



PUTUSAN

Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nyonya Nanik Sutristiati, bertempat tinggal di Kadisoka RT/RW 002/001, Desa Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Yogyakarta ;

Dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada :

1. A. Muslim Murjiyanto, S.H., M.Hum.,
2. Widodo Priyanta, SH
3. Wahyu Prasetya, SH
4. Rifzika Afifuddin, SH

Kesemuanya Advokat / Konsultan Hukum pada Law Office Muslim, S.H., M. Hum & Associates beralamat di Green Kuantan Residence Blok I Nomor 17, Jalan Wates Km 9, Sedayu, Bantul, Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 November 2019 ;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING / dahulu TERGUGAT** ;

MELAWAN :

1. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman, Senayan, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Dian Wahyuni. S.H., M.Ed. selaku Kepala Biro Hukum dan Organisasi, dkk., para pejabat dan pegawai pada Biro Hukum dan Organisasi Sekretariat Jenderal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 16795/MPK.A/HK/2018 tanggal 26 Maret 2018 ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING / dahulu PENGGUGAT**;

Halaman 1 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK



**2. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional / BPN
Kabupaten Sleman**, berkedudukan di Jl. Dr. Rajimin, Sucen,
Triharjo, Paten, Tridadi, Sleman ;
Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING / TURUT
TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta
tanggal 18 Februari 2020 Nomor 12/PDT/2020/PT YYK, tentang penunjukan
Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut diatas dan surat
Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta
Nomor 12/PDT/2020/PT YYK, tanggal 18 Februari 2020 ;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat - surat yang
berhubungan dengan perkara ini :

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dengan surat gugatannya
tanggal 25 Februari 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 26 Februari 2019 dibawah register
perkara perdata Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Smn, telah mengajukan gugatan
sebagai berikut:

1. Bahwa Balai Pengembangan Media Radio Pendidikan (BPMRP)
Yogyakarta merupakan Unit Pelaksana Teknis (UPT) Kementerian
Pendidikan dan Kebudayaan (Penggugat), yang mengemban tugas dan
fungsi melaksanakan pengembangan dan pendayagunaan teknologi dan
informasi dan komunikasi untuk pendidikan dan kebudayaan;
2. Bahwa untuk memenuhi tempat kerja (kantor) yang memadai maka pada
tahun 2013 Penggugat menganggarkan pembelian tanah untuk
pembangunan gedung kantor baru. Kemudian setelah pendanaan
dianggarkan maka Kepala BPMRP Yogyakarta membentuk panitia
berdasarkan Surat Nomor 0157 a/P1.5/KP/2013 tanggal 7 Maret 2013
tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan
Gedung Kantor BPMRP Pada Balai Pengembangan Media Radio
Pendidikan (BPMRP) Tahun Anggaran 2013 untuk pengadaan tanah Kantor
BPMRP; (Bukti P-1)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah menjajaki beberapa lokasi akhirnya panitia menetapkan lokasi yang akan dibeli adalah tanah milik Nyonya Nanik Sutristiati i.c. Tergugat, yang masing-masing terdiri dari 6 bidang sertifikat, yaitu:

- Sertipikat Hak Milik No. 13051/Desa Purwomartani, luas 1.887 m2, sesuai Surat Ukur tanggal 23 September 2013, No.00208/Purwomartani/2013 NIB 13.04.10.01.10635 (Bukti. P-2);
- Sertipikat Hak Milik No. 13052/Desa Purwomartani, luas 2.086 m2, sesuai Surat Ukur tanggal 23 September 2013, No.00211/Purwomartani/2013 NIB.13.04.10.01.10636 (Bukti.P-3);
- Sertipikat Hak Milik No. 13053/Desa Purwomartani, luas 1.668 m2, sesuai Surat Ukur tanggal 23 September 2013, No. 00212/Purwomartani/2013 NIB 13.04.10.01.10637 (Bukti.P-4);
- Sertipikat Hak Milik No. 13054/Desa Purwomartani, luas 606 m2, sesuai Surat Ukur tanggal 23 September 2013, No. 00213/Purwomartani/2013 NIB 13.04.10.01.10638 (Bukti.P-5);
- Sertipikat Hak Milik No. 13055/Desa Purwomartani, luas 1.335 m2, sesuai Surat Ukur tanggal 23 September 2013, No. 00214/Purwomartani/2013 NIB 13.04.10.01.10639 (Bukti.P-6);
- Sertipikat Hak Milik No. 13056/Desa Purwomartani, luas 609 m2, sesuai Surat Ukur tanggal 23 September 2013, No. 00215/Purwomartani/2013 NIB 13.04.10.01.10640 (Bukti.P-7);

semuanya terletak dalam satu hamparan di Dusun Dayakan, Desa Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, dengan total luas tanah keseluruhannya adalah 8.191 m2 (delapan ribu seratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatas dengan tanah milik Dian Arni Kusuma Abadi;
- Selatan : berbatas dengan tanah milik Dian Arni Kusuma Abadi;
- Timur : berbatas dengan tanah jalan;
- Barat : berbatas dengan tanah parit;

4. Bahwa untuk mempertimbangkan harga tanah di lokasi tanah tersebut, Pejabat Pengadaan melakukan proses lelang jasa appraisal yang dimenangkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Sih Wiryadi & Rekan yang berkantor di Wisma Penilai, Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 55 Solo. Setelah jasa appraisal dilakukan berikutnya Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan negosiasi harga dengan Tergugat hingga terjadi kesepakatan harga yaitu

Halaman 3 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 725.000,- per m2 (tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah per meter persegi), sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Nomor 1394/P1.5/KU/2013 tanggal 17 Desember 2013 (Bukti P-8). Kemudian pada tanggal 20 Desember 2013 dilakukan pembayaran tanah dimaksud kepada:

Tergugat dengan rincian Rp. 725.000,- x 8.191 m2 yaitu sebesar Rp. 5.938.475.000,- (lima miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Pembayaran mana dilakukan secara tunai oleh Pejabat Pembuat Komitmen atas nama Kuasa Pengguna Anggaran dengan cara melakukan transfer ke rekening bank milik Tergugat dengan bukti kuitansi/bukti pembayaran; (Bukti. P-9)

5. Bahwa mekanisme peralihan hak antara Penggugat dengan Tergugat dilaksanakan melalui proses alih kepemilikan tanah dengan cara Perikatan melalui Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi (Bukti. P-10), yang kemudian dilegalisasi oleh Turut Tergugat dengan Register Legalisasi Nomor 42/BPN/2013 tanggal 20 Desember 2013;

6. Bahwa agar masyarakat mengetahui akan adanya pembangunan kantor milik Penggugat tersebut, maka pada tanggal 21 Mei 2014 bertempat di Rumah Kepala Dusun Dayakan, Desa Purwomartani, Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman telah dilakukan sosialisasi kepada masyarakat sekitar. bahwa tanah tersebut sudah menjadi milik Penggugat dan akan dibangun Kantor UPT Penggugat, yaitu Kantor Balai Pengembangan Media Radio Pendidikan; (Bukti P-11)

7. Bahwa oleh karena semakin mendesaknya pembangunan Kantor itu maka pada tanggal 19 Agustus 2014 Penggugat melalui Surat Nomor 0821/P1.5/TU/2014 mempertanyakan proses penyelesaian sertifikat atas nama Penggugat kepada Turut Tergugat (Bukti P-12). Akan tetapi Penggugat sangat terkejut menerima surat balasan dari Turut Tergugat melalui Surat Nomor 2222/34.04-600/IX/2014 tanggal 29 September 2014 perihal Pengurusan Sertipikat Tanah (Bukti. P-13). Pada pokoknya surat tersebut memberitahukan bahwa terhadap tanah yang diganti rugi oleh Penggugat kepada Tergugat tidak dapat diproses karena adanya permohonan blokir dari Saudara Drs. Biyanto, dkk., dan Saudara Theresia Dorin Sulityani, cs. Permohonan blokir tersebut dimohonkan karena adanya Putusan Peninjauan Kembali Nomor 33 PK/Pdt/2012 tanggal 24 Juni 2013

Halaman 4 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo Nomor 2469K/Pdt/2007 jo Nomor 51/Pdt/2006/PTY jo Nomor 40/Pdt.G/2005/PN.Slmn;

8. Bahwa setelah Penggugat membaca isi Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 33 PK/Pdt/2012 Tanggal 24 Juni 2013 yang didapatkan dari Direktori Mahkamah Agung, yang menjadi pihak dalam perkara a quo adalah, antara:

- 1) Drs. Biyanto, dkk., sebagai Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat V Konvensi/ Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Intervensi;
- 2) Murtini, dkk., sebagai Para Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Para Turut Termohon Kasasi/ Para Pembanding/ Para Penggugat Intervensi;

Melawan:

Ny. Nanik Sutristiati, B.A., sebagai pihak Termohon Peninjauan Kembali/ Terbanding/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Intervensi/ Tergugat Rekonvensi;

Dari Putusan Peninjauan Kembali Nomor 33 PK/Pdt/2012 antara Nanik Sutristiati sebagai Penggugat melawan Drs. Biyanto, dkk sebagai Tergugat di atas tampak bahwa Penggugat (Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan) bukanlah sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga dalam proses Pelepasan Hak Atas Tanah a quo Penggugat tidak pernah mengetahui adanya sengketa antara Tergugat melawan Drs. Biyanto, dkk.

9. Bahwa setelah Penggugat mencermati secara seksama isi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 33 PK/Pdt/2012 tanggal 24 Juni 2013, diperoleh fakta hukum bahwa ternyata Tergugat bukanlah pihak penjual yang beriktikad baik sewaktu melakukan penjualan tanah tersebut kepada Penggugat. Iktikad tidak baik tersebut dapat dilihat pada halaman 21 Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 33 PK/Pdt/2012 Tanggal 24 Juni 2013. Dalam Putusan PK itu dinyatakan bahwa Memori PK dari Drs. Biyanto disampaikan kepada Tergugat (ic. Nanik Sutristiati) pada tanggal 24 Juni 2011 yang selanjutnya oleh pihak Tergugat mengajukan jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 22 Juli 2011, kemudian diputus oleh Mahkamah Agung tanggal 24 Juni 2013;

Peralihan hak antara Penggugat dengan Tergugat dilaksanakan pada tanggal 20 Desember 2013. Hal ini sangat tampak bahwa nyata-nyata Tergugat telah menjual tanahnya kepada Penggugat pada saat tanah masih

Halaman 5 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK



dalam proses perkara yang dilakukan dalam bentuk upaya hukum Peninjauan Kembali oleh Drs. Biyanto, dkk. Atas tindakan Tergugat yang menjual tanah kepada Penggugat pada saat itu menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual tanah yang masih dalam proses hukum luar biasa (Peninjauan Kembali) di Mahkamah Agung;

10. Bahwa sesuai dengan butir 4 huruf b dan huruf e Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi, Tergugat menyatakan:

Pihak Pertama menjamin atas tanah tersebut sebagai berikut:

- b. tanah tersebut tidak terkena sitaan, dan tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa;
- c. tidak ada pihak lain yang ikut mempunyai sesuatu hak apapun atas tanah tersebut.

Dari pernyataan Tergugat pada angka 4 huruf b dan e pada Surat Pernyataan Penyerahan/ Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi ternyata bertentangan dengan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 33 PK/Pdt/2012 Tanggal 24 Juni 2013, karena nyata-nyata tanah tersebut masih tersangkut dalam suatu perkara/ sengketa dan juga nyata-nyata ada pihak lain yang mempunyai hak atas tanah tersebut;

11. Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan ganti rugi tanah a quo, Penggugat sudah berkali-kali mempertanyakan masalah tanah tersebut kepada Tergugat, dalam hal ini sudah beberapa kali Penggugat mengadakan pertemuan dengan Tergugat untuk menyelesaikannya. Penggugat juga sudah memberi peringatan tertulis (somasi) pertama, kedua dan ketiga kepada Tergugat. Bahkan pada pertemuan terakhir antara Penggugat dengan Tergugat sekitar bulan Desember 2017 Penggugat ingin agar jual beli dibatalkan sekaligus juga agar Tergugat secara tunai mengembalikan uang milik Penggugat sesuai dengan nilai transaksi. Akan tetapi semua usaha yang Penggugat lakukan tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat;

12. Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat uraikan di atas, sampai dengan saat gugatan ini diajukan Tergugat juga tidak pernah mempunyai niat untuk mengembalikan sejumlah uang sesuai dengan nilai transaksi yang pernah dilaksanakan. Padahal setelah transaksi dilaksanakan dan sampai saat ini tanah tersebut sudah tercatat menjadi aset kekayaan barang milik negara cq. Kementerian Pendidikan dan



Kebudayaan. Oleh karena itu tindakan Tergugat yang menjual tanah yang masih dalam proses upaya hukum Peninjauan Kembali kepada Penggugat adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum (PMH) yang memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUH Perdata;

13. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata jo Arrest Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen VS Lindenbaum adalah sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan yang melanggar suatu hukum orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup dalam masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain;
- b. Adanya kesalahan pada diri si pembuat yang dilakukan dengan sengaja atau tidak sengaja;
- c. Adanya kerugian pada diri Penggugat; dan
- d. Adanya hubungan kasualitas (sebab akibat) antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul.

14. Bahwa tindakan Tergugat yang menjual tanah yang masih berpekarra kepada Penggugat tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan hidup dalam masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain, yang dilakukan dengan sengaja menyebabkan kerugian pada diri Penggugat yang tidak dapat mensertipikatkan dan menggunakan tanah tersebut untuk membangun kantor. Kerugian tersebut tentunya disebabkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat. Sehingga dengan demikian maka seluruh unsur-unsur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata telah terpenuhi;

15. Bahwa dengan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat, maka Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan tentang Tergugat akan ingkar janji dan lalai dalam memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini, dan karenanya mohon Ketua Pengadilan Negeri Sleman menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan pasal 1239 KUH Perdata, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur, dan tidak bernilai dan demi menghindari Tergugat mengaku tidak mampu mengembalikan kerugian milik Penggugat, serta agar Tergugat tidak mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat, berupa:

- a. Letter C Nomor 549 Persil 27 D III atas nama Mangundikoro, luas 2000 m2, yang terletak di Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 03829 atas nama Mangkuwardoyo, luas 2400 m2 yang terletak di Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman;
- c. Letter C Nomor 563 Persil 27 D II atas nama Noto Sumarjo, luas 2400 m2 yang terletak di Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman;
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 485 atas nama Tergugat, luas 630 m2 yang terletak di Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman;
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 13808 atas nama Tergugat, luas 117 m2 yang terletak di Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman;

17. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patutlah dan adil untuk dihukum membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

18. Bahwa untuk menghindari kerugian negara, selain itu kami juga mohon putusan serta merta atau *Uitvoerbarr Bij Voorrad* (UBV) agar putusan pengadilan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan amar putusan sebagai berikut:

Primair:

- 1) Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat secara tunai dan seketika sebesar Rp. 6.458.475.000,- (enam

Halaman 8 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliar empat ratus lima puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan rincian:

a.	Biaya penyerahan/ pelepasan	Rp.	5.938.475.000,-
	hak atas tanah dan penerimaan ganti rugi		
b.	Biaya sosialisasi pembangunan kantor	Rp.	20.000.000,-
c.	Biaya perjalanan dinas untuk penyelesaian masalah terkait dengan obyek sengketa	Rp.	500.000.000,-

			Rp. 6.458.475.000,-

Sedangkan ganti kerugian immateriil atas kerugian karena tidak dapatnya Penggugat menggunakan tanah tersebut, maka Penggugat menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);

4) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

5) Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

6) Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

7) Menghukum Tergugat untuk menanggung seluruh biaya perkara yang timbul;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada tanggal 29 Mei 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (Kabur/ Tidak Jelas)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat dalam Perkara A-Quo adalah Tidak jelas/ isinya Gelap (*Onduidelijk*) didasarkan atas pertimbangan sebagai berikut:

a. Bahwa dalam substansi Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, karena dalam fundamentumpetendi gugatan A-Quo menggabungkan antara Perkara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat dalam dalil-dalilnya menguraikan perbuatan melawan hukum yang didasarkan dengan adanya Peninjauan Kembali (PK) Perkara Nomor: 33 PK/Pdt/2012 jo Nomor 2469/Pdt/2007 jo Nomor 51/Pdt/2006/PTY jo Nomor 40/Pdt.G/2005/PN.Smn;

Namun dalam dalilnya Penggugat Posita No. 10, mengutip Pernyataan Pelepasan/ Penyerahaan Hak, yang tendensinya adalah suatu perbuatan wanprestasi. Dengan demikian gugatan Penggugat menggabungkan gugatan tersebut, menjadikan substansi gugatan tidak jelas dan kabur. (Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 194 K/Pdt/1996, tanggal 28 Desember 1998 Kaidah Hukumnya "Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalil gugatan telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang akibatnya gugatan mengandung cacat obscure libel");

b. Bahwa dalam dalil Posita Penggugat No. 16, menyebutkan adanya harta kekayaan Tergugat yang dapat dilakukan sita, padahal dalam uraiannya Posita No. 16 (a), (b), dan (c) bukan atas nama Tergugat, dan tidak jelas apakah Tergugat ada kaitan dengan objek-objek tersebut atau tidak, bahkan Penggugat tidak menguraikan secara jelas, kongkrit dan terang hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat dengan Obyek-obyek yang dimaksudkan Penggugat, dengan demikian mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas;

c. Bahwa Penggugat dalam tuntutan yang termuat dalam Petitum No. 3, tidak didasari dengan Posita, hal ini jelas tidak berdasar. Bagaimana mungkin Penggugat meminta tuntutan atas kerugian tetapi tidak ada alasan-alasan atau rincian di dalam dalil positanya. Berdasarkan hal tersebut terlihat Penggugat tidak cermat mengakibatkan ketidaksinkronan antara Posita dan Petitum. Dengan demikian Petitum yang tidak didahului/ didasarkan pada posita dikualifikasikan tidak tepat, tidak benar bahkan Kabur sehingga tidak perlu dipertimbangkan. Hal ini sesuai dengan:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 67 K/Sip/1972, tanggal 13 Agustus 1972, Kaidah Hukumnya "dalam hal dalil-

Halaman 10 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



dalil penggugat asal tidak selaras dan bertentangan dengan petitum-petitumnya, maka gugatan tersebut harus dinyatakan kabur dan putusan *judex facti* harus dibatalkan”.

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997, Kaidah Hukumnya “Diktum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur”.

2. Eksepsi *Error in Persona*

a. Bahwa Penggugat telah salah menarik Tergugat sebagai pihak dalam perkara A-Quo (*gemis aanhoeda nigheid*), (Vide : Yahya Harahap , Hukum acara Perdata , tetang gugatan, Persidagan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Hal.111) adapun hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat telah selesai sejak adanya Pelepasan/Penyerahan Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam:

- Sertipikat Hak Milik No. 13051/Desa Purwomartani, Luas 1.887 M2;
- Sertipikat Hak Milik No. 1052/Desa Purwomartani, Luas 2.086 M2;
- Sertipikat Hak Milik No. 1053/Desa Purwomartani, Luas 1.668 M2;
- Sertipikat Hak Milik No. 13054/Desa Purwomartani, Luas 606 M2;
- Sertipikat Hak Milik No. 1055/Desa Purwomartani, Luas 1.335 M2;
- Sertipikat Hak Milik No. 1056/Desa Purwomartani, Luas 609 M2.

Sehingga secara faktual Tergugat sudah tidak ada hubungannya lagi dengan tanah-tanah sebagaimana tersebut di atas, karena sejak saat terjadi Pelepasan atas obyek tanah tersebut Tergugat sudah tidak lagi memiliki/ mengusasi/ menikmatinya, dan saat terjadinya pelepasan juga melalui Prosedur yang dibenarkan sesuai aturan yang berlaku;

b. Bahwa Penggugat yang merasa sebagai pembeli yang beriktikad baik seharusnya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada pihak-pihak yang melakukan blokir proses peralihan tanah-tanah yang dibelinya tersebut. Bukan dengan mengajukan gugatan kepada Tergugat yang telah menyerahkan objek dan telah pula melakukan pelepasan hak. Dengan demikian telah nyata gugatan



Penggugat salah apabila ditujukan kepada Tergugat yang sudah tidak ada kaitan dengan tanah-tanah tersebut;

3. Eksepsi *Pluris Litis Consortium* (Kurang Pihak)

Bahwa dalam mengajukan perkara A-Quo Pengugat tidak menarik pihak-pihak yang melakukan blokir terhadap proses peralihan tanah sebagaimana dimaksud dalam:

- ✓ Sertipikat Hak Milik No. 13051/Desa Purwomartani, Luas 1.887 M2;
- ✓ Sertipikat Hak Milik No. 1052/Desa Purwomartani, Luas 2.086 M2;
- ✓ Sertipikat Hak Milik No. 1053/Desa Purwomartani, Luas 1.668 M2;
- ✓ Sertipikat Hak Milik No. 13054/Desa Purwomartani, Luas 606 M2;
- ✓ Sertipikat Hak Milik No. 1055/Desa Purwomartani, Luas 1.335 M2;
- ✓ Sertipikat Hak Milik No. 1056/Desa Purwomartani, Luas 609 M2.

Yaitu saudara Drs. Biyanto (Vide : Perkara Nomor 270/Pdt.G/PN.Smn/2016 jo Nomor 42/PDT/2019/PT.YYK) yang mengklaim berhak atas tanah tersebut tidak ditarik sebagai pihak, mengakibatkan gugatan A-Quo menjadi kurang pihak. Karena pihak tersebut yang justru melakukan perbuatan melawan hukum yang menghalang-halangi Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik untuk memproses balik nama tanah-tanah tersebut di atas;

4. Eksepsi *Litis Pendentis/ Eksepsi Sub Judice*

Bahwa berdasarkan fakta yuridis Gugatan Penggugat obyeknya adalah sama dengan Perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan/ gugatan yang diajukan Penggugat masih Tergantung/ Aanhagig, sedang berjalan pemeriksaan di Pengadilan/ Under Judicial Consideration Vide: Perkara Nomor 270/Pdt.G/PN.Smn/2016 jo Nomor 42/PDT/2019/PT.YYK), yang sampai sekarang gugatan/ perkara tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap. Dengan demikian Gugatan Penggugat sudah sewajarnya secara yuridis untuk tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa seluruh hal-hal, alasan-alasan serta dalil-dalil yang termuat dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap merupakan satu-kesatuan yang tak terpisahkan dan dianggap dikemukakan lagi seluruhnya di dalam Kompensi ini;
2. Bahwa Tergugat pada prinsipnya menyangkal dan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata Nomor: 53/Pdt.G/2019/PN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Smn yang teregister tanggal 22 Februari 2019, kecuali yang secara tegas, terang dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

3. Bahwa tanggapan terhadap Posita Penggugat No. 1, 2, 3, 4, 5, dan 6, sepanjang mengenai proses/ mekanisme pengadaan tanah untuk institusi Penggugat, Tergugat membenarkan. Maka berdasarkan Posita-posita tersebut telah menunjukkan Tergugat telah melepaskan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam:

- Sertipikat Hak Milik No. 13051/Desa Purwomartani, Luas 1.887 M2;
- Sertipikat Hak Milik No. 1052/Desa Purwomartani, Luas 2.086 M2;
- Sertipikat Hak Milik No. 1053/Desa Purwomartani, Luas 1.668 M2;
- Sertipikat Hak Milik No. 13054/Desa Purwomartani, Luas 606 M2;
- Sertipikat Hak Milik No. 1055/Desa Purwomartani, Luas 1.335 M2;
- Sertipikat Hak Milik No. 1056/Desa Purwomartani, Luas 609 M2.

Pelepasan tanah-tanah tersebut berdasarkan Surat Pernyataan/ Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi yang dibuat oleh Tergugat, guna proses balik nama tanah-tanah tersebut kepada Penggugat. Oleh karena itu kewajiban Tergugat telah selesai dan dilaksanakan sesuai prosedur/ aturan yang berlaku;

4. Bahwa menanggapi posita gugatan No. 7 dan 8. Perlu Tergugat tegaskan penjualan tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 13051/Desa Purwomartani, Luas 1.887 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1052/Desa Purwomartani, Luas 2.086 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1053/Desa Purwomartani, Luas 1.668 M2, Sertipikat Hak Milik No. 13054/Desa Purwomartani, Luas 606 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1055/Desa Purwomartani, Luas 1.335 M2, dan Sertipikat Hak Milik No. 1056/Desa Purwomartani, Luas 609 M2, dengan iktikad baik. Hal ini didasari pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2007 yang menyatakan Tergugat merupakan pihak yang berhak atas tanah-tanah yang dibeli oleh Penggugat. Sehingga proses jual beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat adalah jual beli dengan iktikad baik dan dasarnya putusan yang telah inkraht yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469K/Pdt/2007. Oleh karena itu jual beli yang dilaksanakan antara Penggugat dan Tergugat sah secara hukum dan Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik. Sedangkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 33 PK/Pdt/2012 tanggal 24 Juni 2013, tidak membatalkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang pada saat itu melakukan transaksi

Halaman 13 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan putusan yang telah inkraht yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469K/Pdt/2007, maka Tergugat adalah pembeli beriktikad baik. Adanya Putusan Peninjauan Kembali nomor: 33 PK/Pdt/2012 tanggal 24 Juni 2013, hanya menghambat proses peralihannya saja dan tidak membatalkan sahnyanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Drs. Biyanto, dkk yang telah menghambat dengan melakukan blokir terhadap tanah-tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;

5. Bahwa terhadap Posita No. 9 perlu Tergugat klarifikasi. Adapun Putusan Peninjauan Kembali Nomor 33 PK/Pdt/2012 tanggal 24 Juni 2013, tidak menyebutkan batalnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap tanah-tanah yang dipermasalahkan dalam Perkara Nomor: 40/Pdt.G/2005/PN.Slmn jo Nomor 51/PDT/2006/PTY jo Nomor 2469 K/Pdt/2007 jo Nomor 33 PK/Pdt/2012. Dan dalam putusan tersebut tidak menyatakan batalnya Sertipikat Hak Milik No. 13051/Desa Purwomartani, Luas 1.887 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1052/Desa Purwomartani, Luas 2.086 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1053/Desa Purwomartani, Luas 1.668 M2; Sertipikat Hak Milik No. 13054/Desa Purwomartani, Luas 606 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1055/Desa Purwomartani, Luas 1.335 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1056/Desa Purwomartani, Luas 609 M2 yang kesemuanya masih atas nama Tergugat saat terjadi pelepasan tanggal 20 Desember 2013;

6. Bahwa menanggapi posita No. 10. Faktanya saat dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 13051/Desa Purwomartani, Luas 1.887 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1052/Desa Purwomartani, Luas 2.086 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1053/Desa Purwomartani, Luas 1.668 M2; Sertipikat Hak Milik No. 13054/Desa Purwomartani, Luas 606 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1055/Desa Purwomartani, Luas 1.335 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1056/Desa Purwomartani, Luas 609 M2 berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2469 K/Pdt/2007 yang berkekuatan hukum tetap adalah haknya Tergugat. Sehingga Tergugat sebagai pemegang hak mempunyai wewenang untuk mengalihkan hak tersebut melalui jual beli dengan Penggugat. Maka saat terjadi peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat posisi/ status hukum tanah-tanah tersebut adalah miliknya Tergugat yang tidak dalam sengketa karena adanya putusan berkekuatan hukum tetap;

Halaman 14 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



7. Bahwa menanggapi posita No. 11 dan 12, pernyataan tersebut tidak sepenuhnya benar. Bahwa setelah terbitnya Putusan PK Nomor 33 PK/Pdt/2012 tanggal 24 Juni 2013, Tergugat berusaha untuk membantu prosesnya Penggugat membalik nama tanah-tanah tersebut supaya dapat tetap berjalan. Bahkan Tergugat melakukan upaya-upaya hukum supaya proses eksekusi dapat ditunda, dan terbukti eksekusi Perkara Nomor: 40/Pdt.G/2005/PN.Slmn jo Nomor 51/PDT/2006/PTY jo Nomor 2469 K/Pdt/2007 jo Nomor 33 PK/Pdt/2012 berdasarkan Penetapan Eksekusi 18/Pdt.E/2014/PN.Slmn tidak dapat dijalankan karena Noneksekuteble, oleh karenanya proses balik nama tanah-tanah tersebut tetap dapat diproses oleh Penggugat melalui Turut Tergugat (Kantor Pertanahan). Selain itu terhadap gugatan baru yang diajukan oleh Drs. Biyanto, Tergugat berusaha untuk mempertahankan haknya Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik, yang sampai saat ini proses gugat-menggugat masih dalam proses pemeriksaan banding. Sehingga gugatan A-Quo tidak perlu ada, karena Penggugat cukup menguatkan posisinya sebagai Pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi dalam Perkara Nomor 270/Pdt.G/2016/PN.Smn jo Nomor 42/PDT/2019/PT.YYK;

8. Bahwa sangat tidak relevan Tergugat dikualifikasikan melakukan perbuatan melawan hukum, karena faktanya peristiwa jual beli dilakukan dengan iktikad baik, selain itu tanah-tanah yang dijual adalah tanah yang sah miliknya Tergugat berdasarkan Putusan Nomor 2469K/Pdt/2007 yang berkekuatan hukum tetap. Dan adanya Putusan Peninjauan Kembali Nomor 33 PK/Pdt/2012 adalah diluar kekuasaannya Tergugat sebagai pembeli. Bahwa pernyataan Pelepasan hak yang dibuat Tergugat tanggal 20 Desember 2013 dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga apabila ada ketidak sesuaian adalah perbuatan wanprestasi dan tidak dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

9. Bahwa faktanya penjualan tanah yang dilakukan Tergugat berdasarkan hak yang diperoleh dari Putusan berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya tidak benar tanah yang dijual adalah tanahnya orang lain. Bahwa kesalahan yang dilakukan oleh Penggugat adalah ketidakhati-hatian dalam melakukan penelusuran sejarah tanah yang dibelinya, oleh karenanya sudah sepatutnya karena ketidakhati-hatiannya tersebut harus menunggu cukup lama dalam proses balik nama atas tanah-tanah tersebut;

10. Bahwa tuntutan uang paksa yang tidak jelas dasar hukumnya haruslah ditolak. (Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1954,

Halaman 15 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 September 1955 Kaidah Hukumnya “Tuntutan pembayaran uang paksa tidak dapat diterima karena tidak jelas dasar hukumnya”.);

11. Bahwa permohonan sita terhadap harta kekayaan Tergugat tidak kuat dasar hukumnya, selain itu tidak jelas status kepemilikannya karena masih atas nama pihak lain yang tidak berkaitan dengan perkara A-Quo. Oleh karenanya permohonan sita yang tidak berkaitan dengan Tergugat haruslah ditolak. (Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974 Kaidah Hukumnya “Penyitaan jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan, dilarang atau tidak diperbolehkan terhadap harta atas barang miliknya pihak ketiga, penyitaan jaminan harus dilakukan atas barang miliknya Tergugat.”);

12. Bahwa berdasarkan fakta yuridis sangatlah tidak benar Gugatan Penggugat dalam dalilnya Posita Point 11 s/d.14, karena faktanya Tergugat sudah melaksanakan kewajiban sebagai penjual semua proses telah dilaksanakan sebagaimana prosedur yang ditentukan dalam Pelepasan Hak Atas tanah untuk Kepentingan Institusi Penggugat, sehingga Tergugat sudah tidak mempunyai/ menguasai/ memiliki/ menikmati dari tanah yang dilepaskan/ dijual kepada Penggugat, bahkan tidak pernah adanya tentang pembatalan dari transaksi atas obyek tanah yang telah dibelinya Penggugat, sehingga sangatlah tidak berdasar bagi Penggugat untuk menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkannya kepada Tergugat. Adapun tentang Pensertifikatan atas Obyek tanah tersebut bukan kewenangan dari pihak Tergugat, dan secara nyata juga Tergugat secara berulang kali telah membantu Penggugat untuk mengurus ke kantor Pertanahan Kab. Sleman untuk melakukan proses balik nama atas obyek yang dibelinya Penggugat. Dengan demikian alasan Penggugat untuk menuntut ganti rugi pada Tergugat sangatlah tidak tepat dan dikualifikasikan prematur;

13. Bahwa alasan dan dalil gugatan yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan fakta hukum yang kuat, serta masih berkaitan dengan Perkara Nomor 270/Pdt.G/2016/PN.Smn yang masih dalam proses pemeriksaan banding, maka perkara A-Quo tidak perlu mempertimbangkan putusan serta merta;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa seluruh hal-hal, alasan-alasan serta dalil-dalil yang termuat dalam Eksepsi dan Konvensi di atas, mohon dianggap merupakan satu-kesatuan yang tak terpisahkan dan dianggap dikemukakan lagi seluruhnya di dalam Rekonvensi ini;

Halaman 16 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan Fakta Yuridis Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 13051/Desa Purwomartani, Luas 1.887 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1052/Desa Purwomartani, Luas 2.086 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1053/Desa Purwomartani, Luas 1.668 M2; Sertipikat Hak Milik No. 13054/Desa Purwomartani, Luas 606 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1055/Desa Purwomartani, Luas 1.335 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1056/Desa Purwomartani, Luas 609 M2 berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi yang dibuat Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tanggal 20 Desember 2013;

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi merupakan penjual beriktikad baik yang menjual tanah miliknya yang dikuatkan dalam Putusan Nomor 2469K/Pdt/2007 yang berkekuatan hukum tetap. Maka sudah sewajarnya jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang dilakukan secara terang, tunai, dan riil memenuhi syarat sahnya jual beli;

4. Bahwa dengan adanya pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 13051/Desa Purwomartani, Luas 1.887 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1052/Desa Purwomartani, Luas 2.086 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1053/Desa Purwomartani, Luas 1.668 M2; Sertipikat Hak Milik No. 13054/Desa Purwomartani, Luas 606 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1055/Desa Purwomartani, Luas 1.335 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1056/Desa Purwomartani, Luas 609 M2 dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi maka kewajiban penjual kepada pembeli telah selesai.

Berdasarkan dalil tersebut, sudilah kiranya Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang Mulia Pemeriksa Perkara Perdata Nomor: 53/Pdt.G/2019/PN. Smn pada Pengadilan Negeri Sleman untuk menjatuhkan Putusannya dengan amar Putusan sebagai berikut:

Primair:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konpensasi:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 17 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekonvensi sebagai penjual beriktikad baik;
3. Menyatakan sah secara hukum penyerahan/peralihan hak atas tanah yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 13051/Desa Purwomartani, Luas 1.887 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1052/Desa Purwomartani, Luas 2.086 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1053/Desa Purwomartani, Luas 1.668 M2; Sertipikat Hak Milik No. 13054/Desa Purwomartani, Luas 606 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1055/Desa Purwomartani, Luas 1.335 M2, Sertipikat Hak Milik No. 1056/Desa Purwomartani, Luas 609 M2, berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi yang dibuat Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tanggal 20 Desember 2013;
4. Menyatakan secara hukum kewajiban Penggugat Rekonvensi selaku penjual telah selesai;

Subsidiar:

Jika Yang Mulia Ketua Majelis dan Anggota Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain dalam perkara A-Quo, maka Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Turut Tergugat telah pula mengajukan jawaban atas pokok perkara pada tanggal 12 Juni 2019 pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa berkenaan dengan dalil-dalil gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat pada intinya ditujukan ke Tergugat, maka kami selaku pihak Turut Tergugat yang melakukan proses konversi penerbitan dan pendaftaran pelepasan hak terhadap SHM No. 13051/Purwomartani, SHM No. 13052/Purwomartani, SHM No. 13053/Purwomartani, SHM No. 13054/Purwomartani, SHM No. 13055/Purwomartani, dan SHM No. 13056/Purwomartani yang kesemuanya atas nama Nanik Sutristiati (i.c. Tergugat), menanggapi sebagai berikut:

Halaman 18 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Proses konversi/ penerbitan SHM No. 13051/Purwomartani, SHM No. 13052/Purwomartani, SHM No. 13053/Purwomartani, SHM No. 13054/Purwomartani, SHM No. 13055/Purwomartani, dan SHM No. 13056/Purwomartani yang kesemuanya atas nama Nanik Sutristiati (i.c. Tergugat):

a. Bahwa Turut Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 13051/Purwomartani s.d. 13055/Purwomartani atas nama Nanik Sutristiati adalah untuk melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkrach vangewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 40/Pdt.G/2005/PN.Slmn tanggal 19 Oktober 2005 Jo. No. 51/Pdt/2006/PT.YYK tanggal 3 Oktober 2006 Jo. No. 2469 K/pdt/2007 tanggal 21 Juli 2008, Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi tanggal 4 April 2011 No. 43/Pdt.E/2010/PN.Slmn Jo. No. 40/Pdt.G/2005/ PN.Slmn Jo. No. 40/Pdt.Int/2005/PN.Slmn Jo. No. 51/Pdt/2006/PT.YYK Jo. No. 2469 K/Pdt/2007 dan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Sleman tanggal 13 Januari 2012 No. W13.U2/319/HK.02/I/2012 yang menerangkan perkara telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht vangewijsde*);

b. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (i.c. Turut Tergugat) bukan sebagai pihak dalam perkara No. 40/Pdt.G/2005/PN.Slmn Jo. No. 51/Pdt/2006/PT.YYK Jo. No. 2469 K/pdt/2007;

c. Bahwa perkara No. 40/Pdt.G/2005/PN.Slmn Jo. No. 51/Pdt/2006/PT.YYK Jo. No. 2469 K/pdt/2007 tersebut diatas, terjadi pada saat tanah belum bersertipikat sehingga bukan kewenangan Turut Tergugat untuk melakukan pencatatan apapun atas tanah yang belum terdaftar (Letter C) karena tidak ada aturan dan media untuk pencatatannya;

d. Bahwa sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 40/Pdt.G/2005/PN.Slmn tanggal 19 Oktober 2005 Jo. No. 51/Pdt/2006/PT.YYK tanggal 3 Oktober 2006 Jo. No. 2469 K/pdt/2007 tanggal 21 Juli 2008, yang memenangkan Tergugat (dahulu Penggugat) dengan amar putusan "menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan telah membayar lunas..... bahwa Penggugat adalah pemilik sah....";

Halaman 19 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena Tergugat (dahulu Penggugat) dinyatakan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa, maka Tergugat (dahulu Penggugat) telah mengajukan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Sleman yang dilaksanakan pada tanggal 4 April 2011 sesuai Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi tanggal 4 April 2011 No. 43/Pdt.E/2010/PN.Slmn Jo. No. 40/Pdt.G/2005/ PN.Slmn Jo. No. 40/Pdt.Int/2005/PN.Slmn Jo. No. 51/Pdt/2006/PT.Y Jo. No. 2469 K/Pdt/2007 bahwa atas obyek sengketa telah dilaksanakan Eksekusi kemudian diserahkan kepada pemohon Eksekusi (Tergugat). Selain mengajukan eksekusi, Tergugat juga telah mohon keterangan Incracht atas perkara aquo dari Panitera Pengadilan Negeri Sleman yaitu Surat Keterangan Panitera No. W13.U2/319/HK.02/II/2012 tanggal 13 Januari 2012 yang menerangkan bahwa Perkara No. 40/Pdt.G/2005/PN.Slmn tanggal 19 Oktober 2005 Jo. No. 51/Pdt/2006/PT.Y tanggal 3 Oktober 2006. Jo. No. 2469 K/pdt/2007 tanggal 21 Juli 2008 telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht vangewijsde*);

e. Bahwa sebagai pemilik sah atas obyek sengketa berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, selanjutnya pada tanggal 12 November 2012 Tergugat mengajukan permohonan konversi ke Kantor Pertanahan Kab. Sleman (Turut tergugat) atas tanah Letter C No. 568/Babadan Persil 27 D.III, Letter C No. 1191/Babadan Persil 27 D.III, Letter C No. 562/Babadan, dan Letter C No. 551/Babadan serta telah melampirkan BA Eksekusi atas obyek sengketa tersebut dan pernyataan Incracht dari Panitera Pengadilan negeri Sleman serta persyaratan-persyaratan lainnya sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;

f. Bahwa atas permohonan penerbitan sertifikat tersebut telah diumumkan dengan Pengumuman Data fisik dan data Yuridis No 2396/Peng-13.04/X/2013 s.d. 2399/ Peng-13.04/X/2013 tanggal 09 Oktober 2013 dan selama jangka waktu 60 hari tersebut tidak ada keberatan dari pihak lain sesuai dengan Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis No. 2813/BA-13.04/XII/2013 s.d. 2816/BA-13.04/XII/2013 tanggal 12 Desember 2013;

g. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Kantor Pertanahan Kab. Sleman (Turut Tergugat) telah menerbitkan SHM No.

Halaman 20 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13051/Purwomartani, SHM No. 13052/Purwomartani, SHM No. 13053/Purwomartani, SHM No. 13054/Purwomartani, SHM No. 13055/Purwomartani, dan SHM No. 13056/Purwomartani yang kesemuanya atas nama Nanik Sutristiati (Tergugat) sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;

h. Bahwa pada saat proses konversi sampai dengan diterbitkannya SHM No. 13051/Purwomartani, SHM No. 13052/Purwomartani, SHM No. 13053/Purwomartani, SHM No. 13054/Purwomartani, SHM No. 13055/Purwomartani, dan SHM No. 13056/Purwomartani, Turut Tergugat tidak mengetahui adanya upaya hukum luar biasa/Peninjauan Kembali (PK) terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 40/Pdt.G/2005/PN.Slmm tanggal 19 Oktober 2005 Jo. No. 51/Pdt/2006/PT.YYK tanggal 3 Oktober 2006 Jo. No. 2469 K/pdt/2007 tanggal 21 Juli 2008;

2. Proses Pelepasan Hak atas tanah SHM No. 13051/Purwomartani, SHM No. 13052/Purwomartani, SHM No. 13053/Purwomartani, SHM No. 13054/Purwomartani, SHM No. 13055/Purwomartani, dan SHM No. 13056/Purwomartani yang kesemuanya atas nama Nanik Sutristiati (i.c. Tergugat):

a. Bahwa atas SHM No. 13051/Purwomartani s.d. 13055/Purwomartani (6 buah sertifikat) atas nama Nanik Sutristiati pada saat Pelepasan Hak tidak tercatat adanya pemblokiran;

b. Bahwa Pelepasan Hak atas tanah SHM No. 13051/Purwomartani s.d. 13055/Purwomartani (6 buah sertifikat) atas nama Nanik Sutristiati dilakukan sendiri oleh pemegang hak atas tanah (Nanik Sutristiati/Tergugat) kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI (Penggugat) sehingga menjadi tanah yang langsung dikuasai Negara dilaksanakan dihadapan Turut Tergugat berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan/ Pelepasan Hak atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi No. 42/BPN/2013 tanggal 20-12-2013;

c. Bahwa pada saat Pelepasan Hak atas tanah tersebut tidak ada informasi terbitnya putusan Peninjauan Kembali No. 33 PK/Pdt/2012 tanggal 24 Juni 2013;

d. Atas dasar Pelepasan hak atas tanah tersebut, Turut Tergugat telah melakukan pencatatan hapusnya Hak Atas Tanah dalam Buku

Halaman 21 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Hak Milik No. 13051/Purwomartani, No. 13052/Purwomartani, No. 13053/ Purwomartani, No. 13054/Purwomartani, No. 13055/Purwomartani, dan No. 13056/Purwomartani sesuai dengan Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;

e. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pelepasan Hak Atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 13051/Purwomartani, No. 13052/Purwomartani, No. 13053/Purwomartani, No. 13054/Purwomartani, No. 13055/Purwomartani, dan No. 13056/Purwomartani, telah sesuai dengan Peraturan perundangan yang berlaku sehingga hapusnya hak atas tanah tersebut sah menurut hukum;

3. Bahwa perbuatan Turut Tergugat dalam hal penerbitan sertipikat hak atas tanah dan pelepasan hak atas tanah tersebut diatas yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, merupakan Tupoksi Turut Tergugat dalam pelayanan administrasi pertanahan kepada pengguna layanan, sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

4. Bahwa sehubungan perkara a quo masih memerlukan pembuktian serta pengujian/ penilaian dari Majelis Hakim, maka Turut Tergugat menyerahkan dan tunduk sepenuhnya kepada putusan Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Smn, tanggal 28 Oktober 2019 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan tindakan Tergugat yang menjual tanah yang masih dalam proses upaya hukum Peninjauan Kembali kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.5.938.475.000,- (lima miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.461.000,00 (dua juta empat ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Membaca relas pemberitahuan isi putusan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Smn, kepada Penggugat pada tanggal 2 Desember 2019, kepada Turut Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2019 ;

Membaca, bahwa Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa pada tanggal 7 November 2019 Kuasa Hukum Pembanding / dahulu Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sleman tanggal 28 Oktober 2019, Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Smn, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca, bahwa Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 November 2019 permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding / dahulu Penggugat, dan kepada Turut Terbanding / dahulu Turut Tergugat pada tanggal 11 November 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman ;

Membaca, bahwa memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding / dahulu Tergugat tanggal 21 November 2019, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 18 November 2019 dan telah

Halaman 23 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan / diserahkan kepada Terbanding / dahulu Penggugat pada tanggal 23 Desember 2019 dan kepada Turut Terbanding / dahulu Turut Tergugat pada tanggal 3 Desember 2019 ;

Membaca, bahwa kontra memori banding yang dibuat oleh kuasa hukum Terbanding / Penggugat tanggal 13 Januari 2020 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 13 Januari 2020, dan telah diberitahukan kepada kuasa hukum Pembanding / dahulu Tergugat pada tanggal 20 Januari 2020, kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 13 Januari 2020;

Membaca, bahwa relaas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Smn, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Sleman yang menerangkan bahwa pada tanggal 20 November 2019 telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding / dahulu Tergugat, pada tanggal 27 November 2019 kepada Terbanding / dahulu Penggugat, dan pada tanggal 11 November 2019 kepada Turut Terbanding / dahulu Turut Tergugat, untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta, telah dilaksanakan sesuai ketentuan Undang - Undang ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah menggugat Pembanding semula Tergugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut mempelajari secara saksama keseluruhan berkas perkara, yang terdiri dari gugatan penggugat, jawaban tergugat dan turut tergugat replik dan duplik dari kedua belah pihak ,berikut bukti surat dan saksi dari masing – masing pihak, Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 53 Pdt.G/2019/PN.Smn, tanggal 28 Oktober 2019, serta memori banding dari pembanding semula Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat sebagaimana tersebut dibawah ini:

Menimbang, bahwa tujuan Pembanding semula Tergugat mengajukan Banding atas Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman Nomor:

Halaman 24 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53/Pdt.G/2019/PN.Smn, tanggal 28 Oktober 2019, agar Majelis Hakim Tinggi selaku Judex Factie yang memeriksa dan mengadili perkara ini di Tingkat Banding membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut dan memohon agar Majelis Hakim Tinggi berkenan memberikan Putusan sebagaimana dalam Memori Banding;

Menimbang, bahwa yang menjadi keberatan dari Pembanding, semula Tergugat dalam memori bandingnya adalah :

DALAM EKSEPSI

1. Judex Fatcie Tingkat Pertama telah salah dalam pertimbangan hukumnya mengenai Error In Persona

a. Bahwa Pembanding yang semula pemilik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 13051/Desa Purwomartani luas 1.887 m2, Sertifikat Hak Milik Nomor 1052/Desa Purwomartani luas 2.086 m2, Sertifikat Hak Milik Nomor 1053/Desa Purwomartani luas 1.668 m2, Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Desa Purwomartani luas 606 m2, Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Desa Purwomartani luas 1056 m2, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1056/Desa Purwomartani luas 609 m2, telah melakukan peralihan atas tanah-tanah tersebut sesuai prosedur. Maka secara hukum kewajiban Pembanding kepada Terbanding telah selesai.

b. Bahwa mendudukan Pembanding dalam perkara A-Quo adalah tidak tepat (error in persona), sudah seharusnya Terbanding dalam mengajukan gugatan terhadap para pihak yang melakukan blokir atas peralihan tersebut sebagai pihak dalam Perkara A-Quo bukan menarik Pembanding sebagai pihak karena kewajiban hukumnya sebagai penjual yang berikhtiad baik telah selesai sejak ditandatangani surat pernyataan pelepasan hak.

2. Judex Fatcie Tingkat Pertama telah salah dalam pertimbangan hukumnya mengenai Gugatan Kurang Pihak (Pluris Litis Consortium)

a. Bahwa dalam perkara A-Quo, Judex Factie Tingkat Pertama tidak cermat sehingga fakta tentang adanya pihak lain yaitu Drs. Biyanto, dkk yang melakukan blokir terhadap proses peralihan atas tanah-tanah tersebut, tidak dipertimbangkan sebagai Pihak dalam perkara A-Quo padahal dengan ditariknya/didudukkannya Drs. Biyanto, dkk sebagai pihak maka perkara A-Quo akan terlihat dengan jelas peristiwa hukum apa yang sebenarnya terjadi.

Halaman 25 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



b. Bahwa adapun pentingnya menarik pihak Drs. Biyanto, dkk adalah karena putusan PK sebagaimana dimaksud dalam Perkara: 33 PK/Pdt/2012 yang diajukan oleh Drs. Biyanto, dkk telah membatalkan Putusan: 40/Pdt.G/2005/PN.Smn jo 51/Pdt/2006/PT YYK jo 2469 K/Pdt/2007, serta menghalang-halangi proses pelepasan yang akan dilakukan oleh Turut Tergugat (Kantor Pertanahan/BPN Sleman). Dengan demikian gugatan A-Quo lebih tepat diajukan terhadap Drs. Biyanto, dkk.

3. Judex Fatcie Tingkat Pertama telah salah dalam pertimbangan hukumnya mengenai Objek yang disengketakan sama (Litis Pendentis)

a. Bahwa faktanya gugatan A-Quo terkait permasalahan dengan objek yang sama yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 13051/Desa Purwomartani luas 1.887 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1052/Desa Purwomartani luas 2.086 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1053/Desa Purwomartani luas 1.668 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Desa Purwomartani luas 606 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Desa Purwomartani luas 1056 m², dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1056/Desa Purwomartani luas 609 m², yang sampai saat ini masih dalam proses pemeriksaan Perkara Nomor : 270/Pdt.G/2016/PN.Smn jo 42/PDT/2019/PT.YYK, maka gugatan A-Quo sudah seharusnya menunggu sampai perkara tersebut berkekuatan hukum tetap.

b. Bahwa objek tersebut sampai saat ini belum dapat dieksekusi berdasarkan Putusan PK Nomor : 33 PK/Pdt/2012, maka sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dan tereksekusinya objek sengketa, maka gugatan A-Quo sangat prematur untuk dimohonkan putusan.

POKOK PERKARA :

1. Judex Factie Tingkat Pertama mengabaikan fakta-fakta Hukum yang terungkap dipersidangan

a. Bahwa Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan pengakuan dari Turut Tergugat yang dalam Jawabannya telah membenarkan tanah-tanah yang dilakukan pelepasan oleh Terbanding adalah tanah yang benar miliknya Pemanding, yang faktanya tanah-tanah tersebut diproses karena sengketa yang melibatkan tanah tersebut telah berkekuatan hukum tetap, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 318 K/TUN/2000, yaitu tanah yang dalam sengketa tidak dapat



didaftarkan), dengan demikian terang dan jelas tanah-tanah yang dilepaskan oleh Pembanding kepada Terbanding sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 20 Desember 2013 adalah benar tanah hak miliknya Pembanding. Maka dalam hal ini Pembanding adalah penjual yang beriktikad baik dan tidak ada niatan untuk melakukan suatu rekayasa untuk mencari keuntungan pribadi.

b. Bahwa faktanya setelah dilakukan pelepasan tanah-tanah tersebut (6 sertifikat) atas nama Nanik Sutristiati menjadi tanah yang dikuasai negara. Dan faktanya selama proses pelepasan tanah dari Pembanding kepada Terbanding tidak pernah ada pemberitahuan pemeriksaan Perkara PK Nomor 33/Pdt/2012 yang diajukan oleh Drs. Biyanto, sehingga dalam hal ini baik Pembanding, Turut Terbanding, maupun Terbanding tidak ada yang mengetahui adanya proses PK yang diajukan oleh Drs. Biyanto. Karena faktanya proses yang dilaksanakan oleh Pembanding telah sesuai dengan aturan dan tanah yang dilepaskannya pun adalah benar tanah miliknya berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

c. Bahwa fakta berdasarkan pengakuan dari Turut Tergugat (BPN Sleman), telah melaksanakan proses penghapusan hak atas tanah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 13051/Desa Purwomartani luas 1.887 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1052/Desa Purwomartani luas 2.086 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1053/Desa Purwomartani luas 1.668 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Desa Purwomartani luas 606 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Desa Purwomartani luas 1056 m², dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1056/Desa Purwomartani luas 609 m². Dengan demikian sebenarnya proses peralihan/pelepasan dari Pembanding kepada Terbanding tidak ada kendala, maka kewajiban hukum Pembanding sudah seharusnya berakhir sejak hapusnya hak kepemilikan atas objek-objek tersebut (Vide : Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 53/Pdt.G/2019/PN.Smn, hlm. 21 Jawaban Turut Tergugat No. 2 huruf d).

d. Bahwa Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama, tidak cermat terhadap bukti surat yang diajukan Pembanding, sehingga keliru dalam memberikan pertimbangan. Adapun Bukti Surat T-24 dan T-25, menunjukkan Drs. Biyanto, dkk tidak dapat melaksanakan eksekusi



terhadap tanah-tanah tersebut. Dan sampai saat ini kepemilikan tanah masih dalam proses pemeriksaan dalam Perkara Nomor: 270/Pdt.G/2016/PN.Smn jo 42/PDT/2019/PT.YYK, maka sampai nanti adanya putusan berkekuatan hukum tetap maka tanah-tanah masih belum dapat diketahui siapa yang berhak. Dengan demikian sangat prematur dan terlalu buru-buru Terbanding mengajukan gugatan, padahal belum jelas siapa yang berhak atas tanah-tanah tersebut.

e. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama hanya melihat antara tanggal pelepasan hak yang dilakukan oleh Pembanding dan Terbanding yaitu tanggal 20 Desember 2013, yang dibandingkan dengan tanggal putusan PK Nomor : 33 K/Pdt/2012 yaitu tanggal 24 Juni 2013, sehingga seolah-oleh proses pelepasan terjadi setelah PK diperiksa dan diputus. Dalam hal ini seharusnya Judex Factie Tingkat Pertama juga harus menggali dan mempertimbangkan proses awal pelepasan dimana telah dilakukan pemeriksaan serta adanya sikap keterbukaan dari Pembanding dalam melakukan transaksi tersebut, dan faktanya Peninjauan Kembali yang diajukan Drs. Biyanto, dkk tidak diketahui oleh Pembanding sampai dengan adanya pelepasan hak yang telah berjalan dan selesai pada tanggal 24 Juni 2013. Maka dengan demikian Pembanding telah melakukan usahanya sebagai penjual yang beriktikad baik, dan telah pula memberikan kesempatan kepada Terbanding pada saat itu untuk melakukan pengecekan terhadap keabsahan sertifikat atas tanah-tanah tersebut.

f. Bahwa berdasarkan fakta di persidangan, Judex Factie Tingkat Pertama tidak cermat dalam menilai keterangan saksi yang diajukan Terbanding. Saksi terbanding yaitu Drs. Arsito Rahadi, M.Pd. sudah seharusnya keterangannya tidak mempunyai kekuatan pembuktian, mengingat yang bersangkutan merupakan pegawai dari Terbanding.

g. Bahwa pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama dalam Putusannya (Vide : Halaman 52), yang selengkapnya menyatakan:

“Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat selama persidangan tidak ada 1 (satu) surat bukti pun atau bukti tertulis yang dapat menunjukkan bahwa tanah objek sengketa telah terdaftar atas nama Penggugat Konvensi,dst.”.

Pertimbangan tersebut bertentangan dengan fakta persidangan berdasarkan pengakuan Turut Tergugat dalam jawabannya yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termuat dalam Putusan Perkara Nomor 53/Pdt.G/2019/PN.Smn halaman 21, yang menyatakan:

- Bahwa pada saat pelepasan hak atas tanah tersebut tidak informasi terbitnya putusan Peninjauan Kembali Nomor 33 PK/Pdt/2012;
- Atas dasar Pelepasan Hak atas tanah tersebut, Turt Tergugat telah melakukan pencatatan hapusnya Hak Atas Tanah dalam Buku Tanah Hak Milik No. 13051/Purwomartani, No. 13052/Purwomartani, No. 13053/Purwomartani, No. 13054/Purwomartani, No. 13055/Purwomartani, dan No. 13056/Purwomartani sesuai dengan Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pelepasan Hak Atas Tanah Sertifikat Hak Milik No. 13051/Purwomartani, No. 13052/Purwomartani, No. 13053/Purwomartani, No. 13054/Purwomartani, No. 13055/Purwomartani, dan No. 13056/Purwomartani, telah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga hapusnya hak atas tanah tersebut sah menurut hukum.

Dengan demikian dalam hal proses peralihan telah selesai dilakukan. Maka pertimbangan Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama tidak sesuai dengan fakta yang terungkap dalam persidangan, maka pertimbangan yang demikian itu patut untuk diperbaiki.

h. Bahwa dalam pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama Putusan Perkara No. 53/Pdt.G/2019/PN.Smn halaman 51, yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa diketahui berdasarkan surat bukti Penggugat Konvensi bertanda P-14 berupa Fotokopi salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 33 K/Pdt/2012 tanggal 24 Juni 2013 sebagaimana tersebut, dapat diketahui pada halaman 20 dan 21 Memori Peninjauan Kembali Para Pemohon Peninjauan Kembali / Drs Biyanto dkk telah diberitahukan kepada Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat Konvensi pada tanggal 24 Juni 2011, kemudia Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat Konvensi mengajukan

Halaman 29 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



jawaban memori peninjauan kembali yang diterima Pengadilan Negeri Sleman tanggal 22 Juli 2011".

Terhadap pertimbangan tersebut Judex Factie Tingkat Banding perlu mencermati kembali mengingat waktu penyerahan memori peninjauan kembali pada tahun 2011 sedangkan register perkara pada tahun 2012, apakah memang demikian faktanya, maka mohon Judex Factie Pengadilan Tingkat Banding untuk menganulir pertimbangan yang dasarnya tidak jelas.

2. Judex Factie Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan fakta hukum dengan menilai bukti surat yang diajukan oleh Pembanding. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam pertimbangannya sama sekali tidak menilai bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pembanding. Adapun bukti Surat T-1 dan T-2 tidak dinilai oleh Judex Factie Tingkat Pertama. Bukti tersebut seharusnya dapat membuktikan saat ini proses pemeriksaan yang berkaitan dengan perkara A-Quo masih berjalan dan masih dalam tahap kasasi, oleh karenanya Terbanding dalam mengajukan gugatan A-Quo adalah Prematur.

3. Judex Factie Tingkat Pertama telah salah mempertimbangkan pelepasan hak atas tanah dari Pembanding kepada Terbanding sebagai Perbuatan Melawan Hukum

a. Bahwa Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama dalam putusannya belum secara jelas mengidentifikasi Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Terbanding. Sehingga dalam pertimbangannya Judex Factie Tingkat Pertama, tidak menggali lebih jauh seberapa berperannya Terbanding sebagai Instansi pemerintah dalam proses pengadaan tanah. Sudah menjadi hal yang wajar jika mempertanyakan mengapa Terbanding dengan sangat mudah memberikan/mau melaksanakan pelepasan jika memang mengetahui tanah tersebut adalah bekas tanah sengketa. Maka dalam hal ini perlu Judex Factie Tingkat Banding menguraikan terkait Mitigasi Kerugian, apakah Terbanding sudah dengan benar dan sesuai prosedur melakukan mitigasi kerugian. Yang bilamana terbukti kehati-hatian Terbanding dalam melakukan pelepasan hak atas tanah tersebut maka, Pembanding tidak dapat disalahkan sepenuhnya atas kejadian / kerugian yang dialami oleh Terbanding. (Vide : Dr. Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm 165).



b. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam menguraikan perbuatan melawan hukum tidak secara jelas perbuatan mana yang dianggap bertentangan dengan hukum. Karena faktanya pelepasan telah dilakukan sesuai prosedur dan telah pula diproses oleh Turut Tergugat. Maka dengan adanya Putusan PK No. 33 K/Pdt/2012, bukan merupakan kesalahan dari Pembanding sehingga pelepasan hak atas tanah objek sengketa tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan konstatansi yang telah kami uraikan diatas maka Mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta, berkenan menerima Memori Banding dari Para Pembanding / Para Penggugat, serta berkenan memutuskan perkara A-Quo dengan Amar Putusan sebagai berikut:

“ Menerima Permohonan Banding dari Pemohon Banding ”

Serta

“ Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman dalam Perkara Perdata Nomor: 53/Pdt.G/2019/PN. Smn 28 Oktober 2019 ”.

Yang selanjutnya Mohon Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi berkenan untuk mengadili sendiri yang amar Putusannya sebagai Berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat / Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat / Terbanding tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

DALAM KONVENSİ

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat / Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat / Terbanding atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat / Terbanding tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSİ

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekonvensi / Pembanding sebagai penjual beritikad baik;



3. Menyatakan sah secara hukum penyerahan / peralihan hak atas tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 13051/Desa Purwomartani luas 1.887 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1052/Desa Purwomartani luas 2.086 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1053/Desa Purwomartani luas 1.668 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1054/Desa Purwomartani luas 606 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Desa Purwomartani luas 1056 m², dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1056/Desa Purwomartani luas 609 m², berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi yang dibuat Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi / Pembanding tanggal 20 Desember 2013;

4. Menyatakan secara hukum kewajiban Penggugat Rekonvensi/Pembanding selaku penjual telah selesai;

S U B S I D A I R :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya dijatuhkan Putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat, Terbanding semula Penggugat menanggapi dalam Kontra Memori Bandingnya sebagai berikut :

Bahwa TERBANDING sependapat dengan amar putusan Majelis Hakim tingkat pertama berikut juga semua pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara a quo. Demikian juga, setelah TERBANDING cermati substansi keberatan-keberatan dari PEMBANDING nyata-nyata keberatan tersebut sudah dipertimbangkan secara tepat oleh Majelis Hakim tingkat pertama sebagai bagaimana diuraikan berikut.

1.KEBERATAN PERTAMA

1.1. Bahwa PEMBANDING dalam hal ini keberatan terhadap pertimbangan Judex Factie mengenai eksepsi Error In Persona;

1.2. Bahwa PEMBANDING dalam keberatannya menyatakan seharusnya TERBANDING dalam mengajukan gugatan terhadap para pihak yang melakukan blokir atas peralihan tersebut sebagai pihak dalam perkara a quo, bukan menarik PEMBANDING sebagai pihak karena kewajiban hukumnya sebagai penjual yang beritikad baik telah selesai sejak ditandatanganinya surat pernyataan pelepasan hak;

1.3. Bahwa pertimbangan Judex Factie pada halaman 41 putusan telah tepat dan benar dengan memberikan pertimbangan



tentang eksepsi Error in Persona sebagaimana bunyi pertimbangannya: “ Menimbang, bahwa yang menjadi pihak dalam Surat Pernyataan/Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi adalah PENGUGAT Konvensi/Tergugat Konvensi sebagai pembeli dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Penjual. Oleh karena itu: “ Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berkaitan dengan gugatan error in persona adalah tidak beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut harus ditolak”.

1.4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta menolak permohonan banding dari PEMBANDING.

2. KEBERATAN KEDUA

2.1 Bahwa PEMBANDING dalam hal ini keberatan terhadap pertimbangan Gugatan Kurang Pihak (Pluris Litis Consortium);

2.2 Bahwa PEMBANDING dalam keberatannya menyatakan seharusnya Drs. Biyanto, dkk., yang melakukan blokir terhadap proses peralihan tanah-tanah tersebut haruslah ditarik sebagai pihak. Hal ini dikarenakan adanya putusan Peninjauan Kembali Nomor: 33 pk/Pdt/2012 yang diajukan oleh yang bersangkutan telah membatalkan putusan perkara Nomor: 40/Pdt.G/2005/PN.SMn jo Nomor: 51/Pdt/2006/PT.YYK jo 2469 K/Pdt/2007;

2.3 Bahwa Judex Factie pada halaman 42 alinea pertama putusan pada pokoknya telah memberikan pertimbangan: “ yang menjadi pihak dalam Surat Pernyataan/Pelepasan Hak atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi adalah Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai penjual. Maksud dari gugatan Penggugat Konvensi adalah mengenai Tergugat Konvensi yang melakukan perbuatan melawan hukum pada saat melakukan pelepasan hak atas tanah bukan mengenai blokir atas tanah”.

2.4 Bahwa sangat terang dalam proses pelepasan tanah yang menjadi pihak adalah Penggugat sebagai pihak pembeli dan Tergugat adalah sebagai pihak penjual. Oleh karena itu, Penggugat tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Drs. Biyanto, dkk.,. Atas dalil ini pertimbangan Judex Factie sangat tepat memberikan pertimbangan: “Penggugat Konvensi tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Drs. Biyanto, yang melakukan blokir atas objek sengketa karena yang melakukan jual beli atas

Halaman 33 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK



objek sengketa adalah antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi”.

2.5 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta menolak permohonan banding dari PEMBANDING.

3.KEBERATAN KETIGA

3.1 Bahwa PEMBANDING dalam hal ini mengajukan keberatan terhadap pertimbangan obyek yang dipersengketakan adalah sama (Litis Pundentis);

3.2 Bahwa PEMBANDING pada halaman 4 memori banding mengajukan keberatan dimana seharusnya PENGUGAT mengajukan gugatan menunggu sampai perkara Nomor: 270/Pdt.G/2016/PN.SMN jo. Nomor: 42/PDT/2019/PT.YYK. telah berkekuatan hukum tetap;

3.3 Bahwa terkait keberatan pemohon a quo sudah dipertimbangan oleh Judex Factie pada halaman 43 alinea ke 1 yang menyatakan: “ Menimbang, bahwa gugatan Perkara Nomor 53/Pdt.G/ 2019/ PN.SMN., yang diajukan oleh Penggugat Konvensi didasarkan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT KONVENSI karena telah menjual tanah yang masih dalam proses peninjauan kembali (PK) Perarea Nomor 33 PK/Pdt/2012/ jo Nomor 2469/Pdt/2007 jo Nomor 51/Pdt/2006/PTY jo Nomor 40/Pdt.G/PN.SMN di Mahkamah Agung. Penggugat Konvensi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Drs. Biyanto,dkk., sebagai Penggugat dalam Perkara Nomor: 270/Pdt.G/PN.SMN/2016 jo Nomor: 42/PDT/2019/PT.YYK. Pada pokoknya Penggugat Konvensi memohonkan untuk adanya ganti kerugian berupa pengembalian atas uang yang sudah dikeluarkan dalam proses pengadaan tanah atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Konvensi.”

3.4 Bahwa pertimbangan berikutnya PEMBANDING sependapat dengan Judex Factie yang memberikan pertimbangan : “ Bahwa gugatan Perkara Nomor 270/Pdt.G/PN.SMN jo Nomnor 42/PDT/2019/PT.YYK, terjadi didasarkan adanya perbuatan dari Tergugat Konvensi kepada Drs. Biyanto, dkk., yang mengalihkan tanah yang masih dalam upaya hukum peninjauan kembali oleh Drs. Biyanto.,dkk., Oleh karena itu Judex Factie memberikan

Halaman 34 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK



pertimbangan “ Bahwa dalam perkara ini posisi Penggugat Konvensi adalah sebagai korban dari perbuatan dari Tergugat Konvensi yang telah bertindak sebagai pihak yang telah dikalahkan dalam putusan PK Nomor: 33 PK/Pdt/2012 di Mahkamah Agung”, sehingga didalam kedua perkara kedudukan para pihak maupun terdapat substansi permasalahan hukum yang berbeda”. berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta menolak permohonan banding dari PEMBANDING.

3.5 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta menolak permohonan banding dari PEMBANDING.

4.KEBERATAN KEEMPAT DALAM POKOK PERKARA

4.1 Bahwa PEMBANDING Dalam Pokok Perkara dalam mulai halaman 4 sampai dengan halaman 7 yang pada pokoknya PEMBANDING mendalilkan Judex Factie telah mengabaikan fakta-fakta hukum selama dalam proses persidangan adalah dalil tidak berdasar dan sebelumnya sudah dipertimbangkan secara cermat oleh Judex Factie dalam memutus perkara.

4.2 Bahwa semua keberatan PEMBANDING terkait hal ini telah dipertimbangkan oleh Judex Factie pada halaman 48 dinyatakan:

“ Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah dan perlu dibuktikan adalah apakah transaksi pelepasan hak atas tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di hadapan Turut Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan Penyerahan/ Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi No.42/BPN/2013 tanggal 20 Desember 2013 merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya”.

4.3 Bahwa kemudian Judex Factie memberikan pertimbangan pada halaman 50 alinea pertama dan kedua yang menyatakan:

“ Menimbang, bahwa dari surat bukti Penggugat Konvensi khususnya surat bukti bertanda P-14 ...dst.....dts... tentang pendaftaran tanah”.



4.4 Bahwa berikutnya Judex Factie memberikan pertimbangan pada alinea kedua yang menyatakan:

“ Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka terhadap dalil-dalil Jawaban Pihak Tergugat Konvensi dan Turut Tergugatdst.....dst.....haruslah di tolak”.

4.5 Bahwa pertimbangan Judex Factie sebagaimana tersebut di atas menurut TERBANDING telah tepat dan benar dikarenakan dasar pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh TERBANDING kepada PEMBANDING adalah disebabkan perbuatan PEMBANDING yang telah mengalihkan tanah yang masih dalam proses upaya hukum peninjauan kembali.

4.6 Bahwa sebagaimana yang diuraikan dalam pertimbangan di atas terbukti secara terang berderang dari bukti PENGUGAT Konvensi bertanda P-14 tertulis bahwa dalam salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No.33 PK/PDT/2012 tanggal 24 Juni 2013. Pada halaman 20 dan 21 isi putusan a quo dinyatakan Memori Peninjauan Kembali oleh Pemohon Drs. Biyanto,dkk., telah diberitahukan kepada PEMBANDING tanggal 24 Juni 2011, kemudian PEMBANDING mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima oleh Pengadilan Negeri Sleman tanggal 22 Juli 2011.

4.7 Bahwa dari pertimbangan Judex Factie sebagaimana disebutkan di atas, terbukti PEMBANDING telah melakukan peralihan hak atas tanah kepada TERBANDING dimana saat pelepasan hak dilaksanakan tanggal 20 Desember 2013 PEMBANDING sudah tidak mempunyai hak lagi atas tanah tersebut disebabkan oleh adanya Putusan PK Nomor: 33 PK/Pdt/2012. Sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku maka peralihan hak yang dilakukan oleh PEMBANDING kepada TERBANDING diklasifikasikan adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

4.8 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta menolak permohonan banding dari PEMBANDING.

Berdasarkan semua uraian tersebut di atas, mohon Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk memberikan amar putusan:

Halaman 36 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK



1. Menolak permohonan Banding dari PEMBANDING;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor: 53/Pdt.G/2019/PN.SMN. tanggal 25 Oktober 2019;
3. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini sepenuhnya menjadi tanggungan PEMBANDING.

Menimbang, bahwa Turut Terbanding tidak mengajukan Kontra Memori Banding dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk membatalkan suatu putusan Pengadilan Negeri yang dimohonkan banding, maka Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut, harus menemukan adanya kesalahan atau kekeliruan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri dalam mempertimbangkan dan memutus perkara A quo terhadap dua hal yaitu, salah dalam penerapan Hukum atau salah dalam menilai fakta hukum yang ditemui selama proses persidangan yang tunduk pada hukum pembuktian.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi mencermati pokok sengketa antara Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat, ternyata sengketa diantara mereka adalah sengketa dalam ranah hukum perjanjian (jual beli tanah), Pembanding semula Tergugat sebagai penjual dan Terbanding semula Penggugat sebagai Pembeli, sehingga apabila terjadi sengketa diantara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) maka salah satu pihak yang tidak mentaati isi perjanjian jual beli tersebut, bukan merupakan Perbuatan melawan Hukum (PMH) melainkan Wanpretasi.

Menimbang, bahwa dalam Putusan Perkara Perdata Nomor : 53/Pdt.G/2019/PN.Smn, tanggal 28 Oktober 2019, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman telah memutus perkara ini dengan Kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum mengikuti apa yang telah dikonstantir oleh Terbanding semula Penggugat dalam surat gugatannya; Majelis Hakim Tinggi tidak sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri, oleh karena itu Majelis Hakim Tinggi akan memberikan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut dibawah ini;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi membaca dan mempelajari seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman Nomor: 53/Pdt.G/2019/PN.Smn. Tanggal 28 Oktober 2019 yang berkaitan dengan Dalam Eksepsi, menurut Majelis Hakim Tinggi, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman tersebut sudah tepat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar, oleh karena itu Majelis Hakim Tinggi menyetujuinya dan mengambil alih pertimbangan hukum tersebut menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini Dalam Eksepsi di tingkat banding, dengan demikian eksepsi dari Pembanding semula Tergugat haruslah dinyatakan ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa, Terbanding semula Penggugat telah menggugat Pembanding semula Tergugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengkostantir gugatannya kepada Pembanding semula Tergugat sebagai telah melakukan perbuatan melawan Hukum (PMH) sedangkan kenyataannya hubungan hukum keduanya adalah perjanjian jual beli tanah, yang bersumber kepada hukum perjanjian; menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 886 K/Pdt/2007, tanggal 24 Oktober 2007, kaidah hukumnya “ Meskipun dalil gugatan yang dikemukakan adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah Wanprestasi, Gugatan tidak Obscur Libel, karena Hakim dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan itu dianggap Wanprestasi, sebagai mana juga diulas oleh M.Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika 2004.

Menimbang, bahwa oleh karena hubungan hukum antara Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat adalah hubungan hukum Jual Beli Tanah, maka yang harus dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tinggi adalah :

1. Apakah benar antara Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat telah melaksanakan Perjanjian Jual Beli Tanah, dimana Terbanding semula Penggugat (Pembeli) telah membeli tanah Pembanding semula Tergugat (Penjual).
2. Apakah benar Pembanding semula Tergugat telah berada dalam keadaan Wanprestasi atau ingkar janji ?.

Menimbang, bahwa tentang Jual Beli diatur dalam Bab Kelima, Bagian Kesatu Ketentuan- Ketentuan Umum Pasal 1457 KUHPerdara ditegaskan” Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Halaman 38 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-9 Kwitansi Pembayaran Langsung, Kwitansi Bukti Pembayaran, Nanik Sutristiati, dalam perkara ini selaku Pembanding semula Tergugat (Penjual) telah menerima uang sejumlah Rp 5.938.475.000,- (lima milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) berupa biaya pembebasan tanah (ganti rugi/pembelian tanah,) sesuai Seritikat Hak Milik Bukti (P-2 s/d P-7 Jo Bukti T-16 s/d T-21) dari Kuasa Pengguna Anggaran Balai Pengembangan Media Radio Pendidikan Yogyakarta yang ditandatangani oleh Drs Agus Suprianto, S, ST, dalam perkara ini selaku Terbanding semula Penggugat (Pembeli), dihubungkan dengan Bukti P-10 Jo Bukti T-22 Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi, tertanggal 28 Desember 2013, terbukti bahwa benar Pembanding semula Tergugat telah menjual keseluruhan tanahnya yang tersebut dalam bukti P-2 s/d P-7 Jo Bukti T-16 s/d T-21 kepada Terbanding semula Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-14, berupa Putusan Peninjauan Kembali dari Mahkamah Agung RI Nomor: 33 PK/Pdt/2012 tanggal 24 Juni 2013, Drs. BIYANTO, Cs selaku Pemohon PK melawan NY. NANIK SUTRISTIATI, BA Cs, selaku Termohon PK, dimana dalam Amar Putusannya adalah berbunyi sebagai berikut :

Mengadili:

1. Menolak Permohonan PK dari Pemohon PK II, 1. MURTINI, 2. THERESIA DORIN SULIS TYANI, 3. JOHAN PRANAWESTU, 4. Ny. PARTIYEM, 5. Ny. HENNY ASTUTI, 6. Dra SRI MURTININGSIH, 7. Ny. SETYO RAHAYU, 8. Ny. NUR PUJI RAHAYU dan 9. HARMİYANTO, S. Pd tersebut;

2. Mengabulkan Permohonan PK dari Pemohon PK I Drs. BIYANTO tersebut;

Membatalkan Putusan Mahkamah Agung No. 2469 K/Pdt/2007 tanggal 21 Juli 2008 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 51/PDT/2006/PTY tanggal 3 Oktober 2006 Jo Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 40/Pdt.G/2005/PN. Smn tanggal 12 Oktober 2005;

MENGADILI KEMBALI;

Dalam Konpensasi ;

Dalam Eksepsi;

Menolak Eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara;

Halaman 39 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Sita Jaminan atas tanah objek sengketa yang telah diletakan adalah tidak sah dan tidak berharga lagi dan memerintahkan untuk mengangkat sita jaminan tersebut;

Dalam Rekonsensi;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli No. 5/2002 sampai dengan No. 8/2002 tanggal 11 Januari 2002;
3. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menolak Gugatan Penggugat Rekonsensi untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dari bunyi putusan PK tersebut, Pembanding semula Tergugat Ny. Nanik Sutristiati, adalah orang yang tidak berhak atau bukan sebagai pemilik atas tanah – tanah yang disengketakan dalam perkara PK tersebut yang dalam perkara ini sebagai obyek Jual beli antara Terbanding semula Penggugat selaku Pembeli dengan Pembanding semula Tergugat selaku Penjual.

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 40/Pdt.G/2005/PN.Smn tanggal 19 Oktober 2005 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Yokyakarta Nomor : 51/PDT/2006/PT.YYK tanggal 3 Oktober 2006 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2469/K/Pdt/2007 tanggal 21 Juli 2008 (Bukti T-6,7,8) tersebut diatas, yang telah berkekuatan hukum tetap, sebelum adanya Putusan PK Pembanding semula Tergugat adalah Pemilik atas tanah perkara, (Bukti T-16 s/d T-21) berupa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, sehingga Pembanding semula Tergugat berhak untuk mengalihkan Haknya kepada siapapun juga, termasuk jual beli dengan pihak Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa akan tetapi ketika Pembanding semula Tergugat (Penjual) akan menjual tanah – tanahnya (tanah perkara) kepada Terbanding semula Penggugat sebenarnya Pembanding semula Tergugat (Penjual) ketika itu mengetahui kalau tanah – tanahnya yang akan dijual sementara ini masih bermasalah hukum di Mahkamah Agung dalam Perkara PK karena Pembanding semula Tergugat dalam perkara PK tersebut sebagai Termohon Peninjauan Kembali (PK), akan tetapi berdasarkan Bukti P-10 Jo Bukti T-22, Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi yang dibuat pada hari Jumat tanggal 20 Desember 2013, pada Poin 4. PIHAK PERTAMA (NANIK SUTRISTIATI) selaku

Halaman 40 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Tergugat (Penjual) menjamin atas tanah tersebut sebagai berikut :

- a. Hanya PIHAK PERTAMA yang berhak dan berwenang untuk melakukan penyerahan hak atas tanah tersebut;
- b. Tanah tersebut tidak terkena sita, dan tidak tersangkut dalam satu perkara atau sengketa;
- c. Tanah tersebut tidak dijaminakan dengan cara apapun juga kepada orang atau pihak lain.
- d. Tanah tersebut belum pernah diserahkan dengan cara apapun kepada orang atau pihak lain.
- e. Tidak ada pihak lain yang ikut mempunyai sesuatu hak apapun atas tanah tersebut.

5.PIHAK PERTAMA menjamin bahwa apabila dikemudian hari ternyata ada pihak yang memperlakukan tanah dimaksud termasuk jika ada gugatan baik perdata maupun pidana merupakan tanggungjawab PIHAK PERTAMA yang menyerahkan hak.

Menimbang, bahwa jika diurut rentetan peristiwa hukum dalam perjanjian jual beli tanah perkara antara Terbanding semula Penggugat (Pembeli) dengan Pembanding semula Tergugat (Penjual) berdasarkan Bukti (P- 10 Jo T-22) Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi, tertanggal 20 Desember 2013, dengan (P-14) Putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor: 33 PK/Pdt/2012, tanggal 24 Juni 2013, Majelis Hakim Tinggi menyimpulkan bahwa, secara sadar Pembanding semula Tergugat telah membuat suatu pernyataan yang tidak benar, karena Pembanding semula Tergugat (penjual) adalah pihak Termohon dalam Perkara PK yang sementara berproses di Mahkamah Agung RI, dan berdasarkan Register Perkara PK, perkara tersebut tercatat pada tahun 2012, bahkan telah diputus walaupun Putusan PK tersebut belum diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat (Penjual), sehingga menurut Majelis Hakim Tinggi, Pembanding semula Tergugat (Penjual) telah melakukan Wanpretasi dalam perbuatan hukum jual beli dengan Terbanding semula Penggugat (Pembeli) yaitu berbuat suatu prestasi tetapi tidak semestinya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas menurut Majelis Hakim Tinggi Pembanding semula Tergugat (Penjual) telah terbukti Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dengan Terbanding semula Penggugat (Pembeli) dengan segala akibat Hukumnya.

Halaman 41 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya maka, tuntutan Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya, point 1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim Tinggi mempertimbangkan tuntutan penggugat untuk point – point lainnya terlebih dahulu.

Menimbang, bahwa tuntutan Terbanding semula Penggugat point 2. menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi bahwa hubungan hukum antara penggugat dan tergugat adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum peradilan dan tergugat telah terbukti wanprestasi, maka terhadap tuntutan point 2 ini dikabulkan dengan rumusan Kwalifikasi "Tergugat telah terbukti wanprestasi."

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat (Penjual) ketika menjual tanah obyek sengketa kepada Terbanding semula Penggugat (Pembeli) mengetahui kalau tanah- tanah tersebut masih dalam sengketa hukum di Mahkamah Agung dalam Tingkat PK, akan tetapi dalam membuat pernyataan, Tergugat menyatakan kalau tanah – tanah yang dijual tidak ada sengketa dengan siapapun juga dan berjanji, jika dikemudian hari kalau ada sengketa perdata maupun pidana dengan pihak lain adalah tanggung jawab Penjual yaitu Pembanding semula Tergugat, menurut Majelis Hakim Tinggi Pembanding semula Tergugat (Penjual) adalah Penjual yang menjual barang cacat tersembunyi yang sebelumnya telah diketahui.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1508 KUHPerdara ditegaskan " Jika sipenjual telah mengetahui cacat- cacatnya barang, maka selain diwajibkan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya, ia juga diwajibkan mengganti segala biaya, kerugian dan bunga kepada si pembeli".

Menimbang, bahwa tuntutan point 3. Menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat secara tunai dan seketika sebesar Rp 6.458.475.000,- (enam milyar empat ratus lima puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), karena yang dapat dibuktikan oleh Terbanding semula Penggugat sejumlah harga tanah yang telah diterima oleh Pembanding semula Tergugat sebesar Rp 5.938.475.000,- (lima milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), berupa Kwitansi Pembayaran Langsung (Bukti P-9) maka jumlah inilah yang harus dikabulkan.

Halaman 42 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Terbanding semula Penggugat (Pembeli) tanah Pembanding semula Tergugat (Penjual) untuk keperluan kedinasan, lalu melakukan kegiatan sosialisasi yang dibuktikan dengan Berita Acara Sosialisasi Rencara Pembangunan Gedung Kantor Balai Pengembangan Media Radio Yogyakarta No.0589/P1.5/TU/2014, tanggal 21 Mei 2014 (Bukti P-11) berikut Lampiran Daftar Penerimaan Uang Transport loka, dan juga dalam rangka proses pembelian tanah perkara Terbanding semula Penggugat harus mengundang tenaga Apresel untuk menaksir harga tanah dan beberapa perjalanan dinas atas semua kegiatan itu Terbanding semula Penggugat tidak menunjukan bukti pengeluaran riel berupa kwitansi,oleh karena itu Majelis Hakim Tinggi tidak dapat menaksir berapa besar pengeluaran dari pihak Terbanding semula Penggugat, oleh karena itu maka Tuntutan Terbanding semula Penggugat pada Point 3.b dan c tentang biaya sosialisasi dan biaya perjalanan dinas haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa tentang Tuntutan Pembanding semula Penggugat terhadap kerugian immateriil, juga karena terhadap tuntutan ini Pihak Terbanding semula Penggugat tidak menguraikan komponen apa saja kerugian immateriilnya, maka tuntutan inipun haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Terbanding semula Penggugat Point 4. Yaitu agar Tergugat dibebani membayar uang paksa (dwangsom),karena Pembanding semula tergugat dihukum untuk mengembalikan sejumlah uang berupa harga tanah yang telah diterimanya, maka tentang penyerahan sejumlah uang, tuntutan dwangsom tidak boleh diterapkan,oleh karena itu tuntutan ini haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa tuntutan Terbanding semula Penggugat Point 5 tentang Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu,ternyata sepanjang proses persidangan ini tidak ditemukan hal – hal yang urgen dan sangat mendesak yang dapat dijadikan dasar oleh Majelis Hakim Tinggi untuk mengabulkannya makatuntutan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vorraad) juga haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Terbanding semula Penggugat point 6.menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini, karena beralasan hukum maka haruslah dikabulkan.

Menimbang, bahwa tuntutan Terbanding semula Penggugat point 7. Tentang menghukum tergugat untuk menanggung seluruh biaya perkara ini, akan Majelis Hakim Tinggi tetapkan setelah mempertimbangkan Gugatan Dalam Rekonpensasi nanti.

Halaman 43 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat telah berhasil membuktikan dalil Gugatannya maka Gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian.

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian maka seluruh keberatan Pembanding semula tergugat dalam memori banding, termasuk segala surat – surat bukti yang tidak ada relevansinya dengan perkara ini haruslah dikesampingkan.

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Pembanding semula Tergugat dalam konpensi Penggugat dalam Rekonsesi mengajukan Gutatan Rekonsesi kepada Terbanding semula Penggugat dalam Konpensi Tergugat dalam Rekonsesi sebagaimana tersbut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi mencermati dan mempelajari seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman dalam bagian Gugatan Dalam Rekonsesi, sepanjang menyangkut pengertian Perbuatan Melawan Hukum haruslah dibaca dan diubah menjadi Wanprestasi, sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi Dalam Konpensi dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi mempelajari dengan saksama seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman tersebut dalam mempertimbangkan tentang Gugatan Dalam Rekonsesi, menurut Majelis Hakim Tinggi, sudah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Tinggi mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman tersebut sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi sendiri dalam memutus sengketa Gugatan Dalam Rekonsesi, sehingga Gugatan Dalam Rekonsesi dari Penggugat Dalam Rekonsesi, Tergugat dalam Konpensi (Pembanding) haruslah ditolak.

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya Gugatan Penggugat Dalam Konpensi sebagian dan Menolak seluruh Gugatan Penggugat Dalam Rekonsesi, maka Pembanding semula Tergugat Dalam Konpensi dan Penggugat Dalam Rekonsesi adalah pihak yang kalah oleh karena itu haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan dan dalam tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan nanti.

Mengingat Undang – Undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomo:49 Tahun 2009 Tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Kedua atas Undang – Undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Undang – Undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Pengadilan Ulangan, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, HIR dan Peraturan Perundang – Undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat;

- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 53/Pdt.G/2019/PN.Smn, tanggal 28 Oktober 2019, sepanjang menyangkut Kualifikasi, bukannya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) melainkan Ingkar Janji (Wanprestasi), sehingga putusan selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi)
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat Uang harga Pembelian/Pembebasan Tanah yang telah diterimanya sebesar Rp 5.938.475.000,- (lima milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) seketika dan sekaligus.
4. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati seluruh isi putusan ini
5. Menolak Tuntutan Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar seluruh ongkos perkara dalam dua tingkat pengadilan dan untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 45 dari 46 putusan Nomor 12/PDT/2020/PT YYK

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputus dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Rabu tanggal 18 Maret 2020 oleh kami BW. Charles Ndaumanu, SH., MH., selaku Hakim Ketua Majelis dengan Yap Arfen Rafael, S.H., M.H. dan Mahmud Fauzie, S.H., M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 8 April 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu Ngatimin, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan Kuasa Hukumnya ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Yap Arfen Rafael, S.H., M.H. BW. Charles Ndaumanu, SH., MH

2. Mahmud Fauzie, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ngatimin, SH

Perincian biaya :

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi. | Rp 10.000,00 |
| 3. Pemberkasan | Rp134.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)