



**PUTUSAN**

**Nomor 194/Pdt.G/2022/PN Smn**

**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**

Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara:

I. **Joko Hartono**; Tempat, Tanggal Lahir: Sleman, 1 Januari 1974; Agama: Islam; Pekerjaan: Karyawan Swasta; Kewarganegaraan : Indonesia; Alamat KTP: Sidikan UH 5/ 472, RT/ RW : 0024/ 006, Kelurahan/Desa Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat I**;

II. **Hanung Dwi Nugroho, S.H.,M.M.**; Tempat, Tanggal Lahir: Sleman, 19 Juli 1980; Agama: Islam; Pekerjaan: Kepolisian RI (POLRI); Kewarganegaraan: Indonesia; Alamat KTP: Brangwetan RT/RW: 004/008, Kelurahan Sumberagung, Kecamatan Moyudan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Selanjutnya disebut.....**Penggugat II**;

Selanjutnya Penggugat I sampai dengan Penggugat II disebut sebagai

**Para Penggugat;**

Para Penggugat dipersidangan memberikan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 14 Juli 2022 bertindak untuk dan atas nama demi kepentingan hukum kepada: 1.Sutrimo, S.H., M.H. 2. Dudik Agus Setiawan, S.H. Advokat pada Kantor Advokat "SK dan REKAN", beralamat di Jl. Parangtritis, Km 5, Druwo RT 01, No 22, Kelurahan Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, 55188, Telp. 085643647725, Email: ksutrimo@gmail.com, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 09 Agustus 2022;

**L a w a n**

I. **Yety Murni Triningsih**; Tempat, Tanggal Lahir : Sleman, 25 Maret 1967; Kewarganegaraan: Indonesia; Alamat KTP: Brangwetan RT/RW: 005/008, Kelurahan Sumberagung, Kecamatan Moyudan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat**;

*Hal. 1 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dipersidangan memberikan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 20 Agustus 2022 dan 1 September 2022 bertindak untuk dan atas nama demi kepentingan hukum kepada: 1. BSR. Widodo, S.H. 2. Kuncoro Tripriadi, S.H. Advokat pada Kantor Advokat "BSR. Widodo, S.H.", beralamat Dipowinatan MG I / 136 Yogyakarta, HP. 08993466224, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 23 Agustus 2022 dan 06 September 2022;

II. **Negara Republik Indonesia Cq Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta Cq Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman**, yang beralamat di Jl. DR Radjimin, Paten, Tridadi, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta.

Selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat**;

Turut Tergugat (Bintarwan Widhiatso, S.H.,M.Kn.) selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dipersidangan memberikan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 16 Agustus 2022 No. 5089/S.KU.34.04.MP.02.01./VIII/2022 bertindak untuk dan atas nama demi kepentingan hukum kepada: Azis Setyawan, A.Ptnh dan Muhammad Romdon, S.Sos., M.Eng., beralamat di Jl. Dr. Radjimin, Paten, Tridadi, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 24 Agustus 2022;

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

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara di persidangan;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti dan mendengar keterangan para saksi dari kedua pihak, serta segala sesuatu yang terjadi selama berlangsungnya persidangan perkara tersebut;

## **Tentang Duduk Perkara**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 2 Agustus 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 5 Agustus 2022, dibawah Register Perkara Nomor 194/Pdt.G/2022/PN Smn, telah mengajukan gugatan ke depan persidangan dengan dalil-dalil alasan sebagai berikut:

1.

Hal. 2 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



2. Bahwa pada tanggal 20 Agustus 2021 datanglah petugas BPN Sleman dan dilakukan pengukuran dan dari hasil pengukuran BPN Sleman tersebut ternyata tetap sama bahwa tembok rumah Tergugat yang sebelah Barat masuk ke tanah pekarangan milik Penggugat I, adapun sisi batas tanah pekarangan bagian belakang masuk ke Barat (ke tanah pekarangan milik Penggugat I)  $\pm 1$  m 48 cm, dan yang ujung depan dengan bentuk mengerucut sampai sisi ujung jalan;
3. Bahwa tanah pekarangan milik Penggugat I yang diserobot atau dikuasai oleh Tergugat selama ini dan sudah didirikan bangunan rumah permanen (sisi barat) milik Tergugat, kesemuanya total  $\pm 17$  m<sup>2</sup>;
4. Bahwa setelah pengukuran dari petugas BPN Sleman telah selesai dan keluar hasilnya, maka selanjutnya:
  - a. Tanggal 21 Agustus 2021: Penggugat II melaporkan hasil pengukuran ke Pak Dukuh lewat WhatsApp pdf;
  - b. Tanggal Agustus 2021: Penggugat I melaporkan hasil pengukuran ke Tergugat lewat WhatsApp pdf;
  - c. Tanggal 23 Agustus 2021: Penggugat I dan Penggugat II sowan ke kalurahan (bertemu Kepala Desa) melaporkan hasil dari pengukuran dari BPN Sleman tersebut;
21. Bahwa pada tanggal 2 September 2021, Penggugat II kembali menemui Penggugat I untuk melakukan pembayaran kembali dan dikarenakan Penggugat II pada saat pengukuran awal sudah berembuk matang dengan pekerja dan sudah mengagendakan baik waktu dan bulan yang harus mulai dikerjakan pada bulan Oktober 2021;
22. Bahwa tujuan Penggugat I dan Penggugat II beberapa kali mengundang berbagai pihak untuk mengadakan pengukuran tersebut, harapan Penggugat I dan Penggugat II ingin permasalahan ini cepat selesai dan Tergugat mau menerima hasil sesuai fakta yang ada, akan tetapi setiap Tergugat selalu ditembusi dengan diberikan data-data hasil ukur tersebut, Tergugat tetap tidak mengakui dan Tergugat kukuh bahwa Tergugat tidak bersalah karena waktu membeli tanah pekarangan tersebut sudah berdiri bangunan, dimana bangunan rumah tersebut bukan Tergugat yang membangun, dan ini yang selalu disampaikan baik secara langsung ke Penggugat I dan Penggugat II, bahkan lewat WhatsApp juga;
23. Bahwa dalam hal ini yang menjadi pokok permasalahan dan persoalannya dari Penggugat I adalah: Tanah Pekarangan milik

Hal. 3 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



Penggugat I yang berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat setelah diadakan pengukuran kembali oleh pihak yang berwenang dalam hal ini (BPN), maka posisi letak Bangunan Rumah milik Tergugat dengan jelas-jelas masuk ke Tanah Pekarangan milik Penggugat, hal ini di dukung fakta-fakta yang bersifat otentik kebenarannya, sehingga dengan permasalahan ini Penggugat I sangat dirugikan atas berdirinya bangunan Rumah permanen milik Tergugat tersebut;

24. Bahwa Tergugat terkesan sangat tidak peduli dan kurang kooperatif sehingga apa yang menjadi obyek pokok permasalahan ini tidak bisa di selesaikan dengan cara musyawarah;
25. Bahwa dalam hal ini perlu Penggugat I sampaikan dan tegaskan bahwa tanah pekarangan milik Penggugat I di srobot dan dikuasai oleh pihak Tergugat dan sudah didirikan bangunan rumah milik Tergugat;
26. Bahwa kemudian oleh karenanya persoalan batas tanah pekarangan ini tak kunjung ada penyelesaian, maka pihak Penggugat I yang sangat dirugikan, dikarenakan dari permasalahan ini, dan akibatnya juga proses pembayaran dari pihak Penggugat II sementara dihentikan sampai persoalan ini selesai;
27. Bahwa Tergugat tidak menyadari tindakan Tergugat menguasai tanah milik Penggugat I adalah jelas-jelas Perbuatan melawan Hukum, tipu daya yang berupa mengaburkan fakta-fakta yang terjadi atas tanah tersebut;
28. Bahwa karena Tergugat telah menguasai sebagian tanah milik Penggugat I sehingga merugikan Penggugat I, dan Tergugat sudah menggunakan tanah tersebut sejak tahun 2012 sampai dengan gugatan ini didaftarkan yakni kurang lebih 11 (sebelas) tahun maka Tergugat harus membayar ganti rugi sebesar Rp. 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) kepada Penggugat I;
29. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat telah nyata-nyata merugikan Penggugat I baik Materiil maupun Immateriil, maka sangat beralasan bagi majelis Hakim untuk menghukum Tergugat membayar kerugian yang dialami Penggugat I sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat I diatas, dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

Tanah obyek sengketa, sertifikat Hak Milik Nomor : 12140/Sumberagung, Surat Ukur/Gambar situasi/tanggal 07- 01- 2022, Nomor. 00672/Sumberagung/2022 luas 402 m2 Apabila dinilai

Hal. 4 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



dengan setandar harga pasar adalah Rp. 176.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah), dikarenakan tanah pekarangan tersebut masih dalam keadaan sengketa maka pihak pembeli akan melunasi semua jika permasalahan sengketa ini selesai, Tergugat harus membayar ganti rugi sebesar Rp. 22.000.000,- (Dua Puluh Dua Juta Rupiah) kepada Penggugat I karena sudah 11 tahun Tergugat mendiami tanah pekarangan tersebut;

Sehingga total kerugian adalah: Rp. 198.000.000,- (Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Penggugat I merasa dirampas hak-haknya dan terbebani kehidupan kesehariannya yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);

30. Bahwa setelah pengukuran dari BPN Sleman, Penggugat I masih memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk menyelesaikan dengan baik, akan tetapi dari Tergugat tidak ada kejelasannya, maka tanggal 14 Mei 2022, Penggugat I dan Penggugat II datang ke Kantor Advokat "SK dan REKAN" dan Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa ke Kantor Advokat "SK dan REKAN" untuk ikut membantu menyelesaikan permasalahan ini;
31. Bahwa pada tanggal 19 Juni 2022, Penggugat melalui Kuasa Hukum nya memberikan Surat Pemberitahuan dan Peringatan pertama, dan dari pihak Penggugat I menunggu jawaban/tanggapan dari Tergugat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak diterimanya surat tersebut lagi-lagi tidak ada tanggapan dari Tergugat;
32. Bahwa pada tanggal 26 Juni 2022, dari Penggugat kembali memberikan Surat Pemberitahuan dan Peringatan kedua, dari Penggugat I menunggu jawaban/tanggapan dari Tergugat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak diterimanya surat tersebut lagi-lagi tidak ada tanggapan;
33. Bahwa pada tanggal 3 Juli 2022, Penggugat I kembali memberikan Surat Pemberitahuan dan Peringatan ketiga/terakhir, Penggugat I juga menunggu jawaban/tanggapan dari Tergugat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak diterimanya surat tersebut dan setelah di tunggu juga tidak ada tanggapan dari Tergugat;
34. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tanggal 10 Juli 2022, ketika batas somasi ketiga berakhir, Tergugat justru WhatsApp ke kuasa hukum Penggugat I dan Penggugat II "bahwa Tergugat sudah menyiapkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua untuk mengatasi masalah ini dan Tergugat memang dengan sengaja sejak di surati somasi kesatu katanya sudah menyiapkan pengacara dan Tergugat memang disuruh diam dulu”, ini bukti bahwa Tergugat dengan sengaja tidak mengindahkan dan tidak kooperatif untuk niat baik bermusyawarah menyelesaikan persoalan ini;

35. Bahwa Turut Tergugat dijadikan pihak dalam perkara ini karena harus dihukum untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan putusan dalam perkara ini;
36. Bahwa Penggugat I khawatir obyek sengketa milik Tergugat, Hak Milik No: 11325, Surat Ukur : tanggal 17/003/2009 No: 00013/2009, Luas : 259 m2, akan dialihkan kepada pihak lain (akan dijual), maka oleh karenanya mohon agar obyek sengketa tersebut diletakan dibawah Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);
37. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan ini oleh Tergugat, maka Tergugat mohon untuk ditetapkan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah ) per hari yang dihitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap, bila tidak bersedia mengembalikan dan mengosongkan obyek sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II;
38. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan secara Yuridis dan merupakan perkara tentang Perbuatan Melawan Hukum yang jelas dasar Hukumnya, serta didasarkan satu kenyataan yang *feitelijk* dan tidak terbantahkan, maka mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk menetapkan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet Banding maupun Kasasi.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat I dan Penggugat II mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Sleman berkenan memeriksa dan memutuskan perkara ini yang amarnya sebagai berikut:

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah obyek sengketa milik Tergugat dengan Hak Milik, No: 11325, Surat ukur : tanggal 17/003/2009 No: 00013/2009, Luas : 259 m2;
3. Menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik yang SAH atas tanah pekarangan yang sebagian di kuasai dan didirikan bangunan dengan

Hal. 6 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat kepemilikan tanah bernomor Milik Nomor :  
12140/Sumberagung, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal  
07/01/2022, Nomor. 00672/Sumberagung/2022 luas 402 m2, dengan  
batas-batas :

- a. Sebelah utara : Makam;
  - b. Sebelah Timur : Tanah Ny. Yety Murni Triningsih;
  - c. Sebelah Selatan: J a l a n;
  - d. Sebelah Barat: Tanah Bapak Sudar (alm) Suami Ny. Yety Murni Triningsih dan Tanah Tn. Joko Hartono;
4. Menyatakan secara hukum penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat adalah tanpa alas hak dan perbuatan Tergugat yang tidak mau menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat I;
5. Menyatakan penguasaan Tergugat atas sebagian tanah pekarangan yang dikuasai dan tempati Tergugat yang terletak di Brangwetan, Sumberan RT/RW: 5/8, Sumberagung, Moyudan, Sleman, D.I. Yogyakarta adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi Materiil dan non/Immateriil kepada Tergugat yang sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat diatas, dan rincinya sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

Tanah obyek sengketa, setifikat Hak Milik Nomor :  
12140/Sumberagung, Surat Ukur/ Gambar situasi/ tanggal 07- 01-  
2022, Nomor. 00672/Sumberagung/2022 luas 402 m2 Apabila dinilai  
dengan setandar harga pasar adalah Rp. 176.000.000,- (Seratus Tujuh  
Puluh Enam Juta Rupiah) dikarenakan tanah pekarangan tersebut  
belum kunjung selesai maka pihak Penggugat II akan melunasi semua  
jika permasalahan sengketa ini selesai, Tergugat harus membayar  
ganti rugi sebesar Rp. 22.000.000,- (Dua Puluh Dua Juta Rupiah)  
kepada Penggugat I karena sudah 11 tahun Tergugat mendiami tanah  
pekarangan tersebut, Sehingga total kerugian adalah: Rp.  
198.000.000,- (Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Penggugat I dan Penggugat II merasa dirampas hak-haknya dan  
terbebani kehidupan keseharnya yang apabila dinilai dengan uang  
adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);

Hal. 7 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi denda keterlambatan/ uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari apabila Tergugat tidak menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat I yang dihitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat dan menguasai tanah obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat I dalam keadaan kosong atau dibongkar tanpa pembebanan dalam bentuk apapun, bilamana perlu dengan bantuan Polisi Negara Republik Indonesia;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
10. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II didukung bukti-bukti yang bersifat otentik maka sangat beralasan bagi Penggugat I dan Penggugat II memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uit Vooerbaar Bij Vooraad*) sehingga patut putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan meskipun ada upaya hukum, perlawanan, banding atau kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

## SUBSIDAIR

- Apabila Majelis Halim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil – adilnya dari suatu peradilan yang baik dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Para Penggugat datang menghadap Kuasanya Sutrimo, S.H., M.H. dkk., untuk kepentingan Tergugat datang menghadap Kuasanya BSR. Widodo, S.H. dkk., dan Turut Tergugat diwakili oleh Kuasanya Azis Setyawan, A.Ptnh. dkk.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian dengan jalan menunjuk salah seorang Hakim Pengadilan Negeri Sleman, Junita Pancawati, S.H.,M.H., sebagai Mediator dalam perkara ini, namun sesuai dengan Laporan Hakim Mediator tersebut tertanggal 15 Agustus 2022, ternyata Mediasi tersebut tidak berhasil dan oleh karenanya, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan pada tanggal 22 Agustus 2022 yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat dan tidak mengalami perubahan pada gugatannya;

Hal. 8 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, maka Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis dalam persidangan secara elektronik pada tanggal 4 Oktober 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Bahwa dalam perkara ini mengenai subyek hukumnya keliru mengetrapkan subyeknya maupun kurang subyeknya yang harus digugat dan obyeknya tidak sesuai luas tanahnya.
- Bahwa hal ini gugatan para penggugat dalam gugatannya kabur (*abcuurlibel*), Penggugat II (dua) Sdr. Hanung Dwi Nugroho, SH.MM membeli dari Sdr. Joko Hartono dan seharusnya Sdr. Joko Hartono sebagai Tergugat dan Sdr. Hanung Dwi Nugroho, SH.MM sebagai Penggugat.
- Bahwa dalam proses pengurusan sertifikat dari Ibu Suratmi beralih ke Tergugat, PPAT Ny. Wiwik Widjanti, SH seharusnya ikut digugat karena beliau yang bertanggung jawab proses pengurusan balik nama ke atas nama Tergugat.
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas kami selaku Tergugat memohon kepada Yth: Bapak Majelis Hakim untuk berkenan menolak ataupun gugatan ini tidak diterima.

Dalam Kompensi :

- Bahwa dalam gugatan ini yang menjadi permasalahan luas tanahnya tidak sesuai dengan yang dimediasi, dalam pokok permasalahan yang utama mengenai luas tanahnya 17 m<sup>2</sup> (tujuh belas meter persegi) dan di dalam batas-batasnya tidak sesuai yang menjadi masalah, yang benar dalam batas-batasnya:
  - Sebelah utara : Tergugat (Yetty Murni Triningsih, SH)
  - Sebelah barat : Penggugat (Joko Hartono)
  - Sebelah selatan: Jalan
  - Sebelah timur : Tergugat (Yetty Murni Triningsih, SH)
- Bahwa selanjutnya pada tahun 2012 Ny. Suratmi menjual tanah pekarangan, rumah kepada Tergugat (Yetty Murni Triningsih, SH) dengan Akta jual beli Nomor : 16/12 tanggal 30-04-2012 yang dibuat oleh: Ny. Wiwik Widjanti, SH selaku PPAT dan sudah beralih kepada Tergugat ini benar.

Dalam Rekonpensi :

- Bahwa dalam proses jual-beli sebelum beralih kepada Tergugat (Yetty Murni Triningsih, SH) dalam hal ini PPAT sebelum membacakan proses

Hal. 9 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual-beli mengadakan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman terlebih dahulu, setelah itu baru memproses untuk jual-beli dan dalam hal ini Tergugat dikarenakan dengan etika baik, maka jual-beli antara Ny. Suratmi dengan Tergugat (Ny. Yetty Murni Triningsih, SH) adalah sah menurut hukum yang mana jual-beli dengan etiket baik ini dikuatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 No.1 251 K/Sip/1958.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Yth: Bapak Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini mohon berkenan memutuskan :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

Dalam Konpensasi :

- Menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya
- Membebankan biaya perkara ini kepada para penggugat yang timbul

Dalam Rekonpensasi :

- Mengabulkan rekonpensasi (gugat balik) Penggugat Rekonpensasi untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, maka Turut Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis dalam persidangan secara elektronik pada tanggal 28 September 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa berdasar data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (*in casu* instansi Turut Tergugat), penerbitan Sertipikat Hak Milik No. M. 12140/Sumberagung Surat Ukur No. 00672/Sumberagung/2022 tanggal 07-01-2022 luas 402 m2 atas nama Joko Hartono diperoleh berdasarkan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik No. 11324/Sumberagung.
3. Bahwa berdasarkan Gambar Ukur Nomor 3090/Tahun 2021 tanggal 19-10-2021 pemecahan SHM 11324/Sumberagung pada bidang pecah yang sekarang diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 12140/Sumberagung terdapat bangunan yang melewati batas bidang tersebut.

Hal. 10 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



4. Bahwa berdasar data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (*in casu* instansi Turut Tergugat), penerbitan Sertipikat Hak Milik No. M. 11325/Sumberagung Surat Ukur No. 00013/2009 tanggal 17-03-2009 luas 259 m2 atas nama Nyonya Yeti Murni Triningsih diperoleh dari Jual Beli dengan Nyonya Suratmi berdasarkan Akta Jual Beli No. 16/2012 tanggal 30 April 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Wiwik Widjati,SH., selaku PPAT.
5. Bahwa sesuai data di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman poin 2 dan 3 diatas perolehannya telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku yang terdapat dalam PP No 24 Tahun 1997 serta PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997, oleh karena itu Sertipikat Hak Milik No. M. 12140/Sumberagung Surat Ukur No. 00672/Sumberagung/2022 tanggal 07-01-2022 luas 402 m2 atas nama Joko Hartono dan M. 11325/Sumberagung Surat Ukur No. 00013/2009 tanggal 17-03-2009 luas 259 m2 atas nama Nyonya Yeti Murni Triningsih sudah sah secara hukum.
6. Bahwa kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebatas mengukur batas bidang tanah berdasarkan patok batas bidang tanah yang telah dipasang oleh pemilik tanah. Pemilik tanah memiliki kewajiban untuk memelihara batas bidang tanahnya sendiri terkait adanya bangunan yang melewati batas bidang tanahnya bukan merupakan ranah kami.
7. Bahwa sehubungan perkara ini memerlukan Pembuktian dan Pemeriksaan lebih lanjut oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, maka Turut Tergugat II menyerahkan sepenuhnya pada Majelis Hakim Pemeriksa perkara *aquo*.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut pihak para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 05 September 2022 (*vide Replik a quo*);

Menimbang, bahwa atas Replik para Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat dan Turut Tergugat pada persidangan secara elektronik tanggal 26 September 2022 telah mengajukan dupliknya (*vide Duplik a quo*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebagaimana dimaksud Pasal 163 HIR, pihak Para Penggugat dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

Hal. 11 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3404030101740010, atas nama Joko Hartono, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 340403190780001, atas nama Hanung Dwi Nugroho, SH. MM., selanjutnya diberi tanda bukti.....P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.12140 Desa Sumberagung, Kecamatan Moyudan, Sleman luas 402 m2, atas nama pemegang hak Joko Hartono, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.11325 Desa Sumberagung, Kecamatan Moyudan, Sleman luas 259 m2, atas nama pemegang hak Ny. Yeti Murni Triningsih, SH., selanjutnya diberi tanda bukti.....P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan, yang dibuat oleh Joko Hartono, tertanggal 3 April 2021, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-5;
6. Fotokopi Kwitansi, telah diterima dari Hanung Dwi Nugroho uang sebanyak Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), guna membayar tanda jadi pembelian tanah seluas 402 m2 an Joko Hartono, tertanggal 3 April 2021, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-6;
7. Fotokopi tanda bukti penyeteroran Bank BRI sebesar 148.000.000,- (seratus empat puluh delapan juta rupiah) atas nama Joko Hartono dan Kwitansi, telah diterima dari Hanung Dwi Nugroho uang sebanyak Rp.148.000.000,- (seratus empat puluh delapan juta rupiah), guna membayar tanda jadi pembelian tanah seluas 402 m2 an Joko Hartono, tertanggal 22 April 2021, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-7;
8. Fotokopi screenshot denah, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-8;
9. Fotokopi screenshot gambar, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-9;
10. Fotokopi screenshot gambar, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-10;
- 11.a. Fotokopi screenshot WA, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-11a;  
b. Fotokopi screenshot WA, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-11b;
- 12.a. Fotokopi Perjanjian Kerjasama Pekerjaan Pembangunan Rumah Tinggal 1 Lantai tertanggal 06 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-12 a;  
b. Fotokopi Kwitansi telah diterima dari Hanung Dwi Nugroho, SH., uang sebanyak Rp.73.163.500,- (tujuh puluh tiga juta seratus enam puluh tiga

Hal. 12 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ribu lima ratus rupiah), guna membayar kompensasi ganti rugi keterlambatan pekerjaan, tertanggal 01 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-12b;
- c. Fotokopi permohonan kompensasi ganti rugi keterlambatan pekerjaan tertanggal 01 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-12c;
- 13.a. Fotokopi Surat Nomor 03/SP.1/VI/2022 perihal surat pemberitahuan dan peringatan, dari Advokat dan Konsultan Hukum Sutrimo Karim & Rekan, ditujukan kepada Ibu Yety Murni Triningsih, tertanggal 19 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-13a;
- b. Fotokopi Tanda Terima , tertanggal 19 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-13b;
- 14.a. Fotokopi Surat Nomor 04/SP.2/VI/2022, perihal Somasi Kedua, dari Advokat dan Konsultan Hukum Sutrimo Karim & Rekan, yang ditujukan kepada Ibu Yety Murni Triningsih, tertanggal 26 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-14a;
- b. Fotokopi bukti pengiriman dari Kantor Pos, selanjutnya diberi tanda bukti .....P-14b;
- 15.a. Fotokopi Surat Nomor 05/SP.3/VI/2022, perihal Somasi Ketiga (terakhir), dari Advokat dan Konsultan Hukum Sutrimo Karim & Rekan, yang ditujukan kepada Ibu Yety Murni Triningsih, tertanggal 3 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-15a;
- b. Fotokopi bukti pengiriman dari kantor pos, selanjutnya diberi tanda bukti .....P-15b;
- 16.a. Fotokopi screenshot chat WA, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-16a;
- b. Fotokopi screenshot chat WA, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-16b;
- c. Fotokopi screenshot chat WA, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-16c;
17. Fotokopi patok batas, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-17;
18. Fotokopi foto patok batas, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-18;
19. Fotokopi foto kontraktor dalam melakukan pengukuran menggunakan alat theodolite, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-19;
20. Fotokopi foto pengukuran dari BPN, selanjutnya diberi tanda bukti...P-20;
21. Fotokopi foto pengukuran dari BPN lokasi di belakang rumah Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-21;

Hal. 13 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



22. Fotokopi foto pengukuran dari BPN lokasi di depan rumah Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-22;
23. Fotokopi foto lokasi dilihat dari udara, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-23;
24. Fotokopi foto posisi patok batas sisi barat pekarangan milik bapak Supriyanto kakak dari Penggugat I, selanjutnya diberi tanda bukti....P-24;
25. Fotokopi foto posisi batas milik bapak Adit yang berbatasan dengan milik ibu Joyo Suwito, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-25;
26. Fotokopi foto posisi batas patok milik Tergugat I dengan milik ibu Joyo Suwito, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-26;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti P-8, bukti P-9, bukti P-10, bukti P-11, bukti P-16a, bukti P-16b dan bukti P-16c berupa screenshot dari HP dan bukti P-17 sampai dengan P-26 adalah foto dari HP, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat dan Turut Tergugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menangkis dan sekaligus membuktikan dalil-dalil bantahannya, sebagaimana dimaksud Pasal 163 HIR, pihak Tergugat dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3404036503670001 atas nama Yety Murni Triningsih, SH., selanjutnya diberi tanda bukti.....T-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.11325 Desa Sumberagung, Moyudan, Sleman, luas 259 m2, selanjutnya diberi tanda bukti.....T-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Para Penggugat, dan Turut Tergugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menangkis dan sekaligus membuktikan dalil-dalil bantahannya, sebagaimana dimaksud Pasal 163 HIR, pihak Turut Tergugat dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

- 1.a. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. M. 12140/Sumberagung a.n pemilik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Joko Hartono, luas 402 m<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda bukti .....TT-1a;
- b. Fotokopi Surat Ukur Nomor : 00672/SUMBERAGUNG/2022, selanjutnya diberi tanda bukti.....TT-1b;
- 2.a. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.11325 Desa Kelurahan Sumberagung atas nama Nyonya Yeti Murni Triningsih, Sarjana Hukum, luas 259 m<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda bukti.....TT-2a;
- b. Fotokopi Surat Ukur Nomor : 00013/SUMBERAGUNG/2009, selanjutnya diberi tanda bukti.....TT-2b;
3. Fotokopi Gambar Ukur Nomor 3090/Tahun 2021, selanjutnya diberi tanda bukti.....TT-3;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya bukti tersebut diperlihatkan kepada Kuasa Para Penggugat, dan Kuasa Tergugat lalu bukti surat-surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dipersidangan selanjutnya pihak Para Penggugat disamping mengajukan alat bukti surat-surat, juga mengajukan alat bukti saksi-saksi untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya; sebagai berikut:

1. Saksi Ganang Safiyansah, lahir di Bantul, tanggal 31 Januari 1991, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, beralamat di Kralas Rt.005 Rw.000, Kelurahan Canden, Kecamatan Jetis, Bantul, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta; dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat II sejak saksi membangun rumah Penggugat II;
- Bahwa saksi sebagai penanggungjawab dalam pembangunan rumah tinggal pak Hanung (Penggugat II);
- Bahwa iya benar antara saksi dan Penggugat II ada perjanjian atau kontrak kerja secara tertulis;
- Bahwa saksi membawa rekanan kerja dalam membangun rumah Penggugat II;
- Bahwa iya saksi pernah melampaui batas kerja selama 2 (dua) bulan dimana pembangunannya agak lambat karena masalah batas dan hal tersebut terkena pinalti sesuai dalam pasal kontrak kerja, yaitu Pasal 11 terkait sanksi-sanksinya. Jadi jika ada keterlambatan dari pihak *owner* maka ada dispensasinya sedangkan saksi dapat pinalti 1% dari nilai kontrak. Perhari 900 ribu x 75 hari = 75 juta. Dan pihak Penggugat

Hal. 15 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



II menerima pinalti tersebut karena sudah sepakat dari awal;

- Bahwa permasalahan yang menyebabkan keterlambatan, yaitu terkait batas tanah sebelah timur, belum selesai dan dari BPN juga belum ada keputusan jadi saksi terlambat dalam pembangunan rumah tersebut;
- Bahwa sebelum melakukan pembangunan, saksi *design* dulu bangunannya dan saksi meminta fotokopi sertifikat tanah tersebut kemudian saksi cek lokasi apakah bentuknya sama atau tidak, lalu kita ukur terlebih dahulu;
- Bahwa pengukurannya dengan menggunakan alat yang biasa digunakan oleh BPN yaitu dengan alat theodolite;
- Bahwa dari hasil pengukuran kami, ada tanah sebelah sisi timur menabrak tanah sebelah barat;
- Bahwa benar, saksi mengetahui terkait bukti P-8 yaitu berupa gambar lokasi tanah hasil yang diukur oleh kontraktor;
- Bahwa saksi ikut dan tahu saat dilakukan pengukuran dari desa dan saksi juga yang usul agar lebih *legal*, maka meminta dilakukan pengukuran dari desa;
- Bahwa hasil pengukuran dari internal, desa dan BPN, yaitu hasilnya sama dimana ada tanah sebelah sisi timur menabrak tanah sebelah barat;
- Bahwa saksi tahu terkait bukti P-9 yaitu foto dimana saat itu dilakukan pengukuran tanah oleh pihak desa;
- Bahwa benar, sewaktu saksi membangun sudah ada bangunan di sebelah timurnya;
- Bahwa sejak dari proses awal dan saat pengukuran saksi ikut;
- Bahwa pengukuran tanah tersebut dilakukan beberapa kali, pengukuran pertama dari internal kontraktor jadi Tergugat tidak ikut dalam pengukuran tersebut. Pengukuran kedua dari desa, pak dukuh dan kelurahan tapi saat itu saksi tidak melihat Tergugat apakah ikut dalam pengukuran tersebut atau tidak, saksi kurang tahu;
- Bahwa kondisi tanah tersebut saat akan dibangun terdapat bangunan lama diatas tanah tersebut dan kita ratakan terlebih dahulu bangunan lama tersebut baru kita membangun kembali rumah yang baru;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait IMB-nya karena itu adalah urusan *owner* jadi saksi sebagai kontraktor tidak ikut campur terkait pengurusan IMB;
- Bahwa iya benar, sebelum saksi membangun rumah tersebut, saksi terlebih dahulu meminta fotokopi sertifikat tanah tersebut, namun kita

Hal. 16 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



hanya mencocokkan terkait ukuran tanah yang ada di sertifikat dengan ukuran tanah yang di lapangan. Jadi sebagai kontraktor kita tidak perlu tahu berapa nomor sertifikatnya namun hanya terkait dengan ukuran tanahnya;

- Bahwa pra syarat kerja saksi dalam membangun suatu bangunan yaitu akan melakukan pengukuran terlebih dahulu yaitu pengukuran dilakukan dari tim internal kita jadi tidak melibatkan siapapun;
- Bahwa saat itu dilakukan tiga kali pengukuran guna melakukan kepastian ukuran tanah yaitu pertama pengukuran dari internal kita, kedua pengukuran dari desa dan ketiga pengukuran dari BPN;
- Bahwa pengukuran pertama dari internal tidak melibatkan siapapun termasuk Tergugat, jadi Tergugat tidak ikut pengukuran. Pengukuran kedua dari desa saksi tidak melihat Tergugat dan pengukuran ketiga dari BPN, Tergugat ikut dalam pengukuran tersebut;
- Bahwa kami dari pihak kontraktor tidak mau tahu terkait dengan jual beli tanah tersebut tapi yang penting dari *owner* kami dikasih *job* dan kami diberikan fotokopi sertifikatnya guna melakukan pencocokan ukuran tanah di lapangan dengan di sertifikat tersebut;
- Bahwa awal kontrak saksi belum tahu kalau ada masalah terkait batas tanah, jadi kami menerima proyek dari *owner* karena cocok kemudian dilanjutkan dengan perjanjian kontrak kerja. Namun setelah pengukuran saksi baru tahu kalau ada masalah terkait batas tanah tersebut;
- Bahwa awalnya sebelum membangun rumah tersebut, tim internal kami melakukan pengukuran, mengecek ukuran tanah tersebut apakah sesuai antara di sertifikat dengan di lokasi dan saat dilakukan pengukuran ternyata kami menemukan bangunan timur masuk ke bagian barat sekira 17 meter;
- Bahwa saksi sebagai pihak kedua kemudian menyarankan kepada pak Hanung (Penggugat II) untuk melakukan pengukuran ulang dari desa dan juga BPN. Kemudian dilakukanlah pengukuran ulang baik dari desa maupun dari BPN dan hasilnya sama seperti pengukuran yang dilakukan oleh internal kami. Selanjutnya kami melanjutkan pembangunan karena kami dikontrak selama 150 hari dan jika tidak selesai pembangunannya kami bisa kena pinalti dan kami menggunakan patokan ukuran tersebut;
- Bahwa untuk memanggil Tergugat bukan kewenangan saksi dan itu

Hal. 17 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



seharusnya kewenangan Penggugat;

- Bahwa iya saksi sudah dibayar oleh Penggugat II terkait biaya pembangunan rumahnya tersebut;
  - Bahwa saksi membangun rumah Penggugat II sejak bulan Juli 2021 sampai dengan bulan Desember 2021 namun saksi baru selesai pada bulan Februari 2022;
  - Bahwa meskipun ada perbedaan ukuran namun kita tetap melanjutkan pembangunan rumah tersebut, jadi sambil jalan kita menjadwalkan pembangunan dari bagian barat dulu dan pembangunan bagian timur belum dilakukan sambil menunggu hasil pengukuran dari BPN. Jadi pembangunan rumah tersebut menyesuaikan bentuk tanah yang ada di lapangan;
  - Bahwa yang tinggal di rumah sebelah bukan Tergugat;
  - Bahwa batas-batas tanah tersebut ada patok-patoknya namun sebelah ujung timur tidak ada patoknya namun waktu dilakukan pengukuran dari BPN ada tanda tongkat cat merah yang dibagian sisi utara dan dirumah yang bagian tembok kamar mandi di pilok merah;
  - Bahwa pengukuran dari BPN mengeluarkan gambar jadi kita ambil dari gambar BPN kalau patok tidak ada. Jadi dari barat ke utara 10 meter, utara ke selatan menabrak bangunan sisi timur dan pengukuran tersebut dilakukan *theodolite*. Belakang 1,5 meter sampai ke batas bagian depan;
  - Bahwa kalau terkait pembangunan rumah tersebut tidak ada masalah;
  - Bahwa saksi pernah ketemu dengan Tergugat sewaktu pengukuran dari BPN, Tergugat sempat protes namun saksi lupa protesnya gimana namun terkait pengukuran tanah tersebut;
  - Bahwa dalam kontrak perjanjiannya, pembangunan rumah tersebut akan diselesaikan selama 6 (enam) bulan namun realisasinya baru selesai 8 (delapan) bulan;
  - Bahwa biaya pembangunan rumah tersebut yaitu 975 juta rupiah;
2. Saksi Waskito Ardi Nugroho, lahir di Surakarta, tanggal 06 Juni 1982, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, beralamat di Tegalrejo TR III/380 Rt.016 Rw.005, Kelurahan Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Yogyakarta, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta; dibawah janji menerangkan sebagai berikut dibawah ini:
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat I sedangkan dengan Penggugat II saksi kenal sejak saksi membangun rumah Penggugat II

Hal. 18 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



dan saksi sebagai penanggungjawab di lapangan;

- Bahwa iya benar, hasil pengukuran tanah tersebut yang dilakukan oleh tim internal kami sudah benar;
- Bahwa iya pernah ada seseorang yang menegur saksi, yaitu ketika awal *survey*, saksi ditegur bapak-bapak, saksi kira itu pemilik tanah itu (ternyata tinggalnya di seberang lokasi), saksi diteriakin "*batas tanahnya kurang ke barat setengah meter*" nah kemudian saksi menelpon Penggugat II;
- Bahwa saksi mendapatkan teguran dua kali dari orang yang sama (bapak-bapak);
- Bahwa saat dilakukan pengukuran dari BPN ada patok kayu warna merah dan dekat makam ada patok kecil;
- Bahwa hasil pengukurannya yaitu tanah Tergugat menjorok ke tanah Penggugat, jadi saat kita tarik dengan tali plastic, menabrak ke toren;
- Bahwa tim internal melakukan pengukuran menggunakan alat *theodolite*, setelah itu kita cocokkan ukuran tersebut dengan sertifikat;
- Bahwa alat *theodolite* merupakan alat ukur yang memenuhi standar seperti alat yang digunakan oleh BPN untuk melakukan pengukuran;
- Bahwa iya saksi tahu ada pengukuran dari desa dan juga BPN, hasilnya sama seperti yang tim internal lakukan yaitu menabrak dibagian belakang bahkan yang dari BPN hasilnya nabrak dan keliatan nabraknya;
- Bahwa sebelum dibangun, tanah tersebut ada bangunannya dan juga ada pohon mangganya;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat II membeli tanah tersebut dari siapa;
- Bahwa dari awal saksi tidak tahu kalau tanah tersebut bermasalah terkait ukuran tanahnya. Saksi baru tahu setelah tim internal kami melakukan pengukuran;
- Bahwa patok belakang sebelah timur tidak ada;
- Bahwa pengukuran dilakukan sebanyak tiga kali, yaitu dari tim internal, desa dan BPN. Dan setahu saksi Tergugat ada saat pengukuran yang dilakukan oleh BPN;
- Bahwa saksi belum pernah bertemu dengan orang yang menempati sebelah rumah Penggugat II;
- Bahwa saksi pernah ketemu dengan Tergugat ketika pengukuran dari BPN;

Hal. 19 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hasil pengukuran dari BPN nabrak tapi kalau disertifikat lurus, jadi selisih sekira 17 meter;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada penyelesaian atau tidak terkait beda ukuran tersebut antara Penggugat II dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dipersidangan selanjutnya pihak Tergugat disamping mengajukan alat bukti surat-surat, juga mengajukan alat bukti saksi-saksi untuk membantah, menangkis dan sekaligus memperkuat dalil-dalil bantahannya; sebagai berikut:

1. Saksi Setya Wibowo, lahir di Sleman, tanggal 15 Juni 1966, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, beralamat di Brangwetan, Sumberan, Rt.004 Rw.008, Kelurahan Sumberagung, Kecamatan Moyudan, Sleman, agama Kristen, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS); menerangkan dibawah janji sebagai berikut:

- Bahwa awalnya saksi membeli tanah dari Pak Permo Hartono tahun 2007, ketika sudah *clear* harga lalu saksi mengundang pihak Kelurahan untuk melakukan pengukuran, setelah itu dari kelurahan datang dengan timnya dan melakukan pengukuran tanah dimana tanah tersebut dilakukan pemecahan oleh Pak Permo Hartono;
- Bahwa saksi membeli tanah dari Pak Permo Hartono dua kali, yaitu pertama 150 m<sup>2</sup> dan kedua juga 150 m<sup>2</sup> dan dari Kelurahan lalu melakukan pengukuran lagi seluruhnya menjadi 300 m<sup>2</sup>, kemudian saksi melakukan pengurusan sertifikat untuk balik nama saksi dan saksi serahkan pengurusan tersebut ke Kelurahan namun selama 1,5 tahun lamanya tidak juga diproses oleh Kelurahan dan setiap kali saksi tanyakan hanya bilang iya iya saja. Lalu karena lamanya proses balik nama sertifikat tersebut kemudian saksi jual saja tanah tersebut ke Bu Suratmi lalu Bu Suratmi lah yang melanjutkan pengurusan sertipikat ke Kelurahan;
- Bahwa sewaktu saksi menjual tanah tersebut ke bu Suratmi tanah tersebut sudah ada sertipikatnya namun sertipikatnya belum atas nama saksi namun masih atas nama Permo Hartono dan selanjutnya yang mengurus sertipikat tersebut oleh Bu Suratmi namun tiba-tiba muncul sertifikat tersebut atas nama bu Yety Murni Triningsih dan saksi tidak tahu bagaimana bisa muncul nama tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana Penggugat II (Pak Hanung) membeli tanah tersebut dari siapa;
- Bahwa setahu saksi tidak ada pemberitahuan dari pihak Kelurahan

Hal. 20 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



kalau tanah tersebut bermasalah;

- Bahwa sewaktu saksi membeli dan dilakukan pengukuran terdapat patoknya;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait transaksi antara bu Suratmi dengan bu Yety dan terkait pengurusan sertipikat dari Bu Suratmi ke bu Yety saksi juga tidak tahu;
- Bahwa rumah saksi dengan obyek sengketa jaraknya kurang lebih 200 meter;
- Bahwa iya benar sewaktu saksi melakukan jual beli tanah tersebut dengan Bu Suratmi ada kwitansi pembayarannya;
- Bahwa saksi tidak dapat menunjukkan kwitansi tersebut karena saksi tidak membawanya;
- Bahwa Bu Suratmi sendiri yang mengurus balik namanya;
- Bahwa saksi tidak tahu apa hubungan antara bu Suratmi dengan bu Yety dan mereka tidak tinggal satu rumah;
- Bahwa saksi tinggalnya sebelah barat, selatan jalan dari obyek sengketa;
- Bahwa iya saksi kenal dengan Penggugat II dan Penggugat II merupakan Ketua RW di wilayah saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu saat pembangunan rumah Penggugat II karena saksi tidak ada dirumah namun waktu dilakukan pengukuran oleh BPN terhadap tanah tersebut saksi tahu;
- Bahwa saksi tidak pernah menegur waktu sedang pembangunan rumah Penggugat II tersebut kalau kurang 50 meter ke barat pengukurannya;
- Bahwa saksi tidak pernah didatangi Penggugat II untuk konfirmasi terkait ukuran tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apa hubungan antara bu Suratmi dengan bu Yety namun setau saksi mereka tidak ada hubungan keluarga, saksi tidak tahu persis apa hubungan keduanya;
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli tanah tersebut antara bu Suratmi dengan bu Yety;
- Bahwa iya saksi tahu terkait bukti P-4 dimana saksi tercantum sebagai saksi dalam pengukuran tanah tersebut sewaktu dilakukan jual beli antara saksi dengan pak Permo Hartono dan pengukuran tersebut dilakukan oleh pihak Kelurahan;
- Bahwa sewaktu saksi membeli tanah tersebut ke pak Permo Hartono,

Hal. 21 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



sertifikatnya belum balik nama menjadi nama saksi tapi masih nama pak Permo Hartono namun kemudian saksi jual tanah tersebut ke bu Suratmi dengan bukti kwitansi pembayaran;

- Bahwa yang membangun rumah terlebih dahulu yaitu bu Suratmi / bu Yety;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada bagian tanah yang kecaplok karena saksi sewaktu membeli tanah tersebut tidak ada masalah dan dulu juga total luas 300 m2 terdapat patok-patoknya dan yang mengukur adalah dari pihak Kelurahan dengan menggunakan alat ukur biasa;
- Bahwa saksi tinggal di seberang jalan dari obyek sengketa;
- Bahwa saat saksi membeli tanah tersebut dari pak Permo Hartono sudah berupa sertifikat;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari pak Permo Hartono tahun 2007 dan kemudian saksi menjual tanah tersebut kepada bu Suratmi tahun 2008;
- Bahwa waktu itu tanah yang saksi beli tersebut masih kosong dan saksi belum memegang sertifikatnya karena masih diurus untuk pemecahan sertifikat dan balik nama oleh pak Permo Hartono. Jadi waktu pembelian tanah tersebut saksi hanya menerima kwitansi pembayaran dan kemudian diproses di Kelurahan untuk balik nama sertifikat atas nama saksi;
- Bahwa saksi membeli tanah dari pak Permo Hartono total luasnya 300 m2 namun kemudian saksi potong untuk jalan jadi di sertifikat luasnya menjadi 259 m2;
- Bahwa iya saksi yang menegur karena pegangan saksi yaitu patok bukan ukuran. Jadi waktu itu saksi cuma tahu pengukuran tanah yang saksi beli yaitu pengukuran dari Kelurahan dan BPN. Kalau pengukuran tanah yang bu Suratmi dengan bu Yety saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dimiliki oleh pak Permo Hartono karena saksi waktu itu cuma ngiris dan karena proses pemecahan dan balik nama lama sehingga saksi jual kembali tanah tersebut kepada bu Suratmi;
- Bahwa waktu saksi beli tanah tersebut belum ada jalan, jadi setelah saksi beli tanah tersebut saksi potongkan untuk jalan dari 300 m2 tersebut;
- Bahwa waktu saksi beli tanah tersebut tidak ada rumahnya namun setelah dibeli bu Suratmi dibagian timur dibangun rumah dan baratnya

Hal. 22 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



rumah pak Permo;

2. Saksi Drs. Sumarjana, lahir di Sleman, tanggal 15 Maret 1963, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, beralamat di Brangwetan Rt.004 Rw.008, Kelurahan Sumberagung, Kecamatan Moyudan, Sleman, agama Kristen, pekerjaan Pegawai Negeri Sleman (PNS); dibawah janji menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi tahu saksi cuma dengar info kalau tanah obyek sengketa tersebut ada masalah disebabkan karena kelebihan 18 meter;
- Bahwa antara Penggugat II dan Tergugat tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak melihat ketika Penggugat II sedang membangun rumahnya;
- Bahwa Penggugat II bekerja sebagai anggota polisi sedang dikampungnya Penggugat II sebagai Ketua RW;
- Bahwa tanah Penggugat II dulu sebelum dibangun ada bekas tembok-temboknya;
- Bahwa dulu tanah tersebut ada bangunannya namun sudah rusak, lalu dihancurkan dan dipondasi baru;
- Bahwa Pak Hanung (Penggugat II) beli tanah tersebut dari Pak W dan sewaktu pak Hanung membeli tanah tersebut sudah ada bangunan di sebelah timurnya;
- Bahwa bangunan yang dulu dengan sebelah timur mepet karena dulu memang bangunan besar dan di iris;
- Bahwa saksi belum pernah lihat batas-batasnya;
- Bahwa saksi tinggal di wilayah Sumberagung sejak kecil;
- Bahwa iya saksi kenal dengan pak Permo Hartono namun hanya sekedar kenal tapi tidak akrab;
- Bahwa iya benar dulu rumahnya penuh sampai batas timur lalu diiris;
- Bahwa iya waktu rumah tersebut di iris, Pak Permo masih tinggal disitu;
- Bahwa Pak Permo memiliki 5 (anak) yaitu diantaranya pak W;
- Bahwa setahu saksi pak Permo hanya memiliki tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi hanya mendengar kabar kalau pak W menjual tanahnya ke pak Hanung (Penggugat II);
- Bahwa iya betul saksi merupakan warga dari pak Hanung (Penggugat II);

Hal. 23 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti dan keterangan para saksi kedua belah pihak dipersidangan menyatakan akan menanggapi didalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa kemudian telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Senin, tanggal 07 November 2022 yang dihadiri oleh para pihak (vide selengkapnya dalam BAP PS *a quo*);

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak para Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat dipersidangan menyatakan tidak mengajukan bukti lainnya, serta menyatakan cukup; dan telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk sebagaimana yang termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dan haruslah dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik para Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan alat bukti apapun lagi dan mohon putusan;

#### **Tentang Pertimbangan Hukum**

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan pihak Para Penggugat dipersidangan pihak Tergugat, secara khusus dalam jawabannya telah mengajukan eksepsinya; yang bukan berkaitan dengan kewenangan absolut/relatif suatu Pengadilan Negeri, sehingga eksepsi *aquo* akan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya, sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat terhadap gugatan Para Penggugat pada pokoknya ada 3 (tiga) item, yaitu:

- Bahwa dalam perkara ini mengenai subyek hukumnya keliru mengetrapkan subyeknya maupun kurang subyeknya yang harus digugat dan obyeknya tidak sesuai luas tanahnya.
- Bahwa hal ini mengakibatkan gugatan para penggugat dalam gugatannya kabur (*abcuurlibel*), Penggugat II (dua) Sdr. Hanung Dwi Nugroho, SH.MM membeli dari Sdr. Joko Hartono dan seharusnya Sdr. Joko Hartono sebagai Tergugat dan Sdr. Hanung Dwi Nugroho, SH.MM sebagai Penggugat.
- Bahwa dalam proses pengurusan sertifikat dari Ibu Suratmi beralih ke Tergugat, PPAT Ny. Wiwik Widjanti, SH seharusnya ikut digugat karena beliau yang bertanggung jawab proses pengurusan balik nama ke atas nama Tergugat.

Hal. 24 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut dipersidangan Para Penggugat telah menanggapi dan membantahnya dengan berbagai dalil-dalil bantahannya, disertai dengan berbagai bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-26, dan 2 (dua) orang saksi bernama Ganang Safiyansah dan Waskito Ardi Nugroho, sedangkan pihak Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil eksepsinya tersebut telah mengajukan bukti bertanda T-1 sampai dengan T-2, disertai dengan 2 (dua) orang saksi bernama: Setya Wibowo dan Drs. Sumarjana;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat yang paling *urgen*, terlepas dari adanya perbedaan pendapat yang berkaitan dengan eksepsi terhadap gugatan *a quo*; yang pada pokoknya menurut pihak Tergugat subyek dan objek gugatan yang tidak jelas, serta kurangnya pihak yang digugat, sehingga mengakibatkan kabur dan tidak jelasnya (*obscur libel*) gugatan *a quo* pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat yang sudah memasuki ranah pokok perkara *a quo berkaitan dengan subjek dan objek tidak sesuai luas tanahnya*; memang sudah dibantah oleh para Penggugat, dengan berbagai surat buktinya berupa: P-1 sampai dengan P-26, dan disertai dengan 2 (dua) orang saksi bernama Ganang Safiyansah dan Waskito Ardi Nugroho, sedangkan pihak Tergugat untuk membuktikan eksepsinya tersebut telah mengajukan bukti bertanda T-1 sampai dengan T-2, disertai dengan 2 (dua) orang saksi bernama: Setya Wibowo dan Drs. Sumarjana; yang disertai pula hasil Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap objek sengketa, dihadiri para pihak;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yang diperoleh dari surat-surat bukti dan para saksi Para Penggugat dan Tergugat tersebut, serta hasil Pemeriksaan Setempat (*vide BA PS*) faktanya Majelis Hakim memperoleh suatu fakta dan pembuktian yang benar pada pokoknya sebagai berikut dibawah ini;

#### A. Kurang Subjeknya Yang Harus Digugat Dan Objeknya Tidak Sesuai Luas Tanahnya

Bahwa Tergugat salah dalam memahami isi pokok perkara dalam gugatan ini sehingga Tergugat sepertinya tidak cermat dan tidak memahami duduk permasalahan dalam perkara *a quo* yang telah diuraikan secara jelas, rinci dan terang dengan fakta otentik oleh Para Penggugat dalam gugatannya, yaitu adanya Perbuatan Melawan Hukum

Hal. 25 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



yang dilakukan oleh Tergugat dengan tidak pernah mengakui bahwa terdapat bangunan milik Tergugat yang melewati/masuk batas pekarangan Para Penggugat;

Bahwa dari hasil pengukuran BPN Sleman, ternyata bahwa tembok rumah Tergugat yang sebelah barat masuk ke tanah pekarangan milik Penggugat I, adapun sisi batas tanah pekarangan bagian belakang masuk ke barat (ke tanah pekarangan milik Penggugat I)  $\pm 1$  m 48 cm, dan yang ujung depan dengan bentuk mengerucut sampai sisi ujung jalan (vide hasil PS);

Bahwa tanah pekarangan milik Penggugat I yang diserobot atau dikuasai oleh Tergugat sudah berdiri bangunan rumah permanen milik Tergugat dan kesemuanya total  $\pm 17$  m<sup>2</sup> dan ini yang menjadi materi pokok Gugatan oleh Para Penggugat;

Bahwa Para Penggugat I dan II, tidak sependapat dengan dalil Tergugat, karena obyek sengketa adalah milik Penggugat I yang dijual oleh Penggugat II, yang mana dalam hal ini jual beli tersebut belum ada pelunasan dikarenakan masih belum selesainya permasalahan sengketa ini maka sudah sepatutnya dalil Tergugat tersebut haruslah ditolak atau setidaknya harus di kesampingkan;

Bahwa dalam Jawaban Turut Tergugat (BPN) dan Duplik Turut Tergugat pada nomor 3 (tiga) menjelaskan dengan jelas dan terang benderang: bahwa Gambar Ukur Nomor 3090/tahun 2021 tanggal 19 Oktober 2021 pemecahan SHM 11324/Sumberagung pada bidang pecah yang sekarang diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.2140/Sumberagung terdapat bangunan yang melewati batas bidang tersebut (vide bukti TT-3);

Bahwa apa yang dipertahankan oleh Tergugat sampai sekarang ini menjadi tindakan yang sangat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (PERPU) Nomor 51 Tahun 1960 dengan ketentuan Pasal 2, Tentang larangan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang berbunyi "dilarang rmemakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya";

Bahwa dengan demikian Eksepsi Tergugat berkaitan dengan subyek hukumnya keliru dan kurang subyeknya, obyeknya tidak sesuai luasnya adalah sangat tidak beralasan, tidak berdasar, dan oleh karenanya dinyatakan ditolak;

## B. Mengenai Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

Hal. 26 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* karena tidak mematuhi kaedah penulisan penyusunan Gugatan karena tidak ada kesesuaian antara Posita dengan Petitum adalah tidak benar;

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya telah menjelaskan dan menyebutkan secara runtut dan jelas keduanya antara Posita dengan Petitum terdapat kesesuaian dan tidak terjadi penyimpangan satu sama lainnya;

Bahwa sudah jelas dalam pokok perkara Gugatan dalam Posita nomor 6, 7 dan 8 bahwa Perjanjian Jual Beli telah dibuat oleh Penggugat I dan Penggugat II, dan dalam hal ini adalah sudah mengandung peristiwa hukum yang disebabkan ada sebuah proses perjanjian dan menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya obyek, adanya kausa yang halal. Jelas dalam Perjanjian tersebut dibuat dengan kausa yang halal disebabkan adanya obyek, sehingga sangat beralasan Para Penggugat menyatakan perjanjian tersebut sah demi hukum oleh karenanya dalam hal ini antara Penggugat I dan Penggugat II jelas ada berkaitan kepentingan secara hukum;

Bahwa Tergugat sepertinya tidak memahami duduk permasalahan dalam perkara *a quo* yang telah di uraikan secara jelas, rinci dan terang oleh Para Penggugat dalam Gugatan bahwa sebagaimana yang dimaksud Posita angka 23 Gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini yang menjadi pokok permasalahan dan persoalannya dan Penggugat I adalah: Tanah Pekarangan milik Penggugat I yang berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat setelah diadakan pengukuran kembali oleh pihak yang berwenang dalam hal ini (BPN), maka posisi letak Bangunan Rumah milik Tergugat dengan jelas-jelas masuk ke Tanah Pekarangan milik Penggugat, hal ini di dukung fakta-fakta yang bersifat otentik kebenarannya, sehingga dengan permasalahan ini Penggugat I sangat dirugikan atas berdirinya bangunan Rumah permanen milik Tergugat tersebut;

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah pula merumuskan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam Posita Gugatan secara runtut, terang dan jelas sehingga gugatan ini tidak kabur (*Obscuur Libel*);

Hal. 27 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka menurut hemat Majelis Hakim gugatan *a quo* sudah terang dan jelas serta telah mendasarkan pada hukum; dan oleh karenanya Majelis Hakim menolak Eksepsi ini;  
C.PPAT Ny. Wiwik Widjanti, SH. (seharusnya ikut digugat) Karena Yang Bertanggungjawab Proses Balik Nama Tanah Tergugat

Bahwa oleh karena dalil-dalil semua Eksepsi Tergugat di atas merupakan yang sudah termasuk Pokok Perkara, maka Eksepsi yang diajukan Tergugat patut ditolak untuk seluruhnya, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4434 K/Pdt/1986 tertanggal 20 Agustus 1988;

Bahwa jawaban dalam Kompensi di poin 2 (dua) Tergugat, sudah mengakui kebenaran bahwa akta proses jual beli antara Ny. Suratmi dengan Tergugat yang dibuat Ny. Wiwik Widjanti, SH. Selaku PPAT dan yang sudah beralih kepada Tergugat adalah diakui kebenaran adanya oleh Tergugat dan dalam hal ini tanggung jawab PPAT Ny. Wiwik Widjanti, S.H. adalah sah adanya; (vide T-2);

Bahwa Eksepsi Tergugat salah dalam memahami fungsi dan tugas pokok dan PPAT tersebut dilihat dari perannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana disebutkan didalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1998), maka kewenangan adalah membuat, serta mengesahkan akta pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kemudian, setelah dibuatkan akta pemindahan hak tersebut dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota, dan mekanisme tersebut maka dapat dilihat bahwa perbuatan atau tindakan hukum berupa pendaftaran tanah yang berasal dan pemindahan hak yang berupa jual beli harus didahului dengan pembuatan akta jual beli tanah dan disahkan oleh seorang pejabat yang disebut PPAT; sebagaimana bukti T-2, yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;

Bahwa setelah diperhatikan yang menjadi dasar Eksepsi Tergugat tersebut sudah merupakan Pokok Perkara, yang mana nantinya hal tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* setelah mempelajari berkas-berkas dan juga saksi-saksi yang diajukan ke Persidangan, oleh karenanya Eksepsi Tergugat tersebut patut ditolak hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 284 K/Pdt/1976 tanggal 12 Januari 1976 yang

Hal. 28 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



menyatakan: "Eksepsi yang isinya senada dengan jawaban-jawaban biasa mengenai pokok perkara dianggap bukan eksepsi", maka harus dinyatakan ditolak"; oleh karena Eksepsi dari Tergugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat sebagaimana diatur dalam Hukum Acara mengenai Eksepsi, maka terhadap Eksepsi dari Tergugat haruslah dikesampingkan dan dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian secara keseluruhan eksepsi yang diajukan pihak Tergugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

## Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa dalam gugatan Konvensi ini, pihak Para Penggugat dalam gugatan a quo yang menjadi pokok persengketaan berkaitan dengan Tanah Pekarangan milik Penggugat I yang berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat setelah diadakan pengukuran kembali oleh pihak yang berwenang dalam hal ini (BPN), maka posisi letak Bangunan Rumah milik Tergugat dengan jelas-jelas masuk ke Tanah Pekarangan milik Penggugat I, hal ini di dukung fakta-fakta yang bersifat otentik kebenarannya, sehingga dengan permasalahan ini Penggugat I sangat dirugikan atas berdirinya bangunan rumah permanen milik Tergugat tersebut; dan memohon agar Majelis Hakim memutus perkaranya dengan petitum sebagai berikut:

### PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah obyek sengketa milik Tergugat dengan Hak Milik, No: 11325, Surat ukur : tanggal 17/003/2009 No: 00013/2009, Luas : 259 m2;
3. Menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik yang SAH atas tanah pekarangan yang sebagian di kuasai dan didirikan bangunan dengan sertifikat kepemilikan tanah bernomor Milik Nomor : 12140/Sumberagung, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07/01/2022, Nomor. 00672/Sumberagung/2022 luas 402 m2, dengan batas-batas :
  - a. Sebelah utara : Makam;
  - b. Sebelah Timur : Tanah Ny. Yety Murni Triningsih;
  - c. Sebelah Selatan: J a l a n;
  - d. Sebelah Barat: Tanah Bapak Sudar (alm) Suami Ny. Yety Murni Triningsih dan Tanah Tn. Joko Hartono;
4. Menyatakan secara hukum penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat adalah tanpa alas hak dan perbuatan Tergugat yang tidak mau

Hal. 29 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat I;

5. Menyatakan penguasaan Tergugat atas sebagian tanah pekarangan yang dikuasai dan tempati Tergugat yang terletak di Brangwetan, Sumberan RT/RW: 5/8, Sumberagung, Moyudan, Sleman, D.I. Yogyakarta adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi Materiil dan non/Immateriil kepada Tergugat yang sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat diatas, dan rincinya sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil

Tanah obyek sengketa, setifikat Hak Milik Nomor : 12140/Sumberagung, Surat Ukur/ Gambar situasi/ tanggal 07- 01-2022, Nomor. 00672/Sumberagung/2022 luas 402 m2 Apabila dinilai dengan setandar harga pasar adalah Rp. 176.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah) dikarenakan tanah pekarangan tersebut belum kunjung selesai maka pihak Penggugat II akan melunasi semua jika permasalahan sengketa ini selesai, Tergugat harus membayar ganti rugi sebesar Rp. 22.000.000,- (Dua Puluh Dua Juta Rupiah) kepada Penggugat I karena sudah 11 tahun Tergugat mendiami tanah pekarangan tersebut, Sehingga total kerugian adalah: Rp. 198.000.000,- (Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah);

- b. Kerugian Immateriil

Penggugat I dan Penggugat II merasa dirampas hak-haknya dan terbebani kehidupan keseharnya yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi denda keterlambatan/ uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari apabila Tergugat tidak menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat I yang dihitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat dan menguasai tanah obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat I dalam keadaan kosong atau dibongkar tanpa pembebanan dalam bentuk apapun, bilamana perlu dengan bantuan Polisi Negara Republik Indonesia;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

Hal. 30 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



10. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II didukung bukti-bukti yang bersifat otentik maka sangat beralasan bagi Penggugat I dan Penggugat II memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*) sehingga patut putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan meskipun ada upaya hukum, perlawanan, banding atau kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

#### SUBSIDAIR

- Apabila Majelis Halim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil – adilnya dari suatu peradilan yang baik dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa berbagai petitum dalam gugatan Konvensi tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yang diperoleh dari berbagai surat bukti berupa: P-1 sampai dengan P-26, dan T-1 sampai dengan T-2, serta TT-1 sampai dengan TT-3, disertai para saksi Penggugat bernama Ganang Safiyansah dan Waskito Ardi Nugroho, dan para saksi Tergugat bernama: Setya Wibowo dan Drs. Sumarjana; serta dengan mengkaitkannya dengan berbagai peraturan hukum yang berlaku, yang telah dipertimbangkan dalam uraian sebelumnya dalam Eksepsi Tergugat, sehingga akan diambil alih sepanjang ada relevansinya, sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-1 (satu) yang berbunyi: “*Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya*”; baru dapat dipertimbangkan jika keseluruhan petitum dalam gugatan aquo dipertimbangkan satu-persatu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ke-2 (dua) yang berbunyi: “*Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah obyek sengketa milik Tergugat dengan Hak Milik, No: 11325, Surat ukur : tanggal 17/003/2009 No: 00013/2009, Luas : 259 m2*”;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum ini, dengan tegas Majelis Hakim menyatakan tidak dapat menerima apa yang dimohon oleh Para Penggugat untuk menyatakan sah dan berharga melakukan Sita Jaminan terhadap tanah obyek sengketa milik Tergugat dengan Hak Milik, No: 11325, Surat ukur : tanggal 17/003/2009 No: 00013/2009, Luas : 259 m2”; dengan pertimbangan, bahwa para Penggugat belum secara formal mengajukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonannya secara resmi kedepan persidangan untuk menyita tanah objek sengketa milik Pemohon tersebut (vide bukti T-2);

Menimbang, bahwa disamping itu selama pemeriksaan perkara *a quo* Majelis Hakim tidak melihat adanya itikad tidak baik dari pihak Tergugat yang akan memindahkan, dan/ataupun mengalihkan/menyewakan tanah miliknya Tergugat tersebut (vide T-2) kepada pihak lainnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tidak dapat menerima adanya petitum yang ke – 2 (dua) ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum yang ke-3 (tiga) yang berbunyi: *“Menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik yang SAH atas tanah pekarangan yang sebagian di kuasai dan didirikan bangunan dengan sertifikat kepemilikan tanah bernomor Milik Nomor : 12140/Sumberagung, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07/01/2022, Nomor. 00672/Sumberagung/2022 luas 402 m2, dengan batas-batas :*

- a. Sebelah utara : Makam;
- b. Sebelah Timur : Tanah Ny. Yety Murni Triningsih;
- c. Sebelah Selatan: J a l a n;
- d. Sebelah Barat: Tanah Bapak Sudar (alm) Suami Ny. Yety Murni Triningsih dan Tanah Tn. Joko Hartono”;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang diperlukan oleh Penggugat I dalam membuktikan apa yang dimohon dalam petitum *a quo* adalah apakah benar ada transaksi jual beli antara Penggugat I dengan pihak lain, dan kapan hal tersebut dilakukan, dimana, dan bagaimana prosesnya? Yang berdasarkan fakta-fakta hukum diperoleh pembuktian yang benar sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat I (Tn. Joko Hartono) dikenal dengan nama Bapak Tono, adalah pemilik tanah pekarangan yang terletak di Desa Brangwetan, Sumberan RT/RW: 5/8, Sumberagung, Moyudan, Sleman, D.I. Yogyakarta, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 12140/Sumberagung, Surat Ukur/Gambar situasi/tanggal 07- 01- 2022, Nomor. 00672/Sumberagung/2022 luas 402 m2, dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Makam;
- Sebelah Timur : Tanah Ny. Yety Murni Triningsih;
- Sebelah Selatan : J a l a n;
- Sebelah Barat : Tanah Bapak Sudar ( alm) Suami Ny. Yety Murni Triningsih dan Tanah Tn. Joko Hartono; sebagaimana bukti P-3;

Hal. 32 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



Menimbang, bahwa pada tanggal 3 April 2021, Penggugat I menjual tanah pekarangan miliknya dengan Bapak Hanung Nugroho (Penggugat II) yang terletak di Desa Brangwetan, Sumberan RT/RW: 5/8, Sumberagung, Moyudan, Sleman, D.I. Yogyakarta, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 12140/Sumberagung, Surat Ukur/Gambar situasi/ tanggal 07- 01- 2022, Nomor. 00672/Sumberagung/2022 luas 402 m2, dan pada saat itu sepakat dan dibayar DP (tanda jadi); sebagaimana bukti P-6;

Menimbang, bahwa pada waktu melakukan jual beli bahwa penjual (Penggugat I) membuat surat perjanjian sendiri yang ditulis tangan, bahwa penjual (Penggugat I) akan bertanggung jawab untuk segala sesuatunya baik penyelesaian administrasi dan sampai balik nama ke nama pembeli (Penggugat II); sebagaimana bukti P-5;

Menimbang, bahwa pada tanggal 22 April 2021, penjual (Penggugat I) dan pembeli (Penggugat II), bertemu lagi untuk mematangkan rembuk tanah pekarangan milik (Penggugat I) dan pada saat itu pembeli (Penggugat II) melakukan pembayaran lagi yang mana tanah pekarangan tersebut belum dilakukan pengukuran hanya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 12140/Sumberagung, Surat Ukur/Gambar situasi/ tanggal 07- 01- 2022, Nomor. 00672/Sumberagung/2022 luas 402 m2; sebagaimana bukti P-7;

Menimbang, bahwa Penjual (Penggugat I) dan pembeli (Penggugat II), tanggal, 22 April 2021 datang ke PPAT Widyati untuk melakukan Akad jual beli dihadapan PPAT dan selanjutnya berencana untuk sekalian mengurus balik nama atas nama pembeli (Penggugat II), akan tetapi ketika dari PPAT tersebut menanyakan tentang kondisi obyek tersebut, maka PPAT menyarankan untuk diukur dulu agar dalam proses tersebut nantinya hasil ukuran tidak berubah-ubah, bahwa dalam hal ini disetujui baik Penjual (Penggugat I) dan pembeli (Penggugat II) sama-sama mempunyai itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar telah terjadi jual beli antara Penggugat I dan Penggugat II dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang, terhadap obyek jual beli yang bersertifikat maka keadaan tersebut sudah membuktikan bahwa Pembeli adalah Pembeli yang beritikad baik, jual beli dihadapan PPAT adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundangan yang berlaku"; dan oleh karenanya maka petitum ini dapat dikabulkan;

*Hal. 33 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn*



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ke-4 (empat) yang berbunyi: *"Menyatakan secara hukum penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat adalah tanpa alas hak dan perbuatan Tergugat yang tidak mau menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat I"*; dan juga mempertimbangkan petitum yang ke-5 (lima) yang berbunyi: *"Menyatakan penguasaan Tergugat atas sebagian tanah pekarangan yang dikuasai dan tempati Tergugat yang terletak di Brangwetan, Sumberan RT/RW: 5/8, Sumberagung, Moyudan, Sleman, D.I. Yogyakarta adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum"*; sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: *"tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut."* Berdasarkan rumusan Pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu :

- 1) Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
- 2) Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- 3) Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- 4) Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, apakah perbuatan yang dilakukan oleh pihak Tergugat dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH), terutama berkaitan dengan penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat adalah tanpa alas hak dan perbuatan Tergugat yang tidak mau menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat I"; akan dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yang diperoleh dari surat-surat bukti berupa P-1 sampai P-26, dan T-1 sampai T-2, serta TT-1 sampai TT-3 dan para saksi Penggugat bernama: Ganang Safiyansah dkk., dan para saksi Tergugat bernama: Sumarjana dkk, maka faktanya Majelis Hakim memperoleh adanya Perbuatan Melawan Hukum atas penguasaan dan pemakaian sebagian tanah sekira  $\pm$  17 meter yang dilakukan oleh pihak Tergugat terhadap tanah miliknya Penggugat I tersebut; yang belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat I;

Menimbang, bahwa faktanya pihak Penggugat I telah menjual tanah pekarangan miliknya dengan Bapak Hanung Nugroho (Penggugat II) yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Brangwetan, Sumberan RT/RW: 5/8, Sumberagung, Moyudan, Sieman, D.I. Yogyakarta, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nornor: 12 140/Sumberagung, Surat Ukur Gambar situasi/tanggal 07- 01- 2022, Nomor. 00672/Sumberagung/2022 luas 402 m2, dan pada saat itu sepakat dan dibayar DP (tanda jadi); sebagaimana bukti P-6; dan P-7;

Menimbang, bahwa sebagaimana pada waktu melakukan jual beli bahwa penjual (Penggugat I) membuat surat perjanjian sendiri yang ditulis dan di tanda tangani, bahwa penjual (Penggugat I) akan bertanggung jawab untuk segala sesuatunya baik penyelesaian administrasi dan sampai balik nama ke nama pembeli dan artinya antara penjual (Penggugat I) dan pembeli (Penggugat II) masih ada ikatan hukum;

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 Juni 2021, pihak Kontraktor melakukan pengukuran internal dan dengan peralatan setandar milik BPN yang digunakan untuk mengukur tanah pekarangan, adapun dari hasil ukuran dan gambar tersebut ternyata bahwa bangunan rumah milik Tergugat masuk ke tanah pekarangan milik Penggugat dan hal ini bisa dilihat dalam hasil gambar ukur yang sudah Penggugat ajukan sebagai surat bukti tertulis dengan (vide Bukti P-8) dan diterangkan para saksi Penggugat Ganang Safiyansah dkk;

Menimbang, bahwa pada tanggal 26 Juni 2021, Penggugat mengundang pihak dari Desa untuk mengadakan pengukuran, adapun Bapak Dukuh, Perangkat Desa lain juga hadir dan hasil pengukuran tersebut bahwa rumah milik Tergugat dinyatakan masuk ke tanah pekarangan milik Penggugat I, dan Tergugat tetap tidak mengakui hasil pengukuran dari pihak Desa, sebagaimana bukti P-9, berupa foto kegiatan pengukuran dan foto patok-patok ukuran objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada tanggal 20 Agustus 2021 mendatangkan petugas BPN Sleman untuk melakukan pengukuran dan hasil pengukuran BPN Sleman, bahwa tembok rumah Tergugat yang sebelah Barat masuk ke tanah pekarangan milik Penggugat I, adapun sisi batas tanah pekarangan bagian belakang masuk ke Barat (ke tanah pekarangan milik Penggugat I)  $\pm 1$  m 48 cm, dan yang ujung depan dengan bentuk mengerucut sampai sisi ujung jalan, adapun tanah pekarangan milik Penggugat I yang diserobot atau dikuasai oleh Tergugat sudah berdiri bangunan rumah permanen milik Tergugat dan kesemuanya total  $\pm 17$  m2; sebagaimana bukti-bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, dan P-26 jo T-2 dan TT-1 sampai dengan TT-3;

Hal. 35 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



Menimbang, bahwa Tergugat tetap tidak mengakui dan Tergugat kukuh bahwa Tergugat tidak bersalah karena waktu membeli tanah pekarangan tersebut sudah berdiri bangunan (vide T-2) dan Tergugat beralasan bahwa bangunan rumah tersebut bukan Tergugat yang membangun, dan hal ini menandakan Tergugat tidak mengindahkan dan tidak mentaati Hukum yang berlaku juga Tergugat tidak menyadari tindakan menguasai tanah milik Penggugat I adalah jelas-jelas Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana bukti P-13, P-14, P-15, jo bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26 jo T-2 dan TT-1 sampai dengan TT-3;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka pihak Tergugat selaku pihak yang telah menguasai sebagian tanah milik Penggugat I yang telah menjual kepada Penggugat II ( ± 17 meter) tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan dan perbuatan tersebut adalah termasuk melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dan ketentuan lainnya, yang berkaitan dengan pertanahan, maka berkaitan dengan petitum yang ke 4 dan 5 ini kiranya dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim; yang akan dinyatakan dalam amar putusan *aquo*;

Menimbang, bahwa masih berkaitan dengan petitum yang ke 4 dan 5, yaitu sebagaimana petitum yang ke-8 dan 9, kiranya dapat dikabulkan, yang berbunyi: *"Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat dan menguasai tanah obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat I dalam keadaan kosong atau dibongkar tanpa pembebanan dalam bentuk apapun, bilamana perlu dengan bantuan Polisi Negara Republik Indonesia; dan petitum ke-9: "Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan isi putusan dalam perkara ini"*; yang akan dinyatakan dalam amar petitum *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk petitum yang ke-6 (enam) berbunyi: *"Menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi Materiil dan non/Immateriil kepada Tergugat yang sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat diatas, dan rincinya sebagai berikut:*

a. Kerugian Materiil

*Tanah obyek sengketa, setifikat Hak Milik Nomor : 12140/Sumberagung, Surat Ukur/ Gambar situasi/ tanggal 07- 01- 2022, Nomor. 00672/Sumberagung/2022 luas 402 m2 Apabila dinilai dengan setandar harga pasar adalah Rp. 176.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah) dikarenakan tanah pekarangan tersebut belum kunjung selesai*

Hal. 36 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka pihak Penggugat II akan melunasi semua jika permasalahan sengketa ini selesai, Tergugat harus membayar ganti rugi sebesar Rp. 22.000.000,- (Dua Puluh Dua Juta Rupiah) kepada Penggugat I karena sudah 11 tahun Tergugat mendiami tanah pekarangan tersebut, Sehingga total kerugian adalah: Rp. 198.000.000,- (Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah);

## b. Kerugian Immateriil

Penggugat I dan Penggugat II merasa dirampas hak-haknya dan terbebani kehidupan kesehariannya yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)"; dan petitum yang ke-7 (tujuh), dan 10 (sepuluh) akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum pembayaran ganti rugi yang dimohon oleh Para Penggugat agar pihak Tergugat membayar sejumlah uang sebagaimana dalam petitum tersebut menurut hemat Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan, dikarenakan berdasarkan bukti T-2, sebagaimana juga telah dijawab oleh pihak Tergugat, bahwa sebelum pihak Penggugat I menjual kepada pihak Penggugat II, ternyata bahwa berdasarkan T-2, memang Tanah tersebut (objek sengketa) sudah termasuk dalam tanah yang dijual belikan dan tidak ada yang berkeberatan atas tanah tersebut, (Sertifikat T-2 terbit tahun 2012), artinya bahwa saat jual beli dengan ibu Suratmi dengan Tergugat terhadap tanah objek sengketa masuk menjadi yang dijualbelikan; namun setelah terjadi transaksi dimana tanah tersebut bersebelahan dengan tanah Penggugat I dan telah dijual kepada Penggugat II, tanah *a quo* seluas  $\pm$  17 meter setelah diukur ulang dari pihak berwenang (BPN), kontraktor, dan desa menjadi miliknya pihak Para Penggugat, sehingga menurut hemat Majelis Hakim pada saat jual beli tersebut, pihak Tergugat tidak mengetahui tentang adanya tanah Penggugat I yang menjadi tanah milik Tergugat; oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dengan alm. Ibu Suratmi dilakukan pada tahun 2012, terjadinya jual beli *a quo* tersebut lebih dahulu adanya; (vide T-2); sehingga berkaitan dengan adanya petitum ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karenanya menurut hemat Majelis Hakim, bahwa pihak Tergugat hanya dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong kepada pihak Penggugat I (vide petitum 8); dan berkaitan dengan adanya ganti rugi dan denda keterlambatan per hari oleh Majelis Hakim dikabulkan sekira Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) yang akan ditetapkan dalam amar putusan *a quo*; serta menolak untuk petitum yang ke-10 (sepuluh) dikarenakan sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dalam putusan *a quo*; sedangkan untuk penghukuman

Hal. 37 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



beaya perkara *a quo*, akan dipertimbangkan dalam Konvensi dan Rekonvensi dalam putusan *a quo*;

sehingga gugatan Para Penggugat lainnya dalam gugatan Konvensi ini secara keseluruhan dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak yang selain dan selebihnya.

### **Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa dalam gugatan *a quo*, dipersidangan berdasarkan Pasal 132 huruf a HIR, pihak Tergugat Konvensi ternyata telah mengajukan gugat balik terhadap pihak Para Penggugat Konvensi, sehingga pihak Tergugat Konvensi disebut sebagai pihak Penggugat Rekonvensi, dan sebaliknya Para Penggugat Konvensi disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam gugat rekonvensi ini, pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi yang amar petitumnya sebagai berikut dibawah ini:

- Mengabulkan rekonvensi (gugat balik) Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa mengenai gugatan rekonvensi ini telah dipertimbangkan dalam pertimbangan yang sebelumnya, yang diperoleh dari berbagai surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-26, dan T-1 sampai dengan T-2, serta TT-1 sampai dengan TT-3, yang dikuatkan dengan keterangan para saksi Penggugat dan Tergugat dibawah sumpah bernama: Ganang Safiyansah, Sumarjana dkk; maka secara keseluruhan pertimbangan yang berkaitan dengan gugatan rekonvensi ini diambil alih seluruhnya sepanjang ada relevansinya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, bahwa pihak Tergugat Rekonvensi berdasarkan surat bukti yang ada (vide T-2) dan dikuatkan oleh keterangan para saksi Tergugat Rekonvensi bernama: Sumarjana dkk dan diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud dalam bukti T-2, berupa: Sertipikat Hak Milik No. M. 11325/Sumberagung Surat Ukur No. 00013/2009 tanggal 17-03-2009 luas 259 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Yeti Murni Triningsih diperoleh dari Jual Beli dengan Nyonya Suratmi berdasarkan Akta Jual Beli No. 16/2012 tanggal 30 April 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Wiwik Widjati,SH., selaku PPAT.

Menimbang, bahwa dalam proses jual-beli sebelum beralih kepada Tergugat (Yetty Murni Triningsih, SH) dalam hal ini PPAT sebelum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membacakan proses jual-beli mengadakan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman terlebih dahulu, setelah itu baru memproses untuk jual-beli dan dalam hal ini Tergugat dikarenakan dengan etika baik, maka jual-beli antara Ny. Suratmi dengan Tergugat (Ny. Yetty Murni Triningsih, SH) adalah sah menurut hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPdata, yang mana jual-beli dengan etikat baik ini dikuatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 No.1 251 K/Sip/1958.

Menimbang, bahwa berdasar data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (in casu instansi Turut Tergugat), penerbitan Sertipikat Hak Milik No. M. 11325/Sumberagung Surat Ukur No. 00013/2009 tanggal 17-03-2009 luas 259 m2 atas nama Nyonya Yeti Murni Triningsih diperoleh dari Jual Beli dengan Nyonya Suratmi berdasarkan Akta Jual Beli No. 16/2012 tanggal 30 April 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Wiwik Widjati,SH., selaku PPAT.

Menimbang, bahwa sesuai data di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menurut Turut Tergugat diatas perolehannya telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku yang terdapat dalam PP No 24 Tahun 1997 serta PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997, oleh karena itu Sertipikat Hak Milik No. M. 12140/Sumberagung Surat Ukur No. 00672/Sumberagung/2022 tanggal 07-01-2022 luas 402 m2 atas nama Joko Hartono dan M. 11325/Sumberagung Surat Ukur No. 00013/2009 tanggal 17-03-2009 luas 259 m2 atas nama Nyonya Yeti Murni Triningsih sudah sah secara hukum; sehingga oleh karenanya jual beli dan penerbitan SHM (vide T-2) a quo adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa namun demikian didalam SHM a quo miliknya Tergugat tersebut terdapat kelebihan tanah miliknya Penggugat I, seluas  $\pm$  17 meter, sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya dalam gugatan Konvensi; berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-26, serta diterangkan para saksi Ganang Safiyansah dkk, yang ikut melakukan pengukuran terhadap tanah objek sengketa, serta dikuatkan bukti dari TT-3, dari pihak BPN memang ada tanah objek sengketa miliknya para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang harus diserahkan oleh pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (vide P-8 jo T-2); oleh karenanya maka gugatan rekonvensi aquo tidak dapat diterima; sepanjang luas tanah aquo pada bukti T-2 masih harus dikurangi sekira 17 meter dari luas 259 meter;

Hal. 39 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



**Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang dikalahkan maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR, maka pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan hukum acara perdata serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini, terutama Pasal 1365 KUHPerdata, Pasal 1320 KUHPerdata, PP No 24 Tahun 1997, PMNA / KBPN No. 3 Tahun 1997, Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Secara Elektronik, serta ketentuan lainnya yang berkaitan dengan perkara *aquo*;

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

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat;

**Dalam Konvensi**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat I adalah pemilik yang sah atas tanah pekarangan yang sebagian dikuasai dan didirikan bangunan dengan sertifikat kepemilikan tanah bernomor Milik Nomor: 12140/Sumberagung, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07/01/2022, Nomor. 00672/Sumberagung/2022 luas 402 m2, dengan batas-batas:
  - a. Sebelah utara : Makam;
  - b. Sebelah Timur : Tanah Ny. Yety Murni Triningsih;
  - c. Sebelah Selatan: J a l a n;
  - d. Sebelah Barat: Tanah Bapak Sudar( alm) Suami Ny. Yety Murni Triningsih dan Tanah Tn. Joko Hartono;
4. Menyatakan secara hukum penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat adalah tanpa alas hak dan perbuatan Tergugat yang tidak mau menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat I;
5. Menyatakan penguasaan Tergugat atas sebagian tanah pekarangan yang dikuasai dan tempati Tergugat yang terletak di Brangwetan, Sumberan

Hal. 40 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT/RW: 5/8, Sumberagung, Moyudan, Sleman, D.I. Yogyakarta adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat dan menguasai tanah obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat I dalam keadaan kosong atau dibongkar tanpa pembebanan dalam bentuk apapun, bilamana perlu dengan bantuan Polisi Negara Republik Indonesia;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi denda keterlambatan/ uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari apabila Tergugat tidak menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat I yang dihitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
9. Menolak gugatan Penggugat yang selain dan selebihnya;

#### **Dalam Rekonvensi**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima.

#### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp.1.726.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, pada hari Jum'at, tanggal 6 Januari 2023, oleh kami Cahyono, S.H, M.H., selaku Ketua Majelis Hakim, Joko Saptono, S.H. dan F.X Herusantoso, S.H.,M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Rabu, tanggal 17 Januari 2023, oleh Cahyono, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Joko Saptono, S.H., dan Anita Silitonga, S.H.,M.H., selaku Hakim-Hakim Anggota tersebut, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor 194/Pdt.G/2022/PN Smn, tertanggal 05 Agustus 2022, dan Januari 2023 dibantu oleh Arah Ati Sugianto, S.H., sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat.

Hal. 41 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn



Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis

Joko Saptono, S.H.

Cahyono, S.H.,M.H.

Anita Silitonga, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Arah Ati Sugianto, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses.....	Rp. 90.000,00
3. Biaya Penggandaan.....	Rp. 21.000,00
4. Panggilan.....	Rp. 545.000,00
5. PNBPN.....	Rp. 40.000,00
6. Pemberitahuan PS.....	Rp. 110.000,00
7. Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 850.000,00
8. Juru Sumpah.....	Rp. 20.000,00
9. Redaksi .....	Rp. 10.000,00
10. Materai .....	Rp. 10.000,00+
Jumlah .....	Rp.1.726.000,00

(satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah)

Hal. 42 dari 42 hal.Put No.194/Pdt.G/2022/PN Smn

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)