Uang Paksa (*"dwangsom"*) Kepada Tergugat III yang jumlahnya sangat *"fantastis"* padahal secara senyatanya tidak pernah



ada hubungan Hukum (“*Onbevoegdheid*”) antara Penggugat dengan Tergugat III terhadap Obyek sengketa, dan pada saat ini Kepemilikan Obyek Sengketa adalah milik Tergugat III dan tidak sebagaimana yang didalilkan dalam Gugatan Penggugat ;

9. Bahwa adalah sangat TIDAK ADIL dan TIDAK BENAR apabila Penggugat meminta “*Revindictoir beslag*” atas Obyek sengketa KARENA dengan dasar dan “*Legal Standi*” yang mana Penggugat dapat dikabulkan atas Permohonan Sitanya ;-----

10. Bahwa selain daripada itu Permintaan Putusan serta merta (“*Uitvoerbaar bij voraad*”) yang diajukan dan di minta oleh Penggugat adalah tidak didasari atas dasar Bukti yang sah dan apalagi Otentik sebagaimana yang didalilkan Karena Legal standinya tidak jelas apakah Gugatan tentang Ganti rugi ataukah Gugatan warisan dari Almarhum Moedijono Kepada Penggugat ataukah tentang Kepemilikan yang hal tersebut belum dapat diterima secara Nalar dan Logika Hukum ;-----

11. Bahwa dalil dalil dalam posita selebihnya tidak perlu kami tanggapi karena tidak ada kaitannya dengan Kedudukan dengan Tergugat III ;-----

III. **DALAM REKONPENSİ** :-----

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam bab Exceptie dan bab Kompensi mohon dianggap dan diberlakukan dalam Rekonpensi, serta selanjutnya Tergugat III dalam Kompensi mohon disebut sebagai Penggugat In Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi dan Penggugat in Kompensi mohon disebut sebagai Tergugat in Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi ;-----

2. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas Obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:121/ Kel.Bener Surat Ukur tanggal 13/06/2013 Nomor:00421/2013 luas



1.458 m2 nama Pemegang hak FRANSISCA RATNASARI tanggal lahir 02/02/1948 ;-----

3. Bahwa Penggugat Rekonpensi memperoleh hak adalah karena adanya Surat Pelepasan Hak Milik atas Tanah yang di buat dan ditandatangani serta Cap Jempol oleh Pihak yang melepaskan yakni Ny. Harjo Sentono Alias Suratinem Kepada Penerima pelepasan Hak yakni Ny.Fransisca Ratnasari dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tertanggal 5 Juni 2013 Sebagaimana ketentuan yang diatur sebagaimana Ketentuan Hukum dan Peraturan PerUndang Undangan yang berlaku ;-----

4. Bahwa pada awalnya Penggugat Rekonpensi membeli Obyek sengketa adalah dari Gerardus Sony Cakra Pandu Buana berdasarkan adanya : -----

a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor:01 tertanggal 19 Desember 2012 yang dibuat antara Tergugat In Konpensi II selaku Penjual dengan Gerardus Sony Cakra Pandu Buana selaku Pembeli dihadapan Ny. SUNARYANI, SH. Notaris / PPAT Kota Yogyakarta (Tergugat IV in Konpensi) ;-----

b. Kuasa untuk menjual Nomor:02 tertanggal 19 Desember 2012 dihadapan Ny.SUNARYANI, SH. Notaris/PPAT Kota Yogyakarta (Tergugat IV In Konpensi) ;-----

c. Bahwa selain daripada itu Obyek jual beli tersebut telah kering dan statusnya Tanah Pekarangan dari proses pengeringan atas Obyek sengketa yang dilakukan Kantor Ny.Sunaryani, SH. Dan juga telah dilakukan Pengecekan yang menyatakan bahwa Tanah dalam keadaan Bersih tidak ada sengketa dan ataupun penghalang untuk dialihkan ;-----

5. Bahwa selanjutnya Sdr. Gerardus Sony Cakra Pandu Buana dan Ny.Harjo Sentono membatalkan Perikatan Perikatan yang telah dibuatnya berdasarkan Akta Pembatalan Nomor:05 tertanggal 22 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Ny. Sunaryani, SH. Notaris di



Yogyakarta KARENA Obyek sengketa tersebut dilepaskan haknya Kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat III in Kompensi secara langsung di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagaimana Ketentuan Hukum dan Peraturan yang berlaku ;

6. Bahwa Olehkarenanya Penggugat Rekonpensi adalah Pembeli yang beritikad baik dan Harus di lindungi oleh Hukum dan Peraturan yang berlaku ;-----
7. Bahwa selain daripada itu Obyek jual beli telah dilakukan *Levering* (Penyerahan) dari Pemilik/Penjual Kepada Pembeli/Penggugat Rekonpensi secara langsung dan seketika sebagaimana ketentuan yang ada dalam jual beli pada umumnya;-----
8. Bahwa olehkarena penguasaan Penggugat Rekonpensi atas Obyek Sengketa adalah sah secara Hukum karena merupakan miliknya ;
9. Bahwa Penggugat Rekonpensi juga telah membayar seluruh pajak pajak yang timbul dan ataupun yang ada dalam Peralihan atas hak pada suatu Tanah Pekarangan ; -----
10. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah telah membayar dengan Lunas Obyek jual beli dan telah dibenarkan oleh Ny.Harjo Sentono alias Suratinem ;-----
11. Bahwa dalam melakukan penguasaan Obyek jual beli Penggugat Rekonpensi mendapat gangguan dan halangan dari orang-orang Suruhannya Tergugat Rekonpensi yang mendaku sebagai Tanah miliknya tanpa suatu bukti Kepemilikan yang Sah dan dapat dipertanggung jawabkan yang olehkarenanya perbuatan Tergugat Rekonpensi ini adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonpensi serta mendatangkan Kerugian, yang kerugian tersebut apabila di Nilai dengan uang tidak kurang dari Rp.2.552.050.000,- (*Dua milyar lima ratus lima puluh dua juta lima puluh ribu rupiah*) dengan perincian :-----

**a. Kerugian secara Materiil :-----**



1. Bahwa Obyek Jual beli yang dinyatakan Obyek sengketa oleh Tergugat Rekonpensi tersebut dibeli dan di bayar dengan harga Rp.1.481.000.000,-
2. Setoran Pajak Daerah BPHTB sebesar Rp71.050.000,-  
Jumlah Rp. 1.552.050.000,-  
Terbilang (Satu Milyard Lima ratus lima puluh dua juta lima puluh ribu rupiah) ;-----

**a. Kerugian secara Moril :-----**

Bahwa Penggugat merasa disepelkan dan dipermainkan sebagai Pemilik yang Sah atas Obyek sengketa yang apabila diperhitungkan dengan uang adalah tidak kurang dari Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar Rupiah) ; -----

12. Bahwa besarnya Kerugian Moril dan Materiil dari Penggugat Rekonpensi haruslah Tergugat Rekonpensi bayarkan Kepada Penggugat Rekonpensi 1 (satu) Minggu setelah Putusan ini dapat dijalankan menurut hukum dan dipenuhi oleh Tergugat Rekonpensi
13. Bahwa selain daripada itu sangatlah patut apabila Tergugat Rekonpensi dikenakan uang paksa "Dwangsom" sebesar Rp.500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) perhari keterlambatan apabila Tergugat Rekonpensi terlambat untuk memenuhi isi putusan ini Kepada Penggugat Rekonpensi ;-----
14. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya Putusan ini maka Mohon berkenan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan "Conservatoir beslag terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonpensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang bentuk dan jenisnya akan Penggugat rekonpensi susulkan kemudian ;-----
15. Bahwa Gugatan Reconventie ini diajukan dengan bukti Autentik yang dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum dan kebenaran serta sebagai pendidikan hukum bagi Tergugat Reconventie pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

khususnya dan masyarakat luas pada umumnya maka mohon berkenan Majelis pemeriksa perkara ini menjatuhkan putusan Reconventie ini secara serta merta (“*Uitvoerbaar bij voorrad*”) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memutuskan :-----

**PRIMAIR** :-----

**I. DALAM EXCEPTIE** :-----

- Menerima Eksepsi Tergugat III Untuk seluruhnya :-----

**II. DALAM POKOK PERKARA / CONVENTIE** :-----

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;-----
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);-----

**III. DALAM RECONVENTIE** :-----

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Reconventie dari Penggugat In Reconventie untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pemilik yang sah atas Sebidang Tanah Pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:121/Kel. Bener Surat Ukur tanggal 13/06/2013 Nomor:00421/2013 luas 1.458 m2 nama Pemegang hak FRANSISCA RATNASARI tanggal lahir 02/02/1948 ;-----
3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonpensi telah membayar Lunas atas Pembelian Obyek sengketa dengan Ny. Harjo Sentono alias Suratinem ;
4. Menyatakan secara hukum Surat Pelepasan Hak Milik atas Tanah yang di buat dan ditandatangani serta Cap Jempol oleh Pihak yang

**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)



melepaskan yakni Ny. Harjo Sentono Alias Suratinem Kepada Penerima pelepasan Hak yakni Ny. Fransisca Ratnasari dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tertanggal 5 Juni 2013 adalah sah dan mempunyai Kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala Konsekwensinya ;-----

5. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus di lindungi oleh Hukum dan Peraturan PerUndang undangan ;-----
6. Menyatakan secara Hukum bahwa penguasaan Obyek sengketa oleh Penggugat Rekonpensi adalah sah secara hukum ;-----
7. Menyatakan secara Hukum bahwa upaya upaya pemblokiran dan atau Pelarangan terhadap Penguasaan dan Pemilikan Obyek sengketa oleh Tergugat Rekonpensi dan atau Orang Orang Suruhannya adalah di dasari Itikat tidak baik, tidak sah dan oleh karenanya haruslah dibatalkan dan atau dinyatakan batal demi hukum berikut dengan segala konsekwensinya ;-----
8. Menyatakan secara Hukum bahwa Tergugat Rekonpensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonpensi yakni berupaya melarang dan memblokir Obyek Jual beli yang merupakan milik Penggugat Rekonpensi yang sah ;-----
9. Menghukum Kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar Kerugian Moril dan Materiil Penggugat Rekonpensi sejumlah Rp.2.552.050.000,- (Dua milyar lima ratus lima puluh dua juta lima puluh ribu rupiah) secara Tunai selambat lambatnya 1 (satu) minggu setelah Putusan ini dapat dilaksanakan menurut hukum dan dipenuhi oleh Tergugat Rekonpensi ;-----
10. Menghukum Kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar Uang paksa "Dwangsom" sejumlah Rp.500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Kepada Penggugat Rekonpensi apabila tidak melaksanakan isi putusan ini sejak putusan ini mempunyai



kekuatan hukum yang tetap sampai nanti dipenuhi oleh Tergugat Rekonpensi ; -----

11. Menyatakan Sah dan berharga sita Jaminan "Conservatoir beslag" atas barang bergerak dan atau barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi yang bentuk dan jenisnya akan Peggugat rekonpensi susulkan kemudian ;-----

12. Bahwa putusan perkara dalam Gugatan Rekonpensi ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij voraad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun Kasasi ; -----

**DALAM CONVENTIE dan RECONVENTIE :-----**

- Menghukum Peggugat In Conventie dan atau Tergugat In Reconventie untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo et Bono) ;-----

Menimbang bahwa, atas gugatan Peggugat tersebut di atas Tergugat IV telah mengajukan jawabannya tertanggal 18 November 2013 yang isi selengkapnya adalah sebagai berikut :-----

**DALAM POKOK PERKARA / KONPENSI :-----**

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil dalil Gugatan Peggugat kecuali yang secara tegas dan jelas Kami Tergugat IV (Keempat) akui ;-----
2. Bahwa senyatanya ("Feitelijk") Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum secara formal dan Materiil ataupun secara langsung dengan Para Pihak dalam perkara "Aquo" ini kecuali hanya dengan Tergugat II (Kedua) yakni Ny. Harjo Sentono Alias Suratinem, yang oleh karenanya adalah sangat janggal apabila Tergugat IV (Keempat) harus dihukum secara tanggung



renteng atas pembayaran yang didalilkan sebagai bentuk kerugian Penggugat sebagaimana dalil poin 18 posita Gugatan Penggugat halaman 4 dan juga Petitum poin 10 halaman 6 **Gugatan Penggugat**, Oleh karenanya Tergugat IV (Keempat) hanya akan menanggapi apa yang telah di tuduhkan dan didalilkan Penggugat dalam Gugatannya secara proporsional;-----

3. Bahwa adalah tidak benar dan tidak dapat diterima secara akal sehat dan Logika hukum seluruh dalil dalil Gugatan Penggugat dimana pada dalil dalil tersebut terdapat catatan catatan untuk membantu dengan jalan mengurai atas pengakuan Penggugat sendiri dalam Gugatannya dan yang dapat kami benarkan sebagai

berikut :-----

a. Obyek Sengketa awalnya merupakan Sebidang Tanah Sawah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat hak Milik Nomor:00746/ Bener Surat Ukur Nomor:00050 Tanggal 25 November 1998 dan tertulis atas nama KARTOREJO ;-----

b. Bahwa Kartorejo telah meninggal dunia tahun 2000 menurut dalil Gugatan Penggugat ;-----

4. Bahwa Tergugat IV tidak pernah tahu dan mengerti dengan adanya Akta Jual beli sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya poin 1 yang di buat dihadapan Daliso Rudianto, SH. Notaris di Kota Yogyakarta dan ataupun tidak pernah tahu akan adanya Akta Perikatan Jual Beli Nomor:13 tanggal 30 November 2009 dan ataupun Akta Jual Beli Nomor:04/2010 tanggal 12 April 2010 yang dibuat dihadapan Carlina Liestyani, SH. Notaris /PPAT Kota Yogyakarta sebagaimana yang didalilkan dalam poin 3 dan poin 4 dalil Gugatan Penggugat ;-----



5. Bahwa sepanjang yang Tergugat IV alami dan ketahui dalam kaitannya dengan perkara ini adalah :-----

a. Bahwa pada awalnya Ny. Harjo Sentono alias Suratinem dan Sdr. Gerardus Sony Cakra Pandu Buana datang ke Kantor Tergugat IV dan menjelaskan Keinginannya berdua untuk melakukan Jual Beli atas Tanah Terperkara dan meminta Kepada kami atas Syarat Syarat yang diperlukan, Bahwa sebagaimana Ketentuan yang ada Saya menyampaikan bahwa Tanah terperkara tersebut belum bisa dilakukan jual beli Karena Obyeknya masih Sawah dan perlu dilakukan Pengeringan sedangkan Subyek pemiliknya adalah Sudah meninggal yang otomatis tidak dapat dilakukan jual beli, selain itu harus dilakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan apakah Calon Obyek Jual beli tersebut bersih dari sengketa dan permasalahan yang hal ini harus ada Legalitas Formalnya dari Instansi yang berwenang yakni BPN Kota Yogyakarta ;-----

b. Bahwa Kemudian Keduanya menyerahkan Kelengkapannya yang berupa : Asli Sertifikat Hak Milik atas Obyek sengketa tersebut untuk dilakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan juga kelengkapannya secara formal lainnya baik : Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan atau Kartu Keluarga (KK) atas nama Ny. Harjo Sentono Alias Suratinem dan juga Surat Keterangan dan Surat Pernyataan Waris yang sudah ditanda tangani dan diketahui oleh RT 11, RW 03, Lurah Bener dan Camat Tegalorejo tertanggal 15 September 2012 dan juga Surat Kematian Kartorejo serta Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) calon Pembeli yakni : Gerardus Sony Cakra Pandu Buana ;-----

c. Bahwa Kantor Tergugat IV telah melaksanakan Pengecekan pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan telah



memperoleh Cap serta Stempel bersih atas Obyek sengketa tanggal 17 Desember 2012 dalam arti tidak ada sengketa dan atau penghalang untuk dilakukan transaksi dan Tergugat IV telah memberi Kabar kepada Kedua belah pihak ;-----

- d. Bahwa kemudian pada tanggal 19 Desember 2012 Keduanya yakni Ny. Harjo Sentono alias Suratinem dalam Kedudukannya Sebagai Penjual dan Gerardus Sony Cakra Pandu Buana dalam Kedudukannya sebagai Pembeli telah membuat Pengikatan Jual Beli sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor:01 tertanggal 19 Desember 2012 dihadapan Saya Ny.SUNARYANI, SH. Notaris / PPAT Kota Yogyakarta ;-----
- e. Bahwa karena **pembayaran atas pembelian tanah tersebut telah dinyatakan Lunas oleh Kedua belah pihak** maka Keduanya meminta kepada Tergugat IV sebagai Notaris untuk mengesahkan dan meresmikan Kuasa untuk menjual Nomor:02 tertanggal 19 Desember 2012 dihadapan Ny.SUNARYANI, SH. Notaris / PPAT Kota Yogyakarta ;-----
- f. Bahwa selain daripada itu proses pengeringan atas Tanah Terperkara tersebut juga dilakukan Oleh Kantor Tergugat IV dan juga telah selesai dan Saya memberitahukan kepada Sdr.Gerardus Sony Cakra Pandu Buana melalui Telpon untuk segera memproses balik nama atas Tanah Obyek Jual beli tersebut ;-----
- g. Bahwa selanjutnya Sdr. Gerardus Sony Cakra Pandu Buana menyatakan melalui Telpon bahwa Karena dirinya ada Tugas Belajar ke luar Negeri Maka Tanah Obyek Jual beli tersebut akan dialihkan dengan seseorang yang bernama : Fransisca Ratnasari dan telah terjadi kesepakatan ;  
-----



h. Bahwa selanjutnya pada Hari yang telah ditentukan :-----

1. Sdr. Gerardus Sony Cakra Pandu Buana ;-----

2. Ny. Harjo Sentono ;-----

3. Ny. Fransisca Ratnasari ;-----

Secara bersama sama datang ke Kantor Tergugat IV untuk maksud tersebut, dan karena Ny. Fransisca Ratnasari adalah Warga Negara Keturunan, dimana berdasarkan Ketentuan dan Peraturan yang berlaku tidak dapat memiliki Tanah dengan Status Hak Milik di Daerah Istimewa Yogyakarta dan tidak mungkin Tergugat IV buatkan Akta Jual beli maka Saya Sarankan agar jual beli tersebut dilaksanakan langsung di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta ;-----

i. Bahwa jual beli antara Ny. Fransisca Ratnasari yang menggantikan Kedudukan Sdr. Gerardus Sony Cakra Pandu Buana dan juga atas sepengetahuan dan sepersetujuan Ny. Harjo Sentono Alias Suratinem maka selanjutnya Keduanya antara : Sdr. GERARDUS SONY CAKRA PANDU BUANA dan Ny. HARJO SENTONO Alias SURATINEM membuat Akta Pembatalan Nomor 05 tanggal 22 Mei 2013 Sebagaimana yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Ny.Sunaryani, SH. Notaris di Yogyakarta ;

-----  
j. Bahwa proses Jual beli atas Obyek Sengketa antara Ny. Harjo Sentono Alias Suratinem dalam Kedudukannya Sebagai Penjual dengan Ny. Fransisca Ratnasari dalam kedudukannya sebagai Pembeli adalah dilaksanakan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dengan dihadiri Sdr.Gerardus Sony Cakra Pandu Buana adalah di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luar sepengetahuan dan melibatkan Kantor Tergugat IV  
lagi ;-----

6. Bahw  
terse  
(Kee  
kami  
dalam  
rente  
Peng  
-----

7. Bahw  
yang  
meny  
Nota  
Peng  
adan  
atau  
dihac  
seba  
Peng  
Sent  
beli  
dalam  
nama  
oleh  
Tana  
peng  
berw  
Kant  
Gera  
seca

8. Bahw  
Peng



seba  
 peke  
 Peng  
 men  
 keter  
 dikat  
 Huku

9. Bahv  
 Nota  
 -----

- a. *“Uitwendige bewijskracht”* atau Kekuatan pembuktian lahiriah / luar dalam arti bahwa akta telah memenuhi syarat sebagai akta Aitentik ;-----  
 --
- b. *“Formele bewijskracht”* atau Kekuatan hukum formal dalam arti bahwa apa yang dituangkan dalam akta tersebut adalah betul betul kehendak dari Para Penghadap yang dituangkan sebagaimana Keinginan Para Penghadap dihadapan Notaris ;
- c. *“Materiele bewijskracht”* atau Kekuatan Pembuktian Materiil dalam arti bahwa Keterangan dan Pernyataan Para Penghadap adalah sebagai Keterangan yang benar ;-----

Bahwa olehkarenanya apa yang disampaikan oleh Ny. Harjo Sentono alias Suratinem sebagai Penjual dengan Gerardus Sony Cakra Pandu Buana sebagai Pembeli dihadapan Notaris adalah telah memenuhi sebagaimana Kriteria dari Pembuktian yang sempurna tersebut ;-----

Berdasarkan hal-hal Sebagaimana tersebut di atas, perkenankanlah Kami menyerahkan sepenuhnya Kepada Penilaian dan Pertimbangan Hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memberikan Putusannya dan kami Tergugat IV akan tunduk pada putusannya ;-----

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 April 2014 Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.YK. yang amarnya sebagai berikut :-----

**PROVISI :**-----

Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;-----

**DALAM KONPENSI :**-----

**DALAM EKSEPSI :**-----

Menyatakan Eksepsi Tergugat III tidak dapat diterima ;-----

**DALAM POKOK PERKARA :**-----

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

**DALAM REKONPENSI :**-----

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;-----

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**-----

Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.967.000,-,(satu juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu rupiah) ;-----

Membaca relas Pemberitahuan isi putusan kepada Tergugat I pada tanggal 28 Mei 2014 melalui kuasanya ;-----

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Mei 2014 Penggugat I / Pembanding I menyatakan banding dan telah diberitahukan kepada Tergugat I / Terbanding , Tergugat IV / Terbanding dan Tergugat turut Terbanding, kemudian tanggal 3 Juni 2014 kepada Tergugat III / Pembanding, tanggal 5 Juni 2014 kepada Tergugat II / Terbanding serta akta permohonan banding yang dibuat oleh Tergugat III / Pembanding II dan telah diberitahukan kepada Tergugat I /Terbanding, Tergugat II / Terbanding pada tanggal 30 Mei 2014, tanggal 3 Juni 2014 kepada Penggugat I / Pembanding, tanggal 11 Juni kepada Turut Tergugat IV, telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 April 2014 Nomor 105/

Halaman 49 **dari 53 Putusan Nomor 50/PDT/2014/PT YYK**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PDT.G/2013/PN.Yk untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;-----

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa pada tanggal 30 Mei 2014 kepada, Tergugat I /Terbanding, Tergugat II / Terbanding , dan Turut Tergugat/Turut Terbanding dan tanggal 3 Juni 2014 kepada Pembanding /Tergugat III 5 Juni 2014 kepada Tergugat II/ Terbanding permohonan banding tersebut telah diberitahukan /disampaikan secara sah dan seksama ;-----

Membaca Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.Yk tanggal 18 Juni 2014 Turut Terbanding/Turut Tergugat. Dan Terbanding /Tergugat III dan tanggal 26 Juni 2014 kepada Terbanding/Tergugat II, tanggal 24 Juni 2014 kepada Tergugat I/Terbanding, dan kepada Pembanding Juga Terbanding/ Penggugat yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Yogyakarta telah memberi kesempatan kepada Pihak Penggugat/ Pembanding, Tergugat/pembanding serta Tergugat I, II, IV turut Terbanding serta Turut Tergugat untuk memeriksa / membaca berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat / Pembanding I dan Tergugat III /Pembanding II 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 Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati demngan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 April 2014 Nomor 105/PDT.G/2013/PN.YK;-----

Menimbang , bahwa permintaan banding Penggugat/Pembanding maupun Tergugat Pembanding tidak disertai memori Banding dan kontra memori banding maka Pengadilan Tinggi berpendapat Penggugat



Pembanding menyerahkan kebijaksanaan kepada Hakim tingkat banding untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.;

Menimbang, bahwa ternyata dalam pemeriksaan tingkat banding tidak ditemukan hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan ini dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ;-----

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 April 2014 Nomor 105/PDT.G/2013/PN.YK dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;-----

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

Memperhatikan Ketentuan peraturan Perundangan dan Peraturan lain yang bersangkutan :-----

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding I dan Tergugat III / Pembanding II ;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 April 2014 Nomor 105/PDT.G/2013/PN.YK yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat / Pembanding I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan , yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);-----

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari **SENIN** tanggal **13 OKTOBER 2014** Oleh kami

Halaman 51 **dari 53 Putusan Nomor 50/PDT/2014/PT YYK**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**MARIA ANNA SAMIYATI, SH.MH** Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis **EMMY HERAWATY, SH** dan **YOHANES SUGIWIDARTO, SH** masing-masing selaku Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS.tanggal 16 OKTOBER 2014** oleh kami Majelis dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut serta **RETI AMBAR SUSANTI** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Yogyakarta, akan tetapi tanpa dihadiri oleh para Pihak.

Hakim-hakim Anggota

Ketua Majelis

**1.EMMY HERAWATY, SH      MARIA ANNA SAMIYATI, SH.MH.**

**2.YOHANES SUGIWIDARTO, SH      PANITERA PENGGANTI**

**RETI AMBAR SUSANTI**



Perincian biaya :

- |             |             |
|-------------|-------------|
| 1. Meterai  | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi. | Rp. 5.000,- |

3. Pemberkasan	<hr/>	Rp. 139.000,-
	Jumlah	Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah)