



**P U T U S A N**

**NO. : 20 / PDT / 2013 / PTY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA**, yang memeriksa dan  
mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan  
putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**NY. SIEK BIEK GIOK**, Pekerjaan : Swasta, Alamat : Jl. Kyai Mojo

No. 45 a Yogyakarta ;

Dalam tingkat banding diwakili oleh Kuasa Hukumnya  
masing-masing bernama : 1. RAMDLON NANING,

SH.MS,MM, 2. SAFIUDIN,SH,CN, 3. MOH. SETIAWAN,

SH, 4. KURNIA NURYAWAN, SH kesemuanya Advokat /

Pengacara pada Kantor Advokat “Ramdlon Naning &

Associates” berkedudukan di Jl. Jatimulyo Baru Blok C No.

3, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal

24 Desember 2012 ;

Selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING** /

**TERGUGAT** ;

M e l a w a n :

**1 KMT A. TIRTODIPRODJO**, Pekerjaan : Swasta, Alamat : Jl.

Kyai Mojo No.12 kota Yogyakarta ;

Dalam tingkat banding diwakili oleh Kuasa Hukumnya,

yang bernama EKO WIDIYANTO H, SH, KN yang



berkantor .....

berkantor di Jalan Brigjen Katamso GM II/1225,  
Prawirodirjan, Gondomanan, Yogyakarta, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tertanggal 25 Pebruari 2013 ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** /

**PENGUGAT** ;

**2 Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Alamat : Jl. Kusumanegara**

No. 161 Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **turut terbanding** /

**TURUT TERGUGAT** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat yang  
berhubungan dengan perkara ini, serta putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta,  
tanggal 19 Desember 2012, No. : 41/Pdt.G/2012/ PN.Yk ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Membaca gugatan Penggugat / Terbanding yang diajukan pada  
tanggal 4 April 2012 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah diatas persil No. 328  
c Verponding No. 1128 Blok XXII seluas 221,4 m<sup>2</sup> terletak di Tegalrejo,  
Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta atau dikenal di Jalan Kyai Mojo 45  
b (sebagian), 45 c, dan 45 d disebut obyek sengketa, dengan batas :

Sebelah Utara : Jalan Kyai Mojo .

SebelahTimur : Tanah / Rumah milik Siek Biek Giok.

Sebelah Selatan : Tanah milik Siek Biek Giok.



Sebelah .....

Sebelah Barat : Tanah milik Ny. Hendrawati .

2 Bahwa dasar kepemilikan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 32/Pdt.G/1991/PN.YK. tanggal 30 Oktober 1991 pada pokoknya amar berbunyi :

- *Menyatakan secara hukum bahwa sah dan berharga sita jaminan atas sebagian tanah dan rumah dari persil No.328 C verponding 1128 Blok XXII yang terletak di Tegalrejo Kecamatan Tegalrejo Jln. Kyai Mojo No. 45 b (sebagian) No. 45 c dan No. 45 d Yogyakarta seluas 221,4 m<sup>2</sup> ;*
- *Menyatakan secara hukum bahwa ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat II, III dihadapan Notaris Daliso Rudianto, SH dibawah akte No. 72 tanggal 25 April 1990 adalah sah seluas 221,4 m<sup>2</sup> ;*
- *Menyatakan secara hukum bahwa pemberian kuasa dari Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat dihadapan Notaris Daliso Rudianto, SH. Dibawah akte No. 73 tanggal 25 April 1990 adalah sah ;*
- *Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai, menempati, mengalihkan dan mengambil manfaat tanah beserta rumah milik Penggugat di Jln. Kyai Mojo No. 45 b sebagian No. 45 c, No. 45 d Yogyakarta seluas 221,4 m<sup>2</sup>.*

3 Bahwa kepemilikan Penggugat dikuatkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 30 Juli 1992 Nomor 67/PDT/1992/PTY juncto Mahkamah Agung RI tanggal 28 Maret 1996 Nomor 3726 K/Pdt/1992,



yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau pasti. Oleh Penggugat dimohonkan untuk eksekusi kepada Ketua Pengadilan

Negeri .....

Negeri Yogyakarta dan telah diterbitkan penetapan No. 23/Pdt.Eks/2001/PN.YK tanggal 4 Januari 2002 dan Berita Acara teguran tanggal 12 Desember 2001 para Termohon tidak mau memenuhi putusan tersebut secara sukarela ;

- 4 Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 4 Januari 2002 kemudian Jurusita membuat Berita Acara Penelitian / Pengecekan No. 23/Pdt.Eks/2001/PN.YK. jo Nomor 32/Pdt.G/1991/PN.YK.tanggal 14 Januari 2002 maka diperoleh keterangan tanah (gambar situasi terlampir) masih dalam penguasaan Ny. Siek Biek Giok (Tergugat) ;
- 5 Bahwa tanah obyek sengketa seluas 221,4 m<sup>2</sup> milik Penggugat sampai sekarang masih tetap dikuasai tanpa hak oleh Tergugat (dahulu Tergugat I) secara melawan hukum dengan tidak bersedia menyerahkan sukarela kepada Penggugat ;
- 6 Bahwa tanah obyek sengketa oleh Tergugat dikuasai secara melawan hukum dengan cara menempati, mengalihkan dan mengambil manfaat tanah sengketa di Jalan Kyai Mojo No. 45 b (sebagian), 45c dan 45d Yogyakarta seluruhnya seluas 221,4 m<sup>2</sup>, dan oleh pengadilan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong tanpa beban apapun dari penguasaan siapapun dengan seijinnya apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwajib ;



7 Bahwa kepastian hukum kepemilikan hak Penggugat berdasarkan hukum yang benar dan sah dengan keputusan telah berkekuatan hukum pasti atau tetap, sudah semestinya Turut Tergugat tunduk dan

melaksanakan .....

melaksanakan peralihan hak atas tanah yang dibeli sah menurut hukum oleh Penggugat ;

8 Bahwa Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) wajib memperlancar administrasi peralihan hak atau balik nama cukup dengan putusan perkara ini sebagai syarat yang terpenuhi untuk melaksanakan peralihan hak atas nama Penggugat;

9 Bahwa dalam persidangan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 32/Pdt.G/1991/PN.YK pada pemeriksaan di lokasi obyek sengketa berada oleh Majelis Hakim juga menghadirkan Turut Tergugat untuk pengukuran dan waktu penelitian dan pengecekan obyek sengketa oleh jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 14 Januari 2002 adalah tetap tidak ada perubahan tanah sengketa seluas 221,4 m<sup>2</sup>;-

10 Bahwa kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa berdasarkan alat bukti yang sah dan otentik serta berkekuatan hukum pasti mohon perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (**uit voorbaar bij voorraad**) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun upaya luar biasa dari Tergugat maupun Turut Tergugat;

11 Bahwa guna menjamin gugatan atas kepemilikan Penggugat terhadap perbuatan melawan hukum dari Tergugat, maka perlu diletakan sita jaminan (**Conservator Beslag**) atas tanah (obyek sengketa) yang terletak di Tegalrejo Kecamatan Tegalrejo, Yogyakarta diatas persil No. 328 m<sup>2</sup>



Verponding No. 1128 Blok XXII seluas 221,4 m<sup>2</sup> (Jl. Kyai Mojo No. 45 b

(sebagian), c dan d Yogyakarta) dengan batas-batas :--

Sebelah Utara : Jalan Kyai Mojo.

Sebelah Timur : Tanah / Rumah milik Siek Biek Giok .

Sebelah Selatan : Tanah milik Siek Biek Giok .

Sebelah .....

Sebelah Barat : Tanah milik Ny. Hendrawati .

Bahwa Gugatan ini berdasarkan bukti-bukti serta alasan-alasan yang kuat, oleh karena itu Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta dapat memanggil, memeriksa kemudian berkenan memutuskan perkara ini dengan Putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

- 1 Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan secara hukum sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir beslag) atas tanah dan rumah sengketa yang terletak di Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo atau dikenal (Jl. Kyai Mojo No.45 b (sebagian) c dan d) Yogyakarta, bagian barat dari persil No.328 c Verponding No. 1128 Blok XXII seluas 221,4 m<sup>2</sup> dengan batas-batas :  
  
Sebelah Utara : Jalan Kyai Mojo;  
  
Sebelah Timur : Tanah / Rumah milik Siek Biek Giok.  
  
Sebelah Selatan : Tanah milik Siek Biek Giok;  
  
Sebelah Barat : Tanah milik Ny. Hendrawati;
- 3 Menyatakan secara hukum Penggugat pemilik sah dibawah akte No. 72 dan Kuasa Akta No 73 tanggal 25 April 1990 dibuat dihadapan Notaris Daliso Rudianto, SH.;



- 4 Menyatakan secara hukum Penggugat pemilik sah obyek sengketa seluas 221,4 m<sup>2</sup> dikuatkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 Oktober 1990 Nomor 32/Pdt.G/1991/PN.YK. juncto putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 30 Juli 1992 Nomor 67/PDT/1992/PTY. Juncto putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Maret 1996 Nomor 3726 K/Pdt/1992, yang telah berkuatan

hukum .....

hukum tetap dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 4 Januari 2002 dan Berita Acara Penelitian/Pengecekan No. 23/Pdt.Eks/2001/PN.YK tanggal 14 Januari 2002.;

- 5 Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara tanpa hak menguasai, menempati, mengalihkan dan mengambil manfaat tanah serta rumah milik Penggugat seluas 221,4 m<sup>2</sup> di Jalan Kyai Mojo no. 45 b (sebagian) 45 c dan 45 d Yogyakarta;

- 6 Menyatakan secara hukum atas obyek sengketa berdasarkan alat bukti yang sah dan otentik serta putusan berkekuatan hukum pasti maka perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voor baar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun upaya luar biasa dari Tergugat maupun Turut tergugat;

- 7 Menghukum Tergugat menyerahkan tanah milik Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dalam penguasaan sendiri maupun pihak lain apabila perlu upaya paksa pengosongan dengan bantuan yang berwajib (polisi) sejak putusan berkekuatan tetap;





8 Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan perkara ini dan melaksanakan peralihan hak dengan balik nama menjadi atas nama Penggugat cukup dengan putusan ini sebagai syarat peralihan;

9 Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara dengan tanggung renteng;

**SUBSIDIAIR :**

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya. **“Ex Aequo et bono”** ;

Membaca pula jawaban dari Tergugat / Pembanding pada

tanggal .....

tanggal 1 Agustus 2012 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

**A Exceptio Plurium Litis Consortium :**

- 1 Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan seolah sebagai pemilik sah atas persil No. 328 C Vervonding No. 1128 Blok XXII seluas 221,4 m<sup>2</sup> di Jl. Kyai Mojo No. 45 b (sebagian), No.45 c dan No. 45 d, berasal/ berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
- 2 Bahwa putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dimaksud adalah putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Maret 1996 No. 3726 K/Pdt/1992, yo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 30 Juli 1992 No. 67/PDT/1992/PTY, jo. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 Juli Oktober 1991 No. 32/Pdt.G/1991/PN.Yk ;
- 3 Bahwa dalam putusan tingkat pertama, tingkat banding, dan tingkat kasasi tersebut nama KMTA. Tirtodiprodjo (Penggugat), Ny. Siek Biek





Giok (Tergugat I), Yujanto dan Ny. Elly Ningsih (Tergugat II dan III yang juga ahli waris pemilik asal tanah/obyek sengketa) serta terdapat juga nama lain : Sudibyo, Heryanto dan Yongki (masing-masing sebagai Tergugat IV,V dan VI/ penyewa) ;

- 4 Bahwa dalam perkara No.41/Pdt.G/2012/PN.Yk. ini Penggugat hanya menggugat Ny.Siek Biek Giok saja, tanpa menarik pihak-pihak lainnya seperti tersebut di atas sebagai pihak/Tergugat, khususnya dan terutama Yujanto dan Ny.Elly Ningsih sebagai **ahli waris Ny. Juminem Harto Utomo almarhum**, cucu dari Wongsosukarto alias Loso, yang tidak lain pemilik asal tanah

obyek .....

obyek sengketa yang diakui Penggugat sebagai penjual ;

- 5 Bahwa dengan tidak ditariknya para pihak dimaksud, jelas gugatannya menjadi tidak lengkap atau tidak sempurna.

Dengan demikian, karena para pihak dimaksud tidak ikut digugat, maka gugatan Penggugat dalam perkara aquo mengandung cacat **plurium litis consortium** ;

#### **B Exceptio Obscur Libelli :**

- 1 Bahwa titel gugatan Penggugat adalah gugatan melawan hukum (?), mungkin yang dimaksudkan adalah “**perbuatan melawan hukum**” (onrechtmatigedaad), yang berdasarkan kekuatan **pasal 1365 BW**.

Tapi dalam gugatannya, Penggugat tidak menyebut aspek ganti kerugian dimaksud, bahkan sama sekali tidak menuntut ganti kerugian dalam petitum gugatan. Padahal pasal 1365 BW tersebut merupakan satu



rangkaian yang tidak terpisahkan antara perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti kerugian ;

- 2 Bahwa pada petitum angka 3 (hal 5) Penggugat menyebut/menulis tuntutan :  
“menyatakan secara hukum Penggugat pemilik sah dibawah akte No.72 dan Kuasa Akte No. 73 tanggal 28 April 1990 dibuat dihadapan Notaris Daliso Rudianto, SH”.Titik dan tentang apa tanpa menyatakan “*pemilik sah*” atas apa” dan mengenai apa akta-akta yang dibuat oleh Notaris tersebut ;
- 3 Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat dalam perkara aquo jelas-jelas adalah kabur atau tidak jelas menurut hukum, sehingga memenuhi unsur obscur libelli ;

DALAM .....

**DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Bahwa Tergugat menolak, membantah dan menyangkal keras kebenaran dan keabsahan gugatan Penggugat , kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas dan jelas diakui sebagai hal yang benar ;
- 2 Bahwa kendatipun Penggugat mengaku seolah-olah pihaknya adalah pemilik sah atas sebidang tanah persil No.328 c Verponding No. 1128 Blok XXII seluas 221,4 m2 yang terletak di Tegalrejo, Kec. Tegalrejo Kota Yogyakarta atau dikenal di Jl. Kyai Mojo No. 45 (sebagian) No. 45 c dan 45 d.;

Tetapi menurut hukum, tanda bukti hak milik yang sah dan mempunyai legalitas adalah Sertifikat. Oleh karenanya, dengan merujuk ketentuan ***pasal 163 HIR dan pasal 1865 BW***, Penggugat wajib membuktikan hal yang diakui sebagai haknya itu.



3 Bahwa Tergugat membantah dan menyangkal keras kebenaran posita angka 2 gugatan Penggugat, tentang amar putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 Oktober 1991 No.32/Pdt.G/1991/ PN.Yk. sebagaimana disebut (hal. 2).

Sebab selain amar putusan tersebut dikutip secara tidak lengkap dan utuh, putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.32/Pdt.G/1991/ PN.Yk. dimaksud sudah DIBATALKAN oleh Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No.67/PDT/1992/PTY. Tanggal 30 Juli 1992 ;

4 Bahwa terhadap putusan tingkat banding dimaksud, ternyata Penggugat maupun Tergugat dalam perkara ini mengajukan permohonan Kasasi. Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Maret 1996 No.3726 K/Pdt/1992 menolak Kasasi yang diajukan para pihak tersebut,

sehingga .....

sehingga menurut hukum *berlakulah* putusan yang ditetapkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta No.67/PDT/1992/PTY ;

5 Bahwa dengan demikian, putusan yang menurut hukum dinyatakan sebagai putusan yang berkekuatan hukum tetap atau pasti (*inkracht van gewijsde*) berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 3726 K/Pdt/1992 dimaksud, adalah *putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 30 Juli 1992 No.67/PDT/1992/PTY, yang amarnya selengkapya sebagai berikut :*

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I, IV dan VI Pemanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 Oktober 1991 No.32/Pdt.G/1991/PN.Yk. yang dimohonkan banding tersebut ;



**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM KONVENSI :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I / Pembanding ;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding sebagian ;
- Menyatakan sita jaminan atas sebagian tanah dan rumah dari persil No. 328 C Vervonding 1128 Blok XXII yang terletak di Tegalrejo Kec. Tegalrejo Jl.Kyai Mojo No. 45 B (sebagian) No. 45 C dan 45 D Yogyakarta seluas 221,4 m2 yang dilakukan tanggal 17 Oktober 1990 tidak sah dan tidak berharga ;
- Memerintahkan mengangkat sita jaminan tersebut ;
- Menyatakan .....
- Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat II, III sebagai ahli waris anak dari almarhum Ny. Djuminem Martoutomo, cucu dari almarhum Wongsosukarto alias Loso dan berhak seluruhnya harta peninggalan termaksud mengalihkan (menjual) ;
- Menyatakan secara hukum bahwa ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat II, III dihadapan Notaris Daliso Rudianto SH, dibawah Akte No. 72 tanggal 25 April 1990 adalah sah seluas 221,4 m2 ;
- Menyatakan secara hukum bahwa pemberian kuasa dari Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat dihadapan Notaris Daliso SH dibawah Akte No. 73 tanggal 25 April 1990 adalah sah ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;



**DALAM REKONVENSI :**

- Terhadap Penggugat I Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi /

Pembanding :

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan sah jual beli antara Penggugat rekonvensi dengan Ny. Martoutomo pada tanggal 9 Oktober 1980 dan tanggal 26 Januari 1984 atas sebagian tanah dan rumah di Jl. Kyai Mojo No. 45 A, 45 B Yogyakarta ;
- Menolak gugatan selebihnya ;

**Catatan :** (Penggugat I Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi / Pembanding

dalam perkara ini, adalah Ny. Siek Biek Giok cq. **Tergugat dalam perkara aquo (No.41/Pdt.G/2012/ PN.Yk)** ;

- Terhadap Penggugat III / Tergugat V dalam Konvensi :
- Mengabulkan .....
- Mengabulkan gugatan Penggugat III dalam Rekonvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat V dalam Konvensi adalah penyewa yang beritikad baik ;
- Menolak gugatan selebihnya ;
- Terhadap Penggugat II / Tergugat IV dalam Konvensi dan Penggugat IV dalam Rekonvensi / Tergugat VI dalam Konvensi / Pembanding :
- Menolak gugatan Penggugat II dan Penggugat IV dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;

**DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :**



- Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ini, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.15.000,- (lima belas ribu rupiah) ;

6 Bahwa justeru berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dimaksud, *Tergugat juga berhak dan sah memiliki atas sebidang tanah persil No.328 c Vorvending No.1128 Blok XXII dimaksud*, khususnya tanah yang dikenal sebagai di Jl. Kyai Mojo No. 45 A dan 45 B tersebut ;

7 Bahwa demikian juga halnya, berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya), jika seolah-olah Penggugat mempunyai hak atas tanah sengketa dimaksud ;

Namun justru berdasarkan putusan yang inkraht tersebut, baru dibuktikan secara hukum Penggugat telah membeli sebagian tanah

sengketa .....

sengketa melalui perikatan jual beli di depan Notaris Daliso Rudianto SH, dengan akte No. 72 tanggal 25 April 1990, tetapi justru berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. : 67/PDT/1992/PTY untuk dapat dianggap sah sebagai pemiliknya masih harus ditempuh proses peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, yang ternyata sampai sekarang ini belum juga dapat direalisasikan sebagaimana mestinya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

8 Bahwa Tergugat menyangkal keras jika Penggugat menyatakan dalam gugatannya dalam perkara aquo, bahwa Tergugat telah menguasai tanah



obyek sengketa (*yang notabene secara yuridis formal kepemilikan dan peralihan haknya belum atas nama Penggugat*).

Sebab Tergugat hanya menguasai dan memanfaatkan tanah/bangunan yang memang menjadi hak sebagaimana dimaksud dalam putusan Pengadilan yang sudah inkraht dimaksud ;

9 Bahwa apabila yang dimaksud Penggugat, adalah sebagian dari persil No. 328 c Vorvending No. 1128 Blok XXII (seperti diuraikan dalam posita angka 1 hal. 2), - Quod non;

Hal itu terkait dengan Akta No. 07 tanggal 7 Oktober 2010 tentang “*Pernyataan sebenarnya*” yang dibuat Tuan Yudianto dan Ny. Elly Ningsih yang dibuat Notaris Esnawan, SH sebagai satu-satunya ahli waris cucu dari almarhum Wongsosukarto alias Loso , yang berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dimaksud sebagai pemilik (asal) tanah tersebut ;

10

Bahwa berdasarkan Akta Esnawan SH, Notaris di Yogyakarta tersebut :

Tanah hak milik Adat dengan gambar bagan isian No.46/69 Vervonding 1128 luas 345 m2 di Kel. Tegalrejo, Kec. Tegalrejo, Kota Yogyakarta, saat

ini tanah dimaksud telah disewa oleh Ny. Siek Biek Giok (cq. Tergugat) sampai dengan tanggal 16 September 2036 ;

11 Bahwa menurut hukum dan berbagai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung (tidak terbatas dan tidak terkecuali putusan Mahkamah Agung RI No.3726 K/Pdt/1992 jo putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 67/ PDT/1992/PTY), bukan hanya pembeli yang beritikad baik yang harus





dilindungi oleh hukum, tetapi juga penyewa (dan) yang menyewakan,  
juga harus dilindungi oleh hukum ;

12 Bahwa dengan demikian, dalam konteks perkara aquo, tidak ada  
perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) apapun yang dilakukan  
oleh Tergugat terhadap Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatan  
Penggugat tersebut;

Karena unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum seperti :

melawan hak subyektif orang lain, atau perbuatan yang bertentangan dengan  
kewajiban hukum, bertentangan dengan kesusilaan atau yang bertentangan  
dengan kepatutan, tidak pernah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat ;

13 Bahwa terhadap permohonan Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan  
lebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad), Tergugat menolaknya. Karena  
tidak berdasarkan atas ketentuan ***pasal 180 HIR dan pasal 54 Rv***, bahkan  
juga tidak sesuai dengan hakikat dari berbagai Surat Edaran Mahkamah  
Agung, terakhir SE No.03 tahun 1978 yo No. 3 tahun 2000 dan yang  
terkait ;

14. Bahwa .....

14 Bahwa Tergugat juga menolak diletakkannya sita jaminan (conserveitoir  
beslag) seperti dimohonkan oleh Penggugat, karena ***tidak memenuhi  
ketentuan pasal 227 HIR atau pasal 720 Rv*** ;

15 Bahwa Tergugat juga mohon agar Pengadilan menolak permohonan  
Penggugat agar Tergugat menyerahkan tanah/bangunan obyek sengketa  
dalam keadaan kosong tanpa pembebanan apapun ;

16 Bahwa terhadap hal-hal selebihnya dalam posita maupun petitum gugatan  
dalam perkara aquo, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana



terurai di atas, juga mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk mengesampingkan dari pertimbangan hukum untuk mengabulkannya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, berkenan untuk menjatuhkan putusannya yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan berdasarkan atas hukum, gugatan Penggugat ditolak (ontzegd) atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Menolak (ontzegd) gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) untuk seluruhnya ;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau :

Bila .....

Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan atas hukum, kebenaran dan keadilan. (Ex Aequo et bono) ;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tanggal 19 Desember 2012, Nomor : 41/Pdt.G/2012/PN.Yk. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :



**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
- Menyatakan secara hukum Penggugat pemilik sah dibawah akte No.72 dan kuasa akte No.73 tanggal 25 April 1990 dibuat dihadapan Notaris Daliso Rudianto,SH ;
- Menyatakan secara hukum Penggugat Pemilik sah obyek sengketa seluas 221,4 M2 dikuatkan berdasarkan putusan pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 Oktober 1990 Nomor 32/Pdt.G/1991/PN YK juncto putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 30 Juli 1002 Nomor : 67/ PDT/1992/PTY juncto putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Maret 1996 No.3726 .K/Pdt / 1992, yang telah berkekuatan hukum tetap dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 4 Januari 2002 dan Berita acara Penelitian / Pengecekan No : 23/ Pdt.eks/2001 PN YK tanggal 14 Januari 2002 ;
- Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara tanpa hak menguasai , menempati , mengalihkan dan mengambil manfaat tanah serta rumah milik

Penggugat .....

Penggugat seluas 221,4 m2 di Jalan Kyai Mojo No.45.b (sebagian) 45.c dan 45 d Yogyakarta ;

- Menghukum Tergugat menyerahkan tanah milik Penggugat dalam keadaan tanpa beban apapun baik dalam penguasaan sendiri maupun



pihak lain apabila perlu upaya paksa pengosongan dengan bantuan yang  
berwajib ( polisi ) sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

- Menghukum Turut Terugat untuk tunduk terhadap putusan ini dan melaksanakan peralihan hak dengan balik nama menjadi menjadi atas nama Penggugat cukup dengan putusan ini sebagai syarat Peralihan ;
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara sebesar Rp. 610.000,- (enam ratus sepuluh ribu rupiah) secara tanggung renteng ;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Membaca akta pernyataan pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 19 Desember 2012, No. : 41/Pdt.G/2012/PN.Yk., kepada Kuasa Hukum Penggugat / Terbanding pada tanggal 4 Januari 2013 dan kepada Turut Tergugat / Turut Terbanding pada tanggal 7 Januari 2013 ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 2 Januari 2013, Bahwa Tergugat / Pembanding yang diwakili oleh Kuasanya menyatakan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 19 Desember 2012, No. : 41/Pdt.G/2012/PN.Yk. untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding / Penggugat pada tanggal 17 Januari 2013 dan turut Terbanding / Turut Tergugat

tanggal .....

tanggal 16 Januari 2013 ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding / Tergugat tertanggal 6 Februari 2013 surat memori banding tersebut telah



diberitahukan kepada Terbanding / Penggugat tanggal 22 Pebruari 2013 dan kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat tanggal 14 Pebruari 2013 ;

Menimbang, bahwa Terbanding / Penggugat mengajukan surat kontra memori banding tertanggal 18 Maret 2013 dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding / Tergugat dan Turut Terbanding / Turut Tergugat tanggal 20 Maret 2013 ;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) No. : 41/Pdt.G/2012/PN.Yk. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memberi kesempatan kepada Pembanding / Tergugat tanggal 23 Januari 2013, Terbanding / Penggugat tanggal 13 Pebruari 2013, dan Turut Terbanding / Turut Tergugat tanggal 22 Januari 2013 untuk membaca dan mempelajari berkas perkara ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / Tergugat 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 Pembanding / Tergugat mengajukan memori banding pada tanggal 6 Pebruari 2013 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**DALAM** .....

#### **DALAM EKSEPSI :**

- 1 Bahwa Pembanding / Tergugat menolak seluruh pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, karena mengabaikan dan tidak



memperhatikan alasan-alasan dan pertimbangan hukum yang diajukan oleh Pembanding / Tergugat baik dalam **eksepsi, jawaban, duplik maupun kesimpulan** ;

- 2 Bahwa Penggugat hanya menggugat Ny. Siek Giok saja, tanpa menarik pihak-pihak lainnya, khususnya Yujanto dan Ny. Elly Ningsih ahli waris Ny. Juminem Harto Utomo, cucu dari Wongsosukarto alias Loso yang tidak lain adalah pemilik asal tanah obyek sengketa yang diakui Penggugat sebagai penjual, sehingga gugatan menjadi tidak lengkap atau tidak sempurna (plurium litis consortium) bukti T-1 sampai dengan T-4 ;
- 3 Bahwa titel gugatan Penggugat adalah gugatan melawan hukum (pasal 1365 BW), tetapi Penggugat tidak menuntut ganti rugi dalam petitum gugatannya, pahal itu adalah merupakan rangkaian yang tidak terpisahkan antara perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi;
- 4 Bahwa dalam petitum angka 3 gugatan Penggugat menyebutkan :  
"menyatakan secara hukum Penggugat pemilik sah dibawah akte No. 72 dan kuasa akte No. 73 tanggal 28 April 1990 yang dibuat dihadapan Notaris Daliso Rudianto, SH", tanpa menyatakan pemilik sah atas apa (akta mengenai apa), sehingga jelas gugatan Penggugat adalah kabur (obscur libeli), sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Bahwa putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta telah mengabaikan hukum .....  
hukum pembuktian, karena tidak mempertimbangkan alat bukti surat yang diajukan Pembanding / Tergugat sebanyak 6 (enam) alat bukti, Pengadilan



Negeri Yogyakarta hanya mempertimbangkan alat bukti surat dari Penggugat / Terbanding saja ;

2 Bahwa berdasarkan akta notariil yang dibuat dihadapan Esnawan, SH Notaris di Yogyakarta sebagaimana diuraikan adalah merupakan tanah hak milik adat dengan gambar bagan istimewa No. : 46/69 Vervonding 1128 luas 345 m<sup>2</sup> di Kel. Tegalrejo, Kec. Tegalrejo, Kota Yogyakarta, yang saat ini tanah dimaksud telah disewa oleh Ny. Siek Biek Giok (cq. Tergugat) sampai dengan tanggal 16 September 2036 (bukti T-4 jo T-3) ;

3 Bahwa walaupun benar obyek sengketa sebagian telah dibeli Penggugat, namun jual beli tersebut tidak dapat menghentikan sewa menyewa antara Tergugat dengan ahli waris pemilik asal obyek sengketa, sehingga Tergugat sebagai penyewa tetap diberi kekuasaan untuk menguasai obyek sengketa yang disewa sampai berakhirnya masa sewa tersebut, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas memori banding Pemanding / Tergugat tersebut, Terbanding / Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 18 Maret 2013 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding / Penggugat menerima dan mengakui seluruh pertimbangan hukum dari putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta ;
- Bahwa perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian, pertimbangan Majelis Hakim sangat konstruktif, adanya perbuatan melawan hukum tidak harus ada tuntutan ganti kerugian, yang penting

perbuatan .....

perbuatan tersebut fakta hukumnya merupakan perbuatan melawan hukum ;





- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut berdasarkan keyakinan yang didukung alat bukti yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, sehingga putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 19 Desember 2012, No. : 41/Pdt.G/2012/PN.Yk. dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding / Tergugat tanggal 6 Pebruari 2013 dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding / Penggugat tanggal 18 Maret 2013 berpendapat sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Bahwa memori banding mengenai eksepsi, sudah dipertimbangkan Hakim tingkat pertama dengan benar dan tepat, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan tersebut, karena eksepsi yang berhubungan dengan pokok perkara harus dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, sedangkan tidak ditariknya Yujanto dan Ny. Elly Ningsih sebagai pihak dalam perkara ini selain adalah hak Penggugat untuk menarik siapa yang dikehendaknya, juga perkara ini bukan mengenai hak milik atau sahnya jual beli yang harus melibatkan pemiliknya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Bahwa Hakim tingkat pertama tidak mengabaikan bukti Tergugat, lihat

putusan .....



putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta halaman 31, 32 dan seterusnya, hakim berhak tidak mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh para pihak apabila bukti tersebut tidak ada relevansinya dengan perkara sehingga dikesampingkan ;

- Bahwa dasar kepemilikan Terbanding / Penggugat atas obyek sengketa adalah putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. : 32/Pdt.G/1991/PN.Yk. tanggal 30 Oktober 1991 jo putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. : 67/Pdt/1992/PTY, tanggal 30 Juli 1992 jo putusan Mahkamah Agung RI No. : 3726 K/Pdt/1992 tanggal 28 Maret 1996, dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) sejak tahun 1996 ;
- Bahwa bukti P.2 = T-1 yaitu putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. : 67/Pdt/1992/PTY, pada halaman 8 menyebutkan tanah sengketa disewa oleh Tergugat sejak tanggal 3 Maret 1977 sampai dengan tanggal 16 September 2009 selama 30 tahun ;
- Bahwa bukti T-4 dibuat dihadapan Esnawan, SH Notaris di Yogyakarta tanggal 7 Oktober 2010, yang menerangkan tanah disewa oleh Ny. Siek Biek Giok (cq. Tergugat) sampai dengan tanggal 16 September 2036 ;
- Bahwa bukti T-4 tersebut dibuat setelah tahun 1996, setelah perkara No. : 32/Pdt.G/1991/PN.Yk. jo No. : 67/Pdt/1992/PTY jo No. : 3726 K/Pdt/1992 mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas ternyata sewa menyewa tanah sengketa oleh Pembanding / Tergugat sudah berakhir pada tanggal 16 September 2009, sedangkan bukti T-4 akte Notaris No. 07 dibuat pada tanggal 7 Oktober 2010, sesudah perkara



tersebut .....

tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), sehingga bukti T-4 tidak mengikat dan sewa menyewa tidak dapat diperpanjang lagi dengan adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 19 Desember 2012, No. : 41/Pdt.G/2012/PN.Yk. dapat dipertahankan / dikuatkan dengan tambahan pertimbangan dan memperbaiki amar putusan No. 2 yang perlu disempurnakan kalimatnya dengan menyebutkan obyek sengketa serta amar putusan No. 3 yang salah ketik seharusnya tanggal 30 Juli 1992 diketik tanggal 30 Juli 1002 dan Berita Acara Penelitian diketik Berita Acara Penelitian ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding / Tergugat tetap dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat peraturan perundang-undangan lain yang berlaku serta peraturan perundang-undangan lainnya khususnya dalam HIR ;

#### **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / Tergugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 19 Desember 2012 No. : 41/Pdt.G/2012/PN.Yk., yang dimohonkan banding tersebut, dengan perbaikan sehingga amar selengkapnya sebagai berikut ;

#### **Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya ;

#### **Dalam Pokok Perkara :**



- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
- Menyatakan secara hukum Penggugat pemilik sah obyek sengketa berdasarkan akte No. 72 dan kuasa akte No. 73 tanggal 25 April 1990 dibuat dihadapan Notaris Daliso Rudianto, SH ;
- Menyatakan secara hukum Penggugat pemilik sah obyek sengketa seluas 221,4 m<sup>2</sup> dikuatkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 Oktober 1990 No. : 32/Pdt.G/1991/PN.Yk. juncto putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 30 Juli 1992 No. : 67/PDT/1992/PTY juncto putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Maret 1996 No. : 3726 K/Pdt/1992 yang telah berkekuatan hukum tetap dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 4 Januari 2002 dan Berita Acara Penelitian / Pengecekan No. : 23/Pdt.eks/2001/PN.Yk. tanggal 14 Januari 2002 ;
- Menyatakan secara hukum bahwa tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara tanpa hak menguasai, menempati, mengalihkan dan mengambil manfaat tanah serta rumah milik Penggugat seluas 221,4 m<sup>2</sup> di Jalan Kyai Mojo No. 45 b (sebagian), 45 c dan 45 d, Yogyakarta ;
- Menghukum Tergugat menyerahkan tanah milik Penggugat dalam keadaan tanpa beban apapun baik dalam penguasaan sendiri maupun pihak lain apabila perlu upaya paksa pengosongan dengan bantuan yang berwajib (polisi) sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan ini dan melaksanakan peralihan hak dengan balik nama menjadi atas nama Penggugat, cukup dengan putusan ini sebagai syarat peralihan ;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
- Menghukum .....
- Menghukum Pembanding / Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari **SENIN** tanggal **3 JUNI 2013** dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, oleh kami **ARIEF PURWADI, SH. MH** sebagai Hakim Ketua, dengan **DR. HERU IRIANI, SH. M.Hum.** dan **EMMY HERAWATI, SH** sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor : 20/Pen.Pdt/2013/PTY., tanggal 8 April 2013, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **5 JUNI 2013** oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **SRI REDJEKI** Panitera Pengganti



Pengadilan Tinggi Yogyakarta, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua ,

1. DR. HERU IRIANI, SH. M.Hum

ARIEF PURWADI, SH. MH

2. EMMY HERAWATI, SH

Panitera Pengganti ,

SRI REDJEKI

Perincian biaya :

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

Perincian .....

3. Pemberkasan

Rp. 139.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah)