



**PUTUSAN**  
**NOMOR 69/PDT/2019/PT YYK**

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Pengadilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. Suparni, bertempat tinggal di Pakem Gede Rt. 033, Desa Pakembinangun, Kec. Pakem, Kab.Sleman, D.I.Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai: Pemanding I semula Tergugat I
2. Samiarjo, bertempat tinggal di Pakem Gede Rt. 033, Desa Pakembinangun, Kec. Pakem, Kab.Sleman, D.I.Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai: Pemanding II semula Tergugat II;
3. Nung Wahyu Wibowo, bertempat tinggal di Pakem Gede Rt. 033, Desa Pakembinangun, Kec.Pakem, Kab. Sleman, D.I.Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai: Pemanding IV semula Tergugat IV;
4. Sri Sumartini, bertempat tinggal di Pakem Gede Rt. 033 Pakembinangun Pakem Sleman, selanjutnya disebut sebagai: Pemanding V semula Tergugat V;
5. Reynaldi Sukma Jati, bertempat tinggal di Pakem Gede Rt. 033 Pakembinangun, Pakem, Sleman, selanjutnya disebut sebagai: Pemanding VII semula Tergugat VII;
6. Nova Krista Wijaya, bertempat tinggal di Pakem Gede Rt. 033 Pakembinangun, Pakem, Sleman, selanjutnya disebut sebagai: Pemanding VIII s emula Tergugat VIII;

Selanjutnya disebut sebagai: Para Pemanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII;

**Melawan**

Susanti Mulyaningrum, berkedudukan di Tuguran Rt. 004 Rw. 001, Desa Banjaragung, Kec. Kajoran, Kab. Magelang, Jawa Tengah;, Dalam Tingkat banding ini memberikan kuasa ;

1. Hariyanto,SH

*Halaman 1 dari 21 Halaman Putusan Nomor 69 /PDT/2019/PT YYK*



2. Cahyo Irawan,SH
3. Refingo Krishna Andyamond,SH
4. Rifq Tri Putro,SH

Kesemuanya Advokat dan Advokat Magang beralamat di kantor LBH.Pandu Bangsa, Berkedudukan di Jl. Puspita No, 56, Beran Kidul, Desa Tridadi, Kec. Sleman, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta;

Bersdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 April 2019;

Selanjutnya disebut sebagai: Terbanding semula Penggugat;

DAN

1. Candra Wahyu Andianto, bertempat tinggal di Pakem Tegal, Rt. 039, Desa Pakembinangun, Kec. Pakem, Kab. Sleman, D.I.Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai: Turut Terbanding I semula Tergugat III;
2. Rhamundya Enggar Kusuma, bertempat tinggal di Pakem Gede Rt.033 Pakembinangun Pakem Sleman, selanjutnya disebut sebagai: Turut Terbanding II semula Tergugat VI;

#### PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 69/PEN.PDT/2019/PT YKK, tanggal 12 Juni 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 141/Pdt.G/2018/PN Smn, tanggal 11 Maret 2019;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Telah membaca, surat gugatan Penggugat tertanggal 4 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 8 Mei 2018 dalam Register Nomor 141/Pdt.G/2018/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada hari sabtu, tanggal 06 Februari 2016, telah terjadi Jual Beli Tanah antara SAPTORO NOFIANTO KUSUMO UTOMO, LAKSMONO FIANGGORO KUSUMO UTOMO, AGFINATRI KUSUMA UTAMI,NOER SASONGKO INDRIO PRASTOWO,Ny. SOFIA MARIA MAGDALENA SOEDJONO dengan SUSANTI MULYANINGRUM (Penggugat) terhadap sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 2 dari 21 Halaman Putusan Nomor 69 /PDT/2019/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01105 / Pakembinangun, S.U. tanggal 01 / 09 / 2001 Nomor : 00311 / Pakembinangun / 2001, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 13041604.00433 seluas 359 m2 yang terletak di Desa Pakembinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta.

2. Bahwa Jual Beli tanah tersebut diatas sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 43 / 2016 tertanggal 06 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Eni Wijastuti,SH,MKn

3. Bahwa tanah yang menjadi Obyek Jual Beli tersebut terletak di Dusun Pakem Gede ,Rt. 033,Rw.00, Desa Pakembinangun, Kecamatan Pakem, Kab.Sleman, D.I.Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : parit / jalan kampung
- Sebelah Timur: parit
- Sebelah Selatan : Jl. Cangkringan - Pakem
- Sebelah Barat : tanah milik Keluarga R.Soejadi

Selanjutnya disebut sebagai **Tanah Obyek Sengketa**

4. Bahwa pada awal sejarahnya, tanah yang menjadi Obyek Jual Beli diatas merupakan tanah yang dibeli oleh Soedjadi yang merupakan orang tua kandung Penggugat, akan tetapi tanah tersebut diberikan secara suka rela dan diatasnamakan kepada Soedjono (adik Soedjadi) yang merupakan orang tua kandung dari Penjual (SAPTORO NOFIANTO KUSUMO UTOMO, LAKSMONO FIANGGORO KUSUMO UTOMO, AGFINATRI KUSUMA UTAMI,NOER SASONGKO INDRIO PRASTOWO,Ny. SOFIA MARIA MAGDALENA SOEDJONO)

5. Bahwa karena tanah tersebut dibeli oleh Soedjadi, maka Pawirotni dan istri serta Joyo Muji alias Djoyodimedjo dan istri meminta ijin kepada Soedjadi untuk menempati atau bermukim di tanah obyek, dan pada waktu itu Soedjadi memberikan ijin, tetapi dengan syarat harus dikembalikan kepada Soedjono (adik Soedjadi) jika Pawirotni atau Joyo Muji alias Djoyodimedjo meninggal dunia, akan tetapi Pawirotni dan Joyo Muji alias Djoyodimedjo tidak meminta ijin kepada Soedjono sebagai pemilik tanah secara de jure.

6. Bahwa pada saat penempatan tanah pekarangan tersebut, Pawirotni membangun rumah semi permanen, Pawirotni merupakan kakek dari Sri Sumartini (Tergugat V), namun rumah semi permanen direhab oleh Sri Sumartini (Tergugat V) menjadi rumah permanen, sedangkan Joyo Muji alias Djoyodimedjo pada saat menempati tanah pekarangan tersebut, membangun rumah semi permanen pula, Joyo Muji alias Djoyodimedjo merupakan orang tua dari Suparmi dan Samiarjo (Tergugat I dan Tergugat II), namun rumah tidak direhab oleh Suparmi

Halaman 3 dari 21 Halaman Putusan Nomor 69 /PDT/2019/PT YYK



dan Samiarjo (Tergugat I dan Tergugat II)

7. Bahwa dengan demikian, Para Tergugat menempati dan menikmati tanah tersebut secara turun temurun dari Pawirotni dan Joyo Muji alias Djyodimedjo, dan hingga gugatan ini diajukan, di atas tanah tersebut masih berdiri 2 (dua) bangunan rumah, yakni :

7.1. **Rumah Semi Permanen**, ditempati dan dihuni oleh SUPARNI (Tergugat I) ,SAMIARJO (Tergugat II) dan CANDRA WAHYU ANDRIANTO (Tergugat III)

7.2. **Rumah Permanen**, ditempati dan dihuni oleh NUNG WAHYU WIBOWO (Tergugat IV), SRI SUMARTINI (Tergugat V), RHAMUNDYA ENGGAR KUSUMA (Tergugat VI) ,REYNALDI SUKMAJATI (Tergugat VII) dan NOVA KRISTA WIJAYA (Tergugat VIII)

8. Bahwa penempatan dan penguasaan Para Tergugat tersebut tidak ada alas haknya karena penempatan dan penghunian mereka tersebut tidak adanya persetujuan dari orang tua Pihak Penjual Tanah (SAPTORO NOFIANTO KUSUMO UTOMO, LAKSMONO FIANGGORO KUSUMO UTOMO, AGFINATRI KUSUMA UTAMI,NOER SASONGKO INDRIO PRASTOWO,Ny. SOFIA MARIA MAGDALENA SOEDJONO), sehingga dalam hal ini Pihak Penggugat tidak merasa memberikan ijin kepada Para Tergugat untuk meneruskan atau melanjutkan penempatan mereka di atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat

9. Bahwa setelah Jual Beli dilakukan antara Pihak yang tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 43 / 2016 tanggal 06 Februari 2016, Pihak Penggugat telah berusaha melakukan musyawarah secara kekeluargaan dengan Para Tergugat dengan maksud supaya Pihak Para Tergugat bersedia dengan suka rela untuk mengosongkan tanah Obyek sengketa sekaligus menyerahkan tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat, namun dari Pihak Para Tergugat tidak merespon dengan baik dan malah menuntut ganti kerugian yang tidak wajar

10. Bahwa upaya Pihak Penggugat, terakhir dilakukan pada tanggal 27 Januari 2017, dimana Pihak Penggugat meminta kepada Pihak Para Tergugat untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah yang telah dibeli oleh Pihak Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 43 / 2016, namun tetap saja usaha Penggugat tersebut tidak membuahkan hasil yang maksimal.

11. Bahwa oleh karena perbuatan penguasaan dan penempatan tanah / obyek sengketa oleh Para Tergugat tersebut secara tidak sah serta tidak ada alas hak yang menguatkan penguasaannya,maka perbuatan Para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam **pasal 1365 KUHPerdara**, serta penguasaan / pengelolaan tanah tanpa Hak



sebagaimana diatur dalam **Pasal 2 UU Nomor 51 Prp tahun 1960 tentang larangan pemakian tanah tanpa seijin yang berhak atau kuasanya,**

**Vide :**

**Pasal 1365 KUHPerdara**, yang menyatakan : ...

*“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, “mewajibkan yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti “kerugian tersebut..*

**Pasal 2 UU Nomor 51 Prp tahun 1960**, yang menyatakan :

*“dilarang memakai tanah tanpa seijin yang berhak atau kuasanya yang sah*

**12.** Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara diatas dapatlah ditarik benang merah, bahwa perbuatan Para Tergugat dengan menguasai serta menempati tanah obyek sengketa dengan tanpa adanya ijin dari Penggugat tersebut, jelas-jelas telah melanggar hukum dan hal demikian jelas pula menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena sejak ditanda tangannya Akta Jual Beli Nomor 43 / 2016 pada tanggal 06 Februari 2016 hingga gugatan ini diajukan, Penggugat tidak dapat menikmati serta menguasai tanah obyek sengketa.

**13.** Bahwa oleh karena penguasaan / penempatan Para Tergugat dalam menempati tanah / obyek sengketa yang diatasnya telah berdiri 2 (dua) bangunan rumah, baik rumah permanen maupun semi permanen tersebut, secara tidak sah dan tanpa hak, maka sudah sepantasnyalah apabila Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah / obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa beban serta syarat apapun .

**14.** Bahwa akibat tidak dapat menguasai tanah obyek yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian, baik kerugian materiil maupun immateriil, yang bila diperhitungkan sebagai berikut :

**a. Kerugian Materiil** , merupakan kerugian yang benar-benar dialami oleh Penggugat akibat tidak dapat menguasai dan menikmati barang atau tanah yang telah dibeli oleh Penggugat.

Bahwa diatas tanah obyek sengketa telah berdiri 2 (dua) buah rumah baik rumah semi permanen maupun rumah permanen, dimana apabila kedua rumah tersebut disewakan atau dikontrakkan dengan harga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) per tahun, maka hingga gugatan ini diajukan, Penggugat mengalami kerugian riil sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)

**b. Kerugian immateriil**, merupakan kerugian yang dialami oleh Penggugat , karena Para Tergugat tidak pernah merespon atau bersikap kooperatif terhadap upaya kekeluargaan oleh Pihak Penggugat dalam menyelesaikan





permasalahan yang terjadi

Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat tersebut, maka Penggugat memohon supaya Para Tergugat dibebani untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 200.000.000 ,00 ( dua ratus juta rupiah) Sehingga kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah)

**15.** Bahwa oleh karena berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 43/2016 tertanggal 06 Februari 2016, tanah obyek sengketa berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya adalah milik Penggugat, maka secara Hukum tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya merupakan milik Penggugat yang saat ini dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat, maka oleh karenanya sudah sepantasnyalah jika Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya kepada Penggugat, dan jika Para Tergugat tidak segera menyerahkan atau mengosongkan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut kepada Penggugat, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo, agar memerintahkan dan melakukan upaya paksa atas pengosongan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dengan bantuan Alat Kelengkapan Negara

**16.** Bahwa untuk menghindari atau mencegah berpindah tangannya tanah obyek sengketa/ tanah Obyek Jual Beli tersebut yang terletak di Dusun Pakem Gede, Rt. 033, Rw.00, Desa Pakembinangun, Kecamatan Pakem, Kab.Sleman, D.I.Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : parit / jalan kampung
- Sebelah Timur: parit
- Sebelah Selatan : Jl. Cangkringan - Pakem
- Sebelah Barat : tanah milik Keluarga R.Soejadi

kepada Pihak Ketiga, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Recindivatoir Beslag*) terlebih dahulu terhadap tanah dimaksud

**17.** Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik dan dapat dipertanggung jawabkan, maka sudah sepantasnyalah jika putusan ini dinyatakan uitvoerbaar bij voorraad meski ada upaya hukum Verzet, banding, maupun Kasasi serta upaya hukum yang lain.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut , maka kami mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman, berkenan untuk memanggil para Pihak, serta memeriksa dan mengadili perkara aquo, dengan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan secara hukum, Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Revindicatoir Beslag) terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam Obyek Jual Beli tersebut yang terletak di Dusun Pakem Gede, Rt. 033, Rw.00, Desa Pakembinangun, Kecamatan Pakem, Kab.Sleman, D.I.Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : parit / jalan kampung
- Sebelah Timur: parit
- Sebelah Selatan: Jl. Cangkringan - Pakem
- Sebelah Barat : tanah milik Keluarga R.Soejadi

4. Menyatakan secara hukum, penguasaan Para Tergugat terhadap tanah obyek jual beli sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 43 / 2016 tanggal 06 Februari 2016 adalah tidak sah karena tidak ada dasar hukumnya serta tidak ada alas haknya

5. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan dan/atau mengosongkan tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 43 / 2016 tanggal 06 Februari 2016 kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun dalam waktu 1 (satu) bulan setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), bila mana perlu pengosongan / penyerahan tersebut dibantu dengan Alat Kelengkapan Negara

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat hingga gugatan ini diajukan sebesar Rp. 230.000.000,00 ( dua ratus tiga puluh juta rupiah) secara tunai, setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)

7. Menyatakan secara hukum, putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya

## II. SUBSIDIAIR :

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Telah membaca, Jawaban Para Tergugat yang telah dibacakan dipersidangan sebagai berikut:

**Eksepsi**

Halaman 7 dari 21 Halaman Putusan Nomor 69 /PDT/2019/PT YYK



1. *Exceptio Plurium Litis Consortium* (Gugatan Kurang Pihak), adapun alasan-alasan dan dasar hukumnya adalah sebagai berikut :

- a) Bahwa PENGGUGAT di dalam posita ke-1 (satu), posita ke-2 (dua) dan Posita ke-3 (tiga) dengan JELAS dan TEGAS menjelaskan jika PENGGUGAT (selaku pembeli) pernah melakukan transaksi jual beli tanah pada tanggal 06 Februari 2016 yang menjadi Obyek Sengketa (posita ke-3) dengan pihak ketiga selaku penjual (SAPTORO NOFIANTO KUSUMO UTOMO, LAKSMONO FIANGGORO KUSUMO UTOMO, AGFINATRI KUSUMA UTAMI, NOER SASONGKO INDRIO PRASTOWO, Ny. SOFIA MARIA MAGDALENA SOEDJONO) dan melibatkan pihak Notaris/PPAT kabupaten Sleman ENI WIJIASTUTI, SH., M.Kn (posita kedua);
- b) Bahwa PENGGUGAT di dalam posita ke-4 (empat) menjelaskan sejarah kepemilikan tanah yang menjadi obyek sengketa. Tanah yang menjadi obyek sengketa pada awalnya dibeli oleh SOEDJADI (yang merupakan orang tua kandung PENGGUGAT), kemudian tanah tersebut diberikan secara sukarela dan di atasnamakan kepada SOEDJONO (adik Soedjadi dan orang tua kandung penjual SAPTORO NOFIANTO KUSUMO UTOMO, LAKSMONO FIANGGORO KUSUMO UTOMO, AGFINATRI KUSUMA UTAMI, NOER SASONGKO INDRIO PRASTOWO, Ny. SOFIA MARIA MAGDALENA SOEDJONO. Setelah itu oleh SOEDJONO tanah tersebut di atasnamakan kepada 5 orang (PIHAK PENJUAL) dan terakhir tanah tersebut dibeli oleh PENGGUGAT;
- c) Bahwa PENGGUGAT di dalam posita ke-5 (lima), ke-6 (enam) dan ke-7 (tujuh) secara TEGAS dan JELAS menjelaskan jika PARA TERGUGAT (TERGUGAT I sampai dengan VIII) telah menempati dan tinggal di tanah obyek sengketa tersebut SECARA TURUN TEMURUN sejak orang tua dari TERGUGAT I,II dan TERGUGAT V masih hidup;
- d) Bahwa berdasarkan point (a) dan (b) di atas ditemukan fakta hukum, jika pada saat dilakukan transaksi jual beli pada tanggal 06 Februari 2016 antara PENGGUGAT dengan PIHAK KETIGA selaku penjual (SAPTORO NOFIANTO KUSUMO UTOMO, LAKSMONO FIANGGORO KUSUMO UTOMO, AGFINATRI KUSUMA UTAMI, NOER SASONGKO INDRIO PRASTOWO, Ny. SOFIA MARIA MAGDALENA SOEDJONO), kondisi tanah yang menjadi obyek sengketa (posita ke-2) TELAH DAN SUDAH BERDIRI RUMAH SEMI PERMANEN DAN RUMAH PERMANEN YANG DITINGGALI OLEH PARA TERGUGAT (POSITA KE-7) dan tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut sedang memiliki permasalahan dengan PARA





TERGUGAT. Kemudian tanah tersebut tidak terbebas dari sengketa dari pihak ketiga, artinya tanah yang diperjualbelikan terdapat sengketa di dalamnya. Lalu muncul pertanyaan yang sangat umum, mengapa PENGUGAT membeli tanah tersebut sementara PENGUGAT mengerti dan mengetahui jika tanah tersebut terdapat sengketa di dalamnya dan di atas tanah tersebut berdiri 2 (dua) rumah serta dihuni oleh PARA TERGUGAT ?;

e) Bahwa transaksi jual beli tersebut melibatkan PIHAK KETIGA di luar PIHAK PENJUAL yakni Notaris/PPAT Kabupaten Sleman ENI WIJIASTUTI, SH., M.Kn (posita kedua). Dalam konteks tugas dan wewenang Notaris/PPAT, harus melaksanakan jual beli dengan sebaiknya-baiknya tidak boleh bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, berkewajiban melakukan pengecekan sertifikat di BPN dan tidak melakukan transaksi jual beli ataupun membuat Akta Jual Beli jika ditemukan fakta-fakta bahwa tanah yang menjadi objek jual beli sedang dan atau dalam permasalahan dengan pihak ketiga (dalam hal ini antara PENJUAL dengan PARA TERGUGAT);

f) Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1311 K/Pdt/1983, memberikan pedoman : Pihak Ketiga dari siapa tanah diperoleh Pembeli, harus ikut ditarik sebagai TERGUGAT, BAHKAN YANG PALING TEPAT penjual (PIHAK KETIGA) harus ditarik sebagai pihak TERGUGAT. Putusan MA ini memberikan pedoman yang sangat tegas dan jelas jika menarik Penjual sebagai TERGUGAT adalah TINDAKAN YANG PALING TEPAT;

g) Maka berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan, dasar hukum dan fakta hukum pada point (a), (b), (c), (d), (e) dan (f) di atas, sudah sepatutnya dan seharusnya gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT menjadikan atau memasukkan atau menarik PIHAK PENJUAL (SAPTORO NOFIANTO KUSUMO UTOMO, LAKSMONO FIANGGORO KUSUMO UTOMO, AGFINATRI KUSUMA UTAMI, NOER SASONGKO INDRIO PRASTOWO, Ny. SOFIA MARIA MAGDALENA SOEDJONO) sebagai TERGUGAT. Hal ini bertujuan guna membuktikan proses peralihan hak atas tanah tersebut dari Pemilik tanah awal ke SOEDJADI, selanjutnya beralih SOEDJONO, yang kemudian beralih lagi ke anak-anak SOEDJONO dan dibeli oleh PENGUGAT; membuktikan proses hibah dari SOEDJADI ke SOEDJONO; membuktikan proses turun waris dari SOEDJONO ke PENJUAL; membuktikan mengenai dasar serta alasan mengapa tanah dijual dalam kondisi memiliki permasalahan hukum atau sengketa dengan PARA



TERGUGAT; serta sekaligus untuk membuktikan mengapa PIHAK PENJUAL tidak menyelesaikan secara tuntas permasalahan dengan PARA TERGUGAT sebelum pada akhirnya dijual kepada PENGUGAT; Dan untuk membuktikan apakah harga jual beli yang disepakati sudah sesuai dengan nilai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang berlaku atau justru sebaliknya jual beli tersebut dibawah harga pasar atau NJOP.

Kemudian memasukkan Notaris/PPAT Kabupaten Sleman ENI WIJIASTUTI, SH., M.Kn sebagai pihak TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT kedalam gugatan sangat penting, hal ini guna membuktikan secara materiil dan formil apakah jual beli tersebut sudah terlaksana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, tidak menyimpang dengan ketentuan hukum dan apakah harga jual beli tanah tersebut sudah sesuai dengan NJOP atau harga pasar serta untuk membuktikan apakah jual beli tersebut tidak sekedar jual beli YANG PATUT DIDUGA jual beli rekayasa antar keluarga;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka sudah sangat jelas dan tegas jika gugatan PENGUGAT tersebut terdapat kekeliruan *Plurium Litis Consortium* (Gugatan Kurang Pihak), sehingga gugatan PENGUGAT tersebut tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan PENGUGAT harus dikualifikasikan mengandung cacat formil, maka sudah sepatutnya dan selayaknya gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

2. *Eksepsi Error In Persona*, adapun alasan-alasan dan dasar hukumnya adalah sebagai berikut :

(a) Bahwa PENGUGAT di dalam gugatannya memasukkan REYNALDI SUKMA JATI sebagai TERGUGAT VII dan NOVA KRISTA WIJAYA sebagai TERGUGAT VIII dan menuliskan identitas umur REYNALDI SUKMA JATI (TERGUGAT VII) Yogyakarta, 08 Juni 1999 (berusia 19 tahun), pekerjaan pelajar/mahasiswa dan NOVA KRISTA WIJAYA (TERGUGAT VIII) Yogyakarta, 26 Maret 2000 (berusia 18 tahun), pekerjaan pelajar/mahasiswa;

(b) Bahwa berdasarkan ketentuan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 330 berbunyi : "Belum dewasa adalah mereka yang BELUM MENCAPAI UMUR GENAP DUA PULUH SATU TAHUN, dan tidak lebih dahulu telah kawin". Kemudian diperkuat dengan Pendapat Pakar Hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., di dalam Buku Hukum Acara Perdata yang diterbitkan oleh Liberty Yogyakarta pada halaman 69 alenia 3

Halaman 10 dari 21 Halaman Putusan Nomor 69/PDT/2019/PT  
YYK



yang berbunyi : **“Yang dianggap tidak mampu bertindak sebagai pihak atau tidak mempunyai kemampuan prosesuil, pertama adalah mereka yang belum cukup umur. Mereka ini diwakili oleh walinya”.**

(c) Bahwa TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII masih berstatus pelajar atau mahasiswa, belum memiliki pekerjaan dan belum memiliki penghasilan dan sehari-hari hidup serta tinggal bersama dengan orang tuanya TERGUGAT IV dan TERGUGAT V;

(d) Maka berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan, dasar hukum dan fakta hukum pada point (a), (b) dan (c) di atas, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII secara hukum tidak mampu bertindak sebagai pihak atau tidak mempunyai kemampuan *prosesuil* dan mereka ini diwakili oleh walinya. **Oleh karena itu gugatan PENGGUGAT yang memasukkan atau menarik TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII kedalam gugatan adalah merupakan bentuk ketidakcermatan PENGGUGAT serta bertentangan dengan ketentuan hukum yang diatur dalam pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.** Kemudian ketentuan di dalam pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini bersifat khusus, **karena perkara yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah permasalahan hukum yang berkaitan dengan Hukum Perdata murni.** Maka aturan hokumpun yang dipergunakan harus mengacu pada kaidah-kaidah hukum yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bukan yang lain. Oleh karena itu, TERGUGAT sangat berkeyakinan jika Yang Mulai Hakim Pemeriksa Perkara menggunakan pasal 330 KUH Perdata di dalam menentukan batasan umur/limitasi umur khusus untuk perkara yang diajukan oleh PENGGUGAT;

(e) Bahwa PENGGUGAT di dalam indentitas umur TERGUGAT I (SUPARNI) menuliskan : **Sleman, 03 Maret 1964.** Identitas umur TERGUGAT I tidak sesuai dengan identitas sebenarnya, di dalam Kartu Tanda Penduduk TERGUGAT I **tertulis 08 Maret 1964.** Memang menurut hemat TERGUGAT bisa saja hal tersebut dikarenakan kesalahan pengetikan, namun setelah dicermati dengan baik terkait identitas TERGUGAT yang lainnya tidak terdapat kesalahan penulisan ataupun pengetikan. Oleh karena itu, menurut TERGUGAT kesalahan tersebut tidak dapat ditoleransi dan bukan kesalahan pengetikan ataupun penulisan dan sudah sepatutnya identitas TERGUGAT I yang dicantumkan oleh PENGGUGAT harus dinyatakan cacat formil karena tidak sesuai dengan identitas yang tercantum di dalam Kartu Tanda Penduduk TERGUGAT I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan fakta-fakta hukum di atas, gugatan PENGUGAT tersebut tidak memenuhi syarat formil, Oleh karena itu gugatan PENGUGAT harus dikualifikasikan mengandung cacat formil, dan sudah sepatutnya dan selayaknya gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*/NO).

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT;
2. Bahwa menanggapi dan menjawab posita ke-1 (satu) dan ke-2 (dua) gugatan PENGUGAT, PARA TERGUGAT tidak pernah mengetahui proses jual beli tersebut. PARA TERGUGAT pada waktu itu hanya mengetahui proses pengukuran tanah yang dilakukan oleh Petugas ukur dari Badan Pertanahan Nasional, namun tidak mengerti tujuan dan kegunaan pengukuran tanah tersebut. PARA TERGUGAT mengetahui tanah obyek sengketa beralih menjadi atas nama PENGUGAT setelah adanya permasalahan yang dimunculkan oleh PENGUGAT;
3. Bahwa menanggapi posita ke-3 (tiga) gugatan PENGUGAT adalah tidak benar, jika tanah yang telah ditinggali oleh PARA TERGUGAT secara turun temurun sejak orang tua TERGUGAT I, II, dan V masih hidup adalah yang dimaksud dalam gugatan sebagai obyek sengketa, karena PARA PENGUGAT akan membuktikan di dalam persidangan jika Ibu Suratinem adalah pemilik tanah tersebut;
4. Bahwa menanggapi posita ke-4, ke-5, ke-6, dan ke-8 gugatan PENGUGAT, TERGUGAT memiliki dalil tersendiri dan kontruksi sejarah asal usul tanah yang berbeda dengan PENGUGAT. Berdasarkan keterangan saksi-saksi pelaku sejarah yang mengetahui asal-usul tanah yang dijadikan obyek sengketa oleh PENGUGAT dan dokumen catatan tanah, tanah tersebut dulunya dan masih tercatat dalam dokumen tanah adalah tanah milik Ibu Suratinem. Kedudukan dan posisi Ibu Suratinem dengan PARA TERGUGAT adalah orang tua (ibu kandung) dari Joyo Muji alias Djoyodimedjo dan Pawirotni. Namun PARA TERGUGAT tidak mengetahui tiba-tiba tanah tersebut beralih menjadi milik SOEDJADI. Hal ini akan dibuktikan oleh PARA TERGUGAT di dalam persidangan;
5. Bahwa perlu kami jelaskan mengenai sejarah singkat SOEDJADI, menurut keterangan TERGUGAT II, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan keterangan saksi-saksi yang ada, dulu SOEDJONO adalah seorang petinggi desa yang sangat berpengaruh dan disegani oleh masyarakat pada waktu;

Halaman 12 dari 21 Halaman Putusan Nomor 69/PDT/2019/PT  
YYK



6. Bahwa berdasarkan posita di atas, maka PARA TERGUGAT sangat berkeberatan jika dikatakan menduduki tanah yang menjadi obyek sengketa selama turun-temurun sejak orang tua TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT V hidup dinyatakan tidak memiliki dasar hukum;

7. Bahwa berdasarkan dokumen tanah yang dimiliki oleh PARA TERGUGAT (yang dimaksud adalah dokumen fotocopy sertifikat tanah yang menjadi obyek sengketa), terdapat beberapa fakta yang cukup menarik untuk dikupas secara tuntas di dalam JAWABAN ini. Fakta menarik tersebut Sertifikat tanah yang dimiliki oleh PENGGUGAT adalah sertifikat pengganti yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman tertanggal 26 Januari 2015. Sertifikat pengganti ini diterbitkan dikarenakan sertifikat yang lama hilang. Di dalam kolom penunjuk tertulis keterangan **“diterbitkan sebagai pengganti yang hilang sertifikat Hak Milik nomor 1105/Pakembinangun berdasarkan pengumuman tanggal 12-11-2-14 nomor 2681/Peng.34.04/XI/2014 pada harian cetak bernas tanggal 15-11-2014”**;

8. Bahwa berdasarkan pada posita ke-6 (enam) dan ke-7 (tujuh) di atas, Fakta ini sangat bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1974 tentang pendaftaran tanah, syarat-syarat dan jangka waktu pendaftaran tanah serta pengisian formulir permohonan sertifikat pengganti**. Di dalam syarat-syarat dan jangka waktu pendaftaran tanah disebutkan syarat “surat tanda lapor kehilangan dari kepolisian setempat”. Kemudian di dalam formulir permohonan sertifikat terdapat “surat pernyataan tanah dikuasai secara fisik”. Fakta ini menarik karena di dalam kolom penunjuk Sertifikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT tidak menyebutkan ataupun menerangkan “surat tanda lapor kehilangan dari kepolisian setempat”, hanya berdasarkan pengumuman saja. Karena bukti formil adanya kehilangan adalah mengacu pada surat tanda lapor kehilangan dari kepolisian setempat yang mana kemudian surat tanda lapor kehilangan dari kepolisian setempat tersebut dituliskan dalam kolom penunjuk pada sertifikat. Sehingga sangat jelas dasar diterbitkan sertifikat baru adalah berdasarkan surat tanda lapor kehilangan serta telah diumumkan dimedia massa;

Selanjutnya di dalam formulir permohonan sertifikat terdapat **“surat pernyataan tanah dikuasai secara fisik”**, fakta ini berbeda dengan yang terjadi di lapangan/kondisi yang sebenarnya. **Penguasaan secara fisik tanah tersebut adalah dikuasai oleh PARA TERGUGAT**, bahkan di dalam dalil gugatan secara tegas dan jelas menyebutkan jika tanah obyek sengketa dikuasai atau ditinggali oleh PARA TERGUGAT sejak turun temurun, dan kemudian pada saat dilakukan pengukuran oleh petugas ukur dari kantor Badan Pertanahan PARA TERGUGAT

Halaman 13 dari 21 Halaman Putusan Nomor 69/PDT/2019/PT  
YYK





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui dan melihat proses pengukuran tanah tersebut, namun tidak mengetahui persis apa dan untuk apa dilakukan pengukuran tanah. Artinya jika PENGGUGAT pada saat mengajukan permohonan membuat surat pernyataan menguasai fisik tanah tersebut, maka sudah dapat dipastikan surat tersebut patut diduga dibuat tidak sesuai dengan kondisi yang ada;

9. Bahwa di dalam kolom penunjuk pada sertifikat pengganti yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman tertanggal 26 Januari 2015 tidak mencantumkan surat tanda lapor kehilangan yang dikeluarkan oleh Kantor Polisi Setempat di mana sertifikat tersebut hilang, karena surat keterangan laporan kehilangan merupakan bukti formil jika sertifikat tersebut memang benar hilang. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut dengan ditambah dalil posita ke-7 (tujuh) dan Ke-8 (delapan) di atas, maka PATUT DIDUGA sertifikat pengganti yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman tertanggal 26 Januari 2015 cacat formil;

10. Bahwa menanggapi posita ke-9 dan ke-10 gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT menolak dengan tegas dalil posita tersebut. Karena yang sebenarnya terjadi adalah pada saat dilakukan musyawarah di tingkat desa Pakembinangun yang dipimpin oleh kepala desa Pakembinangun, **belum menghasilkan suatu keputusan dan PARA TERGUGAT tidak pernah menuntut ganti kerugian yang tidak wajar**. PARA TERGUGAT hanya meminta kepada PENGGUGAT untuk **diuwongke** (diartikan diorangkan, tidak diminta pergi begitu saja). Setelah terjadi **deadlock** (musyawarah belum tercapai kata sepakat) PENGGUGAT sudah terburu-buru mengajukan gugatan kepengadilan, sehingga musyawarah yang dirintis oleh Kepala Desa Pakembinangun tidak membuahkan hasil maksimal;

11. Bahwa menanggapi posita ke-11 (sebelas) dan ke-12 (dua belas) gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT menolak dengan TEGAS dalil tersebut dan PARA TERGUGAT justru akan membuktikan di dalam persidangan mengenai sejarah tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut tercatat atas nama Suratinem yang merupakan orang tua (ibu kandung) dari Joyo Muji alias Djyodimedjo dan Pawirotni. Bahkan PARA TERGUGAT juga akan membuktikan mengenai ketidakabsahan sertifikat pengganti yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman tertanggal 26 Januari 2015. Sehingga dengan begitu PENGGUGAT tidak bisa serta-merta menyatakan secara sepihak jika PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini sejalan dengan asas hukum **praduga tak bersalah** sebelum adanya keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 14 dari 21 Halaman Putusan Nomor 69/PDT/2019/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)



12. Bahwa menanggapi posita ke-14 (empat belas) gugatan PENGUGAT, PARA TERGUGAT menyatakan hitungan kerugian materiil dan immateriil tersebut merupakan hak PENGUGAT, namun tidak serta-merta penghitungan tersebut dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, sehingga PARA PENGUGAT sangat yakin kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara masih memiliki hati nurani yang jernih dengan mempertimbangkan dan melihat kondisi perekonomian PARA TERGUGAT yang hanya bekerja sebagai Pedagang Ayam di pasar dan usaha tambal ban di pinggir jalan. Apakah dengan nilai tuntutan tersebut PARA TERGUGAT dapat memenuhinya;

Bahwa menanggapi posita ke-16 (enam belas) gugatan PENGUGAT, PARA TERGUGAT menyatakan tidak akan atau bahkan tidak memiliki niat sedikit pun untuk memindahkan kepada pihak ketiga. Karena untuk memindahtangankan objek sengketa tersebut dibutuhkan Sertifikat, faktanya sertifikat tersebut dikuasai dan berada di bawah penguasaan PENGUGAT. Sehingga sangat tidak mungkin objek sengketa tersebut berpindah tangan kepada pihak ketiga. Bahkan telah terbukti secara TEGAS, jika selama PARA TERGUGAT tinggal dan mendiami rumah yang berada di atas tanah obyek sengketa tersebut, belum pernah PARA TERGUGAT memindahtangankan kepada pihak ketiga baik melalui jual beli, sewa menyewa ataupun diagunkan. Sehingga syarat-syarat untuk diletakkannya sita jaminan atas obyek sengketa belum terpenuhi. Karena PARA TERGUGAT belum pernah terbukti memindahtangankan obyek sengketa tersebut kepada pihak ketiga baik melalui jual beli, sewa menyewa ataupun diagunkan kepada pihak ketiga. Oleh karena itu, PARA TERGUGAT sangat keberatan atas permohonan PENGUGAT yang meminta untuk diletakkan sita jaminan; Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor : 141/Pdt.G/2018/PN. Smn berkenan memeriksa dan memberikan Putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan Menetapkan Gugatan PENGUGAT tidak dapat di terima **(Niet Ontvankelijk Verklaard/N.O) dengan alasan gugatan PENGUGAT cacat formil;**

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sertifikat pengganti yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman tertanggal 26 Januari 2015 dengan nomor **SHM 1105/Pakembangunan, NIB : 13041604.00433, Surat Ukur tanggal 01/09/2001 No. 00311/Pakembangunan/2001 dengan luas 359 m<sup>2</sup> CACAT FORMIL;**

Halaman 15 dari 21 Halaman Putusan Nomor 69/PDT/2019/PT  
YYK



3. Menyatakan secara hukum, PARA TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan tidak sah dan berharga sita jaminan (*rivindicatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam objek jual tersebut terletak di Dusun Pakembgede, RT. 003, RW. 00, Desa Pakembinangun, Kecamatan Pakembeli yang terletak di Dusun Pakembinangun, Kecamatan Pakem, Kab. Sleman, DI. Yogyakarta dengan batas-batas :

- Utara : Parit/Jalan Kampung
- Selatan : Jln. Cangkringan – Pakem
- Timur : patit
- Barat : tanah milik keluarga R. SOEDJADI

5. Menyatakan secara hukum, Penguasaan PARA TERGUGAT terhadap tanah obyek jual beli sebagaimana tersebut dalam akta jual beli nomor 43/2016 tanggal 06 Februari 2016 adalah sah;

6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT sesuai dengan nilai yang ditetapkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara;

#### **SUBSIDAIR**

***Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono)***

Telah membaca, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 141/Pdt.G/2018/PN Smn, tanggal 11 Maret 2019 yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan penguasaan Para Tergugat terhadap tanah obyek jual beli sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 43 / 2016 tanggal 06 Februari 2016 adalah tidak sah karena tidak ada dasar hukumnya;
4. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan dan/atau mengosongkan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 43 / 2016 tanggal 06 Februari 2016 kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun dalam waktu 1 (satu) bulan setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), bila mana perlu pengosongan / penyerahan tersebut dibantu dengan Alat Kelengkapan Negara;
5. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.486.000,00 (dua

Halaman 16 dari 21 Halaman Putusan Nomor 69/PDT/2019/PT  
YYK



juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Telah membaca, Akta Permohonan Banding perkara Nomor 141/Pdt.G/2018/PN Smn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa pada tanggal 22 Maret 2019, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 141/Pdt.G/2018/PN Smn tanggal 11 Maret 2019;

Telah membaca, Pemberitahuan Permohonan banding yang diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat tertanggal 15 April 2019, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat III, Kepada Turut Terbanding II semula Tergugat VI, masing - masing tertanggal 1 April 2019;

Telah membaca, relas pemberitahuan untuk Memeriksa berkas perkara perdata (*Inzage*) yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Sleman Nomor 141/Pdt.G/2018/PN Smn yang diserahkan dan disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat tertanggal 15 April 2019 dan kepada para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII masing - masing pada tanggal 1 April 2019, kepada Turut Tergugat I semula Tergugat III, Turut Terbanding II semula Tergugat VI masing - masing pada tanggal 1 April 2019;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII 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;

#### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan Eksepsi Para Tergugat seluruhnya dalam putusannya namun demikian hal tersebut tidak diputus dalam amar putusan perkara Nomor: 141/Pdt.G/2018/PN. Smn. Tanggal 11 Maret 2019 tersebut;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam

Halaman 17 dari 21 Halaman Putusan Nomor 69 /PDT/2019/PT  
YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan eksepsi tersebut oleh karena sudah tepat dan benar menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam eksepsi diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat banding dalam putusannya;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Terbanding semula Penggugat sampai perkara ini diperiksa tidak mengajukan memori banding maupun kontra Memori banding namun Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan permohonan banding tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa walaupun permohonan untuk pemeriksaan tingkat banding hanya dipermohonkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII, akan tetapi pemeriksaan perkara a quo dalam tingkat banding harus meliputi dan berlaku juga terhadap Tergugat III dan Tergugat VI, yang dalam tingkat banding berkedudukan sebagai Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim ditingkat banding setelah meneliti dan mempelajari secara cermat serta seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 141/Pdt.G/2018/PN.Smn tanggal 11 Maret 2019, ternyata pertimbangan Majelis Hakim ditingkat pertama sudah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim di tingkat pertama, oleh karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan benar dan adil menurut hukum.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim di tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara ini dalam pokok perkara, karena sudah sesuai dengan kenyataan yang diperoleh di persidangan, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 141/Pdt.G/2018/PN.Smn tanggal 11 Maret 2019 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan - pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara sudah benar, tepat dan adil menurut hukum maka diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan dalam memutus perkara ini di tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 141/Pdt.G/2018/PN. Smn tanggal 11 Maret 2019 dalam pokok perkara dapat dipertahankan dan dikuatkan di tingkat banding;

Halaman 18 dari 21 Halaman Putusan Nomor 69 /PDT/2019/PT  
YYK





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang telah dipertimbangkan oleh majelis Hakim Tingkat pertama tersebut tidak diputuskan dalam amar putusan Hakim Tingkat pertama Nomor: 141/Pdt.G/2018/PN.Smn. tanggal 11 Maret 2019 maka harus diperbaiki dalam tingkat banding sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai mana dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII tetap sebagai pihak yang kalah baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tingkat Banding, maka semua biaya yang timbul dalam dua tingkat Pengadilan akan dibebankan kepada Para Pembanding yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI;

- Menerima Permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII, tersebut;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 141/Pdt.G/2018/PN.Smn tanggal 11 Maret 2019 yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai eksepsi yang tidak diputus dalam amar putusan, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan penguasaan Para Tergugat terhadap tanah obyek jual beli sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 43 / 2016 tanggal 06 Februari 2016 adalah tidak sah karena tidak ada dasar hukumnya;
4. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan dan/atau mengosongkan tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 43 / 2016 tanggal 06 Februari 2016 kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun dalam waktu 1 (satu) bulan setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), bila mana perlu pengosongan / penyerahan tersebut dibantu dengan Alat Kelengkapan Negara;

Halaman 19 dari 21 Halaman Putusan Nomor 69/PDT/2019/PT  
YYK



5. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, untuk tingkat banding di tetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputus dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari Selasa tanggal 16 Juli 2019 oleh Syafwan Zubir, SH. M.Hum sebagai Hakim Ketua Majelis dengan Yuniarto,SH dan Yusuf,SH sebagai Hakim - Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 25 Juli 2019, oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dengan dibantu Roberto De Jesus Da Costa,SH.MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak - pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya ;

Hakim - hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Yuniarto,SH

Syafwan Zubir, SH. M.Hum

ttd

Yusuf,SH

Panitera Pengganti

ttd

Roberto De Jesus Da Costa,SH.MH.



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

Perincian biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi.	Rp. 10.000,-
3. <u>Pemberkasan</u>	Rp. 134.000,- (+)
Jumlah	Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

**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)