



P U T U S A N

Nomor 6/PDT/2018/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

R. BAMBANG SULIANTORO, pekerjaan wiraswasta, kewarga -
negeraan Indonesia, alamat dahulu Jl. Kemetiran Kidul No 3 RT
56 RW 16 Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan
Gedongtengen, Kota Yogyakarta ;
Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING / PENGGUGAT** ;
Dalam tingkat banding memberi kuasa kepada :

1. IWAN SETIAWAN K, SH.
2. PURWONO, SH.
3. DANIEL TATAG, SH.
4. GUNAWAN, SH.

Advokat / Pengacara pada kantor "Iwan Setiawan, SH & Rekan"
beralamat di Kemetiran Kidul GT II/758 Pringgokusuman,
Gedongtengen, Yogyakarta telp. 081.726.9508, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Nopember 2017 ;

Melawan :

1. **H. KUSMONO**, pekerjaan wiraswasta, alamat Karanganyar MG III/
1152 RT/RW 065/018 Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan
Mergangsan, Kota Yogyakarta ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I / TERGUGAT I** ;
2. **JC SUDJAMI, SH** pekerjaan advokat, alamat Jl. HOS Cokroaminoto
No 109 Yogyakarta ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / TERGUGAT II** ;
3. **ARIF BUDI SULISTYA, SH**, pekerjaan wiraswasta, alamat Jl. Raya
Janti No. 263 Dusun Kanoman RT 08 Desa Banguntapan,
Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III / TERGUGAT III** ;
4. **BIMO SENO SANJAYA, SH** pekerjaan Notaris / PPAT, alamat Jl.

Halaman 1 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



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

Letjend Suprpto No 88 Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV/TERGUGAT IV** ;

5. NINI JAHARA, SH pekerjaan Notaris / PPAT, alamat Jl. Ali Maksum
No 110 Krapyak Kulon, Desa Panggungharjo, Kecamatan
Sewon, Kabupaten Bantul ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V / TERGUGAT V** ;

6. DALISO RUDianto, SH. pekerjaan Notaris, alamat Jl. P. Senopati
No 37 Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I / TURUT
TERGUGAT I** ;

7. KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA, alamat Jl.
Kusumanegara, Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING / TURUT
TERGUGAT II** ;

Di persidangan diwakili oleh kuasanya bernama :

1. ROBERTH C.W. PASIAK, S. SiT ;
2. AZIS SETYAWAN, A. Ptnh ;
3. WASONO ;
4. BANAR A WIBOWO ;

Semuanya pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta
berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.1853/34.71-600/XII/2016
tanggal 16 Desember 2016 ;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II / TURUT
TERGUGAT II**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 29 Januari
2018, Nomor 6/PEN.PDT/2018/PT YYK, tentang penunjukan Majelis Hakim
untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut diatas dan surat
Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi
Yogyakarta ;
2. Berkas perkara dan semua surat - surat yang berhubungan dengan berkas
perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Telah membaca gugatan Penggugat dalam surat gugatannya

Halaman 2 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 1 Desember 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 1 Desember 2016 dengan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Yyk, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa atas tawaran dari Tergugat II, Penggugat membeli sebidang tanah persil 2252 Blok VII yang luasnya 784,5 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jalan Ngampilan Nomor 13 Yogyakarta. DAN karena Penggugat adalah pembeli tanah tersebut menurut hukum Penggugat adalah Pemilik atas sebidang tanah persil 2252 Blok VII yang luasnya 784,5 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jalan Ngampilan Nomor 13 Yogyakarta.
2. Bahwa karena tanah yang dibelinya masih berstatus tanah persil dan belum dikonversi menjadi sertifikat hak milik serta masih memerlukan proses pemecahan gambar dan pembagian, turun waris, dan balik nama, maka pembelian tanah Penggugat dilakukan dengan akta perikatan jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I tersebut dalam Akta Nomor 42 tanggal 17 Juli 1982 tentang Pengakuan Penerimaan Uang Penjualan.
3. Bahwa dalam Akta Nomor 42 tanggal 17 Juli 1982 tersebut, Penggugat selaku pembeli tanah telah membayar lunas uang pembelian sekaligus tunai dan genap.
4. Bahwa disepakati pula dalam Akta Nomor 42 tanggal 17 Juli 1982 tersebut bahwa sambil menunggu proses permohonan turun waris, pemecahan gambar, balik nama dihadapan yang berwajib, dan apabila proses pemecahan gambar dan turun warisnya telah selesai, maka akan segera dilakukan baliknamanya atas tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwajib.
5. Bahwa guna melaksanakan isi kesepakatan yang tertuang Akta Nomor 42 tanggal 17 Juli 1982 permohonan proses turun waris, pemecahan gambar, dan balik nama dilaksanakan oleh Tergugat II yang kemudian permohonan tersebut diajukan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat II.
6. Bahwa akhirnya proses permohonan turun waris, pemecahan gambar, dan balik nama atas sebidang tanah persil 2252 Blok VII yang luasnya 784,5 m² yang terletak setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jalan Ngampilan Nomor 13 Yogyakarta selesai dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah oleh Turut Tergugat II dengan Nomor M.834/Ngp Surat

Halaman 3 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 seluas 768 m² atas nama Tergugat II (*obyek sengketa*).

7. Bahwa menurut hukum, berdasarkan perikatan jual-beli sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 42 tanggal 17 Juli 1982 maka tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat. Sehingga seharusnya dalam proses permohonan turun waris, pemecahan gambar, dan balik nama, tanah obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat selaku pembelinya. AKAN TETAPI terhadap tanah obyek sengketa yang dikonversi menjadi sertifikat hak milik Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 seluas 768 m² yang seharusnya milik Penggugat ternyata didalam sertifikat hak milik atas tanah tersebut tertulis atas nama Tergugat II.
8. Bahwa setelah obyek sengketa selesai dikonversi dan terbit sertifikat hak milik Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 seluas 768 m² atas nama Tergugat II, ternyata pada tanggal 22 Oktober 2005 tanah obyek sengketa oleh Tergugat II telah dijual kepada Tergugat III sebagaimana termuat dalam Akta Nomor 21 tanggal 22 Oktober 2005 tentang Ikatan Jual Beli yang diikuti dengan kuasa untuk menjual tersebut dalam Akta Nomor 22 tanggal 22 Oktober 2005 tentang Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V.
9. Bahwa selanjutnya dengan Akta No. 22 tentang Kuasa Untuk Menjual tersebut, pada tanggal 4 April 2006 tanah obyek sengketa yang telah dibelinya dan menurut hukum adalah milik Penggugat, ternyata dijual oleh Tergugat III kepada Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 26 / 2006 antara Tergugat III dan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV. DAN hingga gugatan ini diajukan tanah obyek sengketa milik Penggugat telah dikuasai secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I.
10. Bahwa tindakan Tergugat II yang melakukan proses permohonan turun waris, pemecahan gambar, dan balik nama tanah obyek sengketa hingga terbit sertifikat hak milik Nomor M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/Ngp/98 seluas 768 m² tertulis atas nama Tergugat II adalah bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga penerbitan sertifikat oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah, dan oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum.



11. Bahwa oleh karena penerbitan sertifikat tanah obyek sengketa atas nama Tergugat II oleh Turut Tergugat II bertentangan dengan hukum, maka perikatan jual beli tanah obyek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat III sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 21 tanggal 22 Oktober 2005 tentang Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V adalah ikatan jual beli yang tidak sah dan bertentangan dengan hukum.

DAN oleh sebab itu –*mutatis mutandis*– pemberian kuasa untuk menjual dari Tergugat II kepada Tergugat III yang tertuang dalam Akta No. 22 tanggal 22 Oktober 2005 tentang Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V adalah pemberian kuasa untuk menjual yang tidak sah dan bertentangan hukum yang oleh karenanya harus dibatalkan. Sebab, Tergugat II bukanlah pemilik atas tanah obyek sengketa yang dimohonkan proses permohonan turun waris, pemecahan gambar, dan balik nama, yang oleh karenanya tidak berhak mengalihkan tanah obyek sengketa. Dengan demikian menurut hukum, tindakan Tergugat V yang membuat Akta Nomor 21 tanggal 22 Oktober 2005 tentang Ikatan Jual Beli dan Akta Nomor 22 tanggal 22 Oktober 2005 tentang Kuasa Untuk Menjual adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Pengugat.

12. Bahwa mengingat ikatan jual beli dan pemberian kuasa untuk menjual atas tanah obyek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat III adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum, maka menurut hukum : jual beli tanah obyek sengketa dari Tergugat III kepada Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 26 / 2006 tanggal 4 April 2006 tentang jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV adalah jual beli yang tidak sah dan bertentangan dengan hukum, yang oleh karenanya harus dibatalkan. Sehingga menurut hukum, tindakan Tergugat IV yang membuat Akta Nomor 26 / 2006 tanggal 4 April 2006 tentang Jual Beli adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pengugat.

DAN mengingat fakta hukum tersebut maka Tergugat I bukanlah pembeli yang beriktikad baik untuk mendapatkan perlindungan hukum, sehingga – *mutatis mutandis*– peralihan hak atas tanah obyek sengketa dari Tergugat III kepada Tergugat I adalah peralihan hak atas tanah yang tidak sah dan bertentangan dengan hukum yang oleh karenanya harus dibatalkan.

13. Bahwa oleh karena peralihan hak dari Tergugat III kepada Tergugat I adalah peralihan hak yang melawan hukum dan bertentangan dengan hukum, maka penguasaan hak atas obyek sengketa oleh Tergugat I adalah

Halaman 5 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan yang tanpa hak dan melawan hukum. sehingga oleh karenanya perbuatan Tergugat III yang menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I DAN perbuatan Tergugat I yang membeli tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

14. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat (*Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V*) Penggugat menderita kerugian materiil. Adapun kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah Penggugat tidak dapat memanfaatkan dan menggunakan tanah obyek sengketa selama 34 tahun (*sejak dibeli tahun 1982 hingga tahun 2016 ini*), yang apabila tanah obyek sengketa tersebut disewakan seharga Rp. 30 juta setiap tahun maka kerugian Penggugat adalah nilai sewa selama 34 tahun, yaitu sebesar Rp. 1.020.000.000,00 (*satu milyar dua puluh juta rupiah*). Sehingga oleh karenanya kerugian Penggugat tersebut harus dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng.
15. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut diatas, oleh karena Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa, dan mengingat peralihan hak dari Tergugat III kepada Tergugat I bertentangan dengan hukum, serta ternyata penguasaan Tergugat I atas tanah obyek sengketa merupakan penguasaan yang tanpa hak dan melawan hukum, maka menurut hukum kepada Tergugat I harus dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa yang dikuasainya secara tidak sah dan melawan hukum tersebut kepada Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan obyek sengketa dalam keadaan bersih dan bebas dari segala bentuk pembebanan.
16. Bahwa guna menghindarkan adanya peralihan hak maupun pembebanan secara tidak sah dan melawan hukum atas tanah dan bangunan obyek sengketa sebagaimana peristiwa-peristiwa peralihan hak sebelumnya; dan guna menjamin dapat dilaksanakannya putusan atas gugatan a quo kiranya perlu diletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa tersebut dalam sertifikat hak milik atas tanah No. M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 No. 33/Ngp/98 luas 768 m².
17. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan otentik, Penggugat mohon agar putusan atas gugatan ni dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun verset.

Halaman 6 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/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)



Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk berkenan memeriksa gugatan ini dan selanjutnya mohon putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
3. Menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah Pemilik atas sebidang tanah persil 2252 Blok VII seluas 784,5 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jalan Ngampilan Nomor 13 Yogyakarta;
4. Menyatakan menurut hukum, Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 1.020.000.000,00 (*satu milyar dua puluh juta rupiah*).
6. Menyatakan menurut hukum, sertifikat hak milik atas tanah No. M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 No. 33/Ngp/98 luas 768 m² atas nama Tergugat II (obyek sengketa) adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan berlaku.
7. Menyatakan menurut hukum, perikatan jual beli dari Tergugat II kepada Tergugat III sebagaimana tersebut dalam Akta No. 21 tentang Ikatan Jual Beli tanggal 22 Oktober 2005 dan pemberian kuasa untuk menjual tersebut dalam Akta No. 22 tentang Kuasa Untuk Menjual tanggal 22 Oktober 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menyatakan menurut hukum, jual beli dari Tergugat III kepada Tergugat I atas tanah sertifikat hak milik atas tanah No. M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 No. 33/Ngp/98 luas 768 m² (obyek sengketa) sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 26 / 2006 tanggal 4 April 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menyatakan menurut hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut dalam sertifikat hak milik atas tanah No. M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 No. 33/Ngp/98 luas 768 m² dari Tergugat III kepada Tergugat I adalah peralihan hak yang bertentangan dengan hukum dan batal demi hukum;
10. Menyatakan menurut hukum, penguasaan tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut dalam sertifikat hak milik atas tanah No. M.834/Ngp Surat

Halaman 7 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



Ukur tanggal 6 Agustus 1998 No. 33/Ngp/98 luas 768 m² oleh Tergugat I adalah penguasaan yang tanpa hak dan melawan hukum;

11. Menghukum Tergugat I untuk segera mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut dalam sertifikat hak milik atas tanah No. M.834/Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 No. 33/Ngp/98 luas 768 m² kepada Penggugat dalam keadaan bersih dan bebas dari segala bentuk pembebanan, bilamana perlu dengan bantuan alat keamanan Negara dan alat keamanan umum yang sah.
12. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding kasasi maupun verset (*Uit voerbaar bij voorraad*).
13. Memerintahkan kepada Para Turut Tergugat untuk menghormati, tunduk dan patuh pada putusan ini;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

ATAU

Mohon putusan yang adil ;

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

a. JAWABAN TERGUGAT I BERSAMA-SAMA TERGUGAT IV :

I. EKSEPSI

A. HUBUNGAN HUKUM

Bahwa dengan merujuk syarat dan isi gugatan pada ketentuan pasal 8 no. 3 RV yang salah satunya mensyaratkan adanya hubungan hukum antara Pihak-pihak dalam Perkara (Tergugat I dan Tergugat IV dengan Penggugat)

Posita dan Fundamentum Petendi harus merupakan rangkaian peristiwa dan harus ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat/Turut Tergugat

Dalil gugatan Penggugat tersebut angka 1 - 16 tidak mendalilkan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan atau dengan Tergugat IV.

Tergugat I dan Tergugat IV tidak mengenal sama sekali dan atau tidak ada Hubungan Hukum terkait dengan Obyek Sengketa dengan Penggugat.

Yang ada hanyalah Hubungan Hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II beserta Pihak Lain yang terkait pada Akta Perikatan Jual Beli No. 42 tanggal 17 Juli 1982.



Karena tidak ada hubungan hukum, maka pantas kiranya gugat perkara ini tidak diterima.

B. TENTANG STATUS POSISI TERGUGAT I DALAM GUGATAN

H. Kusmono Karanganyar MG.III/1152, RT/RW, 65/18. Kel. Brontokusuman, Kec. Margangsari, Yogyakarta Pekerjaan Wiraswasta dalam Perkara ini casu diposisikan sebagai Tergugat I.

Kwalitas dan Kapasitas Tergugat I dihadapan hukum adalah sama dan identic dengan kwalitas dan kapasitas Tergugat Utama.

Kwalifikasi Tergugat I adalah sama kedudukannya dengan Tergugat Utama yang menurut norma Hukum adalah merupakan penyebab utama dalam masalah yang diperkarakan.

Penentuan Kwalifikasi dan Kapasitas Tergugat adalah mendasarkan pada kausalitas penyebab timbulnya masalah.

Sementara Tergugat I (H. Kusmono) tidak mengenal dan tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat, sehingga penempatan, posisi/status H. Kusmono sebagai Tergugat I adalah salah penempatan.

Dengan demikian pantas kiranya gugat perkara ini pantas untuk tidak diterima.

C. KURANG PIHAK

Bahwa memperhatikan dalil gugat Penggugat adalah berangkat dari Akta Perikatan Jual Beli No. 42 tanggal 17 Juli 1982 yang nota bene adalah Akta yang mengikat terikat dengan obyek sengketa, maka Para Pihak dalam Akta tersebut harus dimasukkan sebagai Pihak dalam perkara ini casu.

Merujuk dalil gugat angka 11, bahwa tanah Obyek Sengketa adalah milik orang lain (bukan milik Tergugat II), maka orang lain yang tersebut dalam Akta harus digugat sebagai Pihak Tergugat.

Dan setelah ternyata orang lain tersebut tidak dimasukkan sebagai Pihak Tergugat, maka gugatan menjadi kurang Pihak.

D. PREMATUR

Memperhatikan dalil gugatan Penggugat angka 1-7, bahwa Penggugat hubungan hukumnya adalah dengan Tergugat II dalam konteks penawaran sebidang tanah nota bene adalah tanah orang lain (vide dalil gugat angka II), yang kemudian Penggugat merasa dirugikan Tergugat II karena obyek yang ditawarkan tidak diserahkan pada



Penggugat padahal sudah dalam ikatan Akta Perikatan Jual Beli (Akta No. 42 tanggal 17 Juli 1982)

Oleh karena itu, perbuatan hukum dan atau peristiwa hukum dalam Akta tersebut harus dibuktikan lebih dahulu siapa Para Pihaknya dan siapa pelaku perbuatan melawan hukum dan atau yang ingkar janji/kesepakatan dari Akta No. 42 tanggal 17 Juli 1982, sebelum melakukan langkah gugat pada Pihak lain (terhadap Tergugat I dan atau terhadap Tergugat IV), berikut Para Tergugat lainnya.

Selagi belum ada pembuktian dan kepastian hukum tentang hubungan hukum yang tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No.42 tanggal 17 Juli 1982, maka Gugat Penguat pada pihak lain Perkara in casu adalah PREMATUR.

Dan oleh karena itu Perkara Gugat Penguat terhadap Pihak lain selain Tergugat II belum layak diperkarakan (termasuk perkara in casu), dan pantas kiranya untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

E. KADALUWARSA

Dengan memperhatikan pula terhadap Gugat Penguat angka 1 - 6 yang kemudian disusul dalil Gugat angka 7 dimana Penguat telah mengetahui Perkara Obyek Sengketa yang nota bene adalah Obyek Perikatan jual beli yang dilakukan oleh Penguat dengan Pihak Lain tersebut tidak diserahkan kepada Penguat.

Memperhatikan perbuatan/peristiwa hukum antara Penguat dan Pihak Lain terjadi pada 17 Juli 1982, namun baru sekarang (01 Desember 2016) Penguat mempertanyakan obyek perikat jual beli yang dilakukan Pihak Lain (35 tahun, sedangkan Obyek Sengketa secara defacto dan de jure menjadi milik dan atas nama Pihak Lain tanpa ada gangguan.

Maka menurut hemat kami Penguat telah lewat waktu untuk mempergunakan/memperjuangkan haknya untuk memperoleh haknya yang dalam kata lain adalah telah lewat waktu (kadaluwarsa).

F. OBYEK SENGKETA

Penguat dalil Gugatannya angka 1 menyebut obyek yang dimaksud sebagai Obyek yang disengketakan adalah sebidang tanah persil 2252 Blok VII yang luasnya 784.5 m yang terletak setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jalan Ngampilan Nomor 13 Yogyakarta.

Halaman 10 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



Pada dalil-dalil selanjutnya Penggugat menyebut Obyek yang disengketakan adalah tanah bersertifikat nomer M. 894/ Ngp Surat Ukur tanggal 6 Agustus 1998 Nomor 33/ Ngp / 98 seluas 768 m2 sebagai Obyek Sengketa.

Apakah sama terhadap obyek yang dimaksud, mengingat adanya perbedaan identitas tanah ??

Penggugat sama sekali tidak menyebut batas-batas tanah yang dimaksud, sehingga dalil gugat Penggugat terhadap Obyek Sengketa tidak mempunyai kepastian.

G. OBSCUUR LIBELE (Kabur)

Gugatan Penggugat Perkara Nomor 169/ PDT. 6/2016/PNYyk tanggal 1 Desember 2016 Title Gugatannya adalah Perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Pengosongan.

Menyimak dalil-dalil Gugatannya, Penggugat tidak spesifik menyebut siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum, kepada siapa dan terhadap apa, hal ini adalah penting mengingat dalam perkara ini adalah banyak Pihak..

Sehingga Gugatan Penggugat adalah obscuur Libele (Kabur).

Bahwa dengan menunjuk Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV pada huruf A – G pantas kiranya dijadikan pertimbangan untuk tidak menerima Gugatan ini (niet onvankelijke verklaard).

II. Pokok Perkara

Bahwa hal-hal yang telah terurai pada Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara dan kami berlakukan kembali pada jawaban pokok perkara.

Bahwa Tergugat I dan IV membantah dan menyangkal keras kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara jelas dan tegas diakui dan dinyatakan sebagai hal yang benar :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat IV tidak mengetahui sama sekali tentang person Penggugat, Tergugat II, tentang Hubungan Hukumnya, tentang Peristiwa Hukumnya terkait tentang obyek Sengketa dalam perkara ini.
2. Bahwa demikian pula tidak mengetahui sama sekali terhadap Turut Tergugat I dan produk hukumnya sebagaimana tersebut pada dalil Gugat angka 2 (akta no.42 tanggal 17 Juli 1982)



3. Bahwa apalagi secara materiil terhadap produk hukum Turut Tergugat I, Tergugat I dan atau Tergugat IV tidak pernah mendengar apalagi mengetahuinya.
4. Bahwa karena Tergugat I dan atau Tergugat IV tidak mengetahui segala sesuatu terkait antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, maka komitmen apapun diantara keduanya, Tergugat I dan atau Tergugat IV adalah tidak mengetahui dan tidak terkait sama sekali.
5. Bahwa demikian pula mengenai hubungan hukum Tergugat II dengan Penggugat terkait perkara in casu, Tergugat I dan Tergugat IV adalah tidak mengetahui.
6. Bahwa terhadap dalil Gugat Penggugat angka 6 dan 7, Tergugat I dan atau Tergugat IV tidak mengetahui sama sekali tentang peristiwa/proses hukum terkait perkara in casu terhadap asal usul dan atau peralihan hak Obyek Sengketa kepada dan atas nama Tergugat II Bahwa Tergugat I membeli Obyek Sengketa yang transaksinya melalui Tergugat IV dalam status Obyek Sengketa dalam kepemilikan Tergugat III
7. Bahwa suatu hal yang janggal, Penggugat sebagai pelaku perbuatan hukum dan mengetahui persis tentang perbuatan hukumnya dengan Tergugat II melalui Turut Tergugat I terkait tanah yang menurut dalilnya sudah dibeli lunas sebagaimana perikatan jual beli yang tertuang dalam akta 42 tanggal 17 Juli 1982 oleh dan dihadapan Notaris Daliso Rudianto, SH (Turut Tergugat I) dibiarkan begitu saja selama 35 tahun adalah suatu hal yang janggal
Sementara Penggugat dan Turut Tergugat I tahu persis segala sesuatu terkait proses jual beli terhadap tanah Obyek Sengketa jual beli dalam status belum sertiifikat.
8. Bahwa demikian juga peralihan hak Obyek Sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat III (waktu peralihannya, bentuk dan sebab peralihannya serta proses peralihannya yang melalui Tergugat V)
Suatu pertanyaan besar bila Penggugat melakukan transaksi perikatan jual beli terhadap Obyek Sengketa dengan Pihak Lain (vide dalil gugat angka 1) di tahun 1982, melalui Turut Tergugat I tidak mempersoalkan dan atau menanyakan Turut Tergugat I pada saat peralihan hak tahun 1998 saat Obyek Sengketa beralih Pada Tergugat II?
Peralihan hak Obyek Sengketa dari Tergugat II pada Tergugat III tahun 2005 juga dilewatkan begitu saja.

Halaman 12 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berikut adalah Histori Peralihan Hak Obyek Sengketa,

- Tahun 1982 - 1998 Konversi (16 th)
- Tahun 1998 - 2005 atas nama Tergugat II (7 th)
- Tahun 2005 - 2006 atas nama Tergugat III (1 th)
- Tahun 2006 - 2017 atas nama Tergugat I (11 th)

Bukankah sejak peralihan hak Obyek Sengketa atas nama dan pada Tergugat II tahun 1998, Penggugat sudah bisa mempermasalahkan?

Kenapa tidak ditempuhnya dan berlanjut pada peralihan hak Obyek Sengketa dari Tergugat II pada Tergugat III tahun 2005, juga tidak dipemasalahkan 35 tahun penggugat tidak mempermasalahkan dan tidak memperkarakan.

9. Bahwa sedemikian pula ketika Obyek Sengketa beralih hak dari Tergugat III pada Tergugat I ditahun 2006 Penggugat tidak pula mempermasalahkannya

Dan baru sekarang tahun 2016/2017 Penggugat mempermasalahkan, saat Obyek Sengketa dalam proses bangun (setelah 35 tahun) Tiga puluh lima tahun, adalah masa yang cukup panjang, sehingga masa yang panjang ini sangat dan pantas untuk dijadikan pertanyaan ada apa dibalik itu untuk pemain tanah sekelas Penggugat.

Proses peralihan tanah balik nama Obyek Sengketa yang cukup panjang dari Tergugat II kepada Tergugat III melalui Tergugat V, dan dari Tergugat III kepada Tergugat I melalui Tergugat IV dalam jabatannya sebagai Notaris-PPAT adalah proses normatif yang teknis proses De jure telah terpenuhi (yakni melalui pengecekan di BPN).

Ketika BPN dalam kewenangannya adalah clear dan clean maka prosedur legal formal peralihan hak terpenuhi.

Tidak ada pelanggaran hak dan tidak ada pula yang melawan hukum, sehingga tidak ada yang batal dalam hukum, baik terhadap Tergugat III dari Tergugat II melalui Tergugat V dan beralih hak atas nama Tergugat I dari Tergugat III melalui Tergugat IV.

Tergugat III, Tergugat I adalah pembeli beritikad baik Tergugat IV, Tergugat V juga merupakan Notaris dan atau PPAT yang menjalankan tugas dan kewajibannya sebagaimana fungsi jabatannya

Adalah tidak mungkin peralihan hak terhadap Obyek Sengketa tersebut terjadi bila norma, tugas dan tanggung jawab Notaris/PPAT dilanggar, sehingga pula produk-produk Akta Notaris/PPAT yang

Halaman 13 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/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

bersangkutan juga tidak ada yang melanggar, sehingga sah dan berkekuatan hukum

10. Bahwa dalil gugat Penggugat angka 11, paragraf atas halaman 5 yang intinya mendalilkan bahwa Tergugat II bukanlah pemilik atas tanah Obyek Sengketa adalah dalil pintu masuknya permainan perkara ini.

- Masih segar dalam ingatan Tergugat I dalam sidang Perkara No. 109/PDT.G/2016/PNYK pada Pengadilan Negeri Yogyakarta yang oleh penggugat dicabut karena tidak berhasil menunjukan identitas alamat 17 (Tujuh Belas) Tergugat yang didalilkan sebagai Pihak Penjual sebagaimana Aktanya No.42 tanggal 17 Juli 1982 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris- PPAT Daliso Rodianto (Turut Tergugat I)

11. Bahwa tanah Obyek Sengketa karena bukan Obyek milik Penggugat, bukan atas nama Penggugat, maka permohonan sita yang diajukan Penggugat adalah tidak beralasan dan layak untuk ditolak.

Berdasarkan hal-hal dan pertimbangan dalam jawaban (pada Eksepsi dan pada Pokok Perkara), maka Tergugat I dan atau Tergugat IV mohon perkenan majelis untuk memeriksa dan memutus perkara sebagai berikut,

PRIMER

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan atau Tergugat IV
2. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat I dan atau Tergugat IV
2. Menolak seluruh dalil gugat dalam Kompensi dan atau setidaknya gugatan tidak diterima,
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat

SUBSIDAIR

Mohon putusan seadil-adilnya.

b. JAWABAN TERGUGAT II :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Diskualifikasi

Halaman 14 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/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)



- Bahwa Penggugat bukanlah subyek hukum sebagai yang dibenarkan dalam gugatan Penggugat, hal tersebut disebabkan oleh karena :

a. Merujuk pada akta No. 42 tanggal 17 Juli 1982 yang dibuat pada Notaris Daliso Rudianto. S.H belum sepenuhnya terjadi terang, tunai dan nyata sebagai asal muasal tanah dimaksud persil 2252 Blok VII luas 784,5 m2 eks. Sertifikat hak milik atas tanah No. M.834/Ngp Surat Ukur tanggal. 6 Agustus 1998 No. 33/Ngp/98 luas 768 m2 adalah Prawirowidjono (vide. Putusan No. 66/1963 Pdt - Pengadilan Negeri di Jogjakarta) oleh karena terjadi sengketa para ahli waris Prawirowidjono yang dalam perkawinannya tidak mempunyai keturunan sehingga lazimnya dalam proses pewarisan tunduk pada penggolongan ahli waris sebagai gono - gini :

- R.w. Jayengprakoso (R.w Sosroprakoso, R. Sosroprajitno, R.Ngt. Pawirowidjono (asal obyek sengketa), R. Ngt. Atmopajitno, R. Dirjoprakoso)
R.r.r. Sosroprakoso (Nj. f)azmansudjadi, Nj. Sulardi, R.Sudarmanto. R. Sudarso Prakoso. R. Sudarsono. Nj.Rucijono, Rr. Ardiiati. R. Sudarjadi dan Rr. Ard.jiani)
- R.Sosroprajitno (R.s.hardjono, Nj. Subagyo Wiryoprakoso. R. Subronto, dan R. Sugianto).
- Mulyoprakoso (Ni. Sukasdi, Nj. Darmodio. Nj. Subronto, Rr.suprapti, Nj. Surono, Sutrisno, R. Susanto. dan R. Suharto)
- Purwidjoyo
- Pringgonadjono
- Sumantri

(dengan demikian tersebut dalam akta No. 42 tanggal 17 Juli 1982 mutlak wajib demi hukum diperlukan adanya persetujuan para ahli waris baik dari garis keturunan suami maupun istri yang tidak dapat dipenuhi. oleh karena itu jual beli belum sepenuhnya terjadi terang, tunai dan nyata diantara Penggugat dengan ahli waris yang berhak).

b. Bahwa menurut Surat Gubernur D.I.Y. No. K.898/1/A 1975 tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Seorang WNI Non Pribumi tidak lain adalah

Halaman 15 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



pedoman dalam kepemilikan hak atas tanah yang hingga sekarang masih berlaku menegaskan adanya larangan warga keturunan untuk memiliki hak milik atas tanah di D.I.Y. sehingga Penggugat yang sebagai warga keturunan tidak diperkenankan untuk memiliki hak milik atas tanah di D.I.Y. dengan demikian jelas - jelas jual beli tidak pernah terjadi antara pribumi dan non pribumi.

- c. Bahwa Penggugat telah tidak meneruskan perjanjian pembelian sebidang tanah persil 2252 Blok Vlt seluas 784.5 m² yang dikenal .Il. Ngampilan No.13 karena sudah tidak bisa dilanjutkan karena berbagai sebab, antara lain: masih ada masalah dengan waris gono (Sumantri, R.I. Pringgonyono, R.Ay. Purwodijoyo).
- d. Bahwa Penggugat belum memenuhi semua kewajibannya. Baik prosedur formal, material, fungsional maupun finansial.
- e. Bahwa jual - beli tanah dan rumah Jl. Ngampilan No.13 terakhir terletak di .Il. Lejen. Suprpto 13 tidak pernah terjadi oleh karena Penggugat pernah menerima pengembalian uang jual - beli dari Pengugat dimaksud persil 2252 Blok VII luas 784,5 m' eks.Sertifikat hak milik atas tanah No. M.834Ngp Surat Ukur tanggal. 6 Agustus 1998 No. 33AJgp/98 luas 768 m' dari ahli waris Raden Lurah Prawirowidjono.

2. Eksepsio Plurium Litis Concorsium

Bahwa dahulu R.Ngt Pawirowidjono dan R.L. Paw-irowidjono telah meninggal dunia dengan tidak meninggalkan keturunan sehingga ahli waris ,yang berhak adalah seluruh ahli waris R.L. Pawirowidiono sebagai dikehendaki (Vide. Akta No. 2, tanggal 17 Juli 1982).

3. Eksepsio Obscure Libel

- a. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (obscure libel) karena tidak sistematika dan tidak logis serta kabur oleh karena Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci perbuatan - perbuatan yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan korelasinya dengan pembatalan - pembatalan akta yang disebutkan dalam titel gugatan Pengugat sehingga mengaburkan banyak fakta bahkan menyesatkan perkara a quo. dwaling dan bedrog.
- b. Bahwa obyek sengketa yang diperkarakan dalam perkara a quo tidak menyebutkan batas - batas tanah dari obyek sengketa serta tidak disebutkan dengan jelas secara rinci sehingga obyek

Halaman 16 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YJK.



sengketa yang dipermasalahkan oleh penggugat masih sangat tidak jelas dan kabur (vide. yurisprudensi MARI NO. 1559 K/PDT71983).

4. Onbevoegdheid van de Notaris Daliso Rudianto S.H.

Bahwa PPAT Daliso Rudiarito S.H., BELUM BERHAK membuat akta tanah lantaran aturan di D.I. Y "yaitu : saat itu belum memberlakukan UU No.5 Tahun 1960 (UJPA) tentang Jual beli atas tanah adat sebab pada saat tahun 1984 baru berlaku UU Pokok Agraria tetapi harus mengacu pada ketentuan D.I.Y. tentang Agraria, yaitu : Rijksblad Tahun 1917,1918. 1928, 1954 tentang Ketentuan Kraton Yogyakarta. Setidak-tidaknya ketentuan yang berlaku di Pemda DIY tahun 1975.

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas mohon kepada Yth, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya -tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaar).

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat II menolak seluruh dalil – dalil sebagaimana diutarakan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui secara tertulis kebenarannya oleh Tergugat II
2. Bahwa hal - hal termuat dalam eksepsi merupakan rangkaian satu kesatuan secara mutatis mutandis terurai dalam jawaban.
3. Bahwa substansi perkara adalah harta gono - gini berupa tanah seluas 1.553m² yang terletak di 11. Ngampilan 13, sekarang Jl. Letjen. Suprpto dan tanah II. Ngampilan No. 13 Yogyakarta milik Alm. Raden Wedana Djajeng Prakoso.
4. Bahwa tanah dan rumah yang berdiri di atasnya pernah menjadi sengketa diantara waris gono - gini dalam perkara No. 6611963 Pdt – Pengadilan Negeri di Jogjakarta yang perkaranya telah diputus pada tanggal 3 November 1966 dan sampai tahun 1981 masih dalam penguasaan Raden Ngabei Prawirowidjono terdiri dari : Purwowidjono. Pringgondjono, Sumantri sehingga perkara tersebut harus di eksekusi pada tanggal 14 Juli 1982 oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta.
5. Bahwa Tergugat II sebagai Advokat mendapat surat kuasa khusus No. 11/K/1981 pada tanggal 14 Juli 1981 tercatat di kepaniteraan PN Yogyakarta pada tanggal 29 Maret 1982 No. 213/SK/Pend/Pan/III/82, sehingga atas dasar surat kuasa khusus eksekusi telah dilaksanakan dengan tuntas pada 14 Juli 1982 dengan cara tanah gono gini dibagi 2

Halaman 17 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian hak waris gono : 784.5 m2 dan waris gono luas yang sama dengan luas hak gini sesuai dengan bunyi putusan perkara No. 6611963 Pdt - Pengadilan Negeri di Jogjakarta.

6. Bahwa dikarenakan untuk perkara eksekusi tersebut Pemohon eksekusi tidak memiliki kemampuan pendanaan maka hal ini akan dibebankan pada Tergugat II secara pribadi sebagai perkara yang terselesaikan lebih dahulu (verloven zakeen) dengan tidak pembeayaan.
7. Bahwa Tergugat II juga akhirnya menerima tugas oleh pihak waris gono untuk menyelesaikan eksekusi lanjut dengan penerima hasil diatas namakan R. Sumantri.
8. Bahwa perkara eksekusi tanah rumah Jl. Ngampilan 13 Yogyakarta, seluruhnya terselenggara atas jasa dan perdamaian Advokat J.C. SUDJAMI, S.H. dengan seluruh waris Gini maupun Gono walaupun belum tuntas.
9. Bahwa Tergugat II tidak pernah menjadi makelaran tanah atau perantara jual beli tanah, bahwa kesepakatan akta No. 42 tanggal 17 Juli 1982 tersebut murni terjadi antara Penggugat dengan sebagian ahli waris Gini (tidak seluruhnya).
10. Bahwa peralihan hak atas tanah SHM No. M.834, Ngp Surat Ukur tanggal. 6 Agustus 1998 No. 33/Ngp/98 luas 768 m'. dari Tergugat II kepada Tergugat I saat ini masih dalam proses tingkat Kasasi dengan perkara perdata Nomor: 07/Pdt.G/2014/PN.Btl Jo.No.55/PDT/20/5/PT YYK" tanah mana dalam status BLOCKING pada BPN Kotamadya Yogyakarta.

Berdasarkan uraian di atas. kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo untuk berkenan menerima eksepsi dan jawaban kami dan selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat II
- Menolak gugatan dan jawaban Penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukurn Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 18 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



SUBSIDAIR:

Mohon putusan sendiri oleh Majelis Hakim yang adil dan benar, jika sekiranya tidak setuju dengan pendapat Tergugat II.

c. Jawaban Tergugat V

I. EKSEPSI

Bahwa yang tertuang dalam Eksepsi dan pokok perkara pada jawaban tetap kami berlakukan pada duplik.

Bahwa kami menolak segala sesuatu yang tertuang dalam replik Penggugat, kecuali yang kami akui sebagai suatu kebenaran.

Bahwa Eksepsi Tergugat V secara keseluruhan tidak dibantah oleh Penggugat, kecuali sekilas tentang hubungan hukum yang tertuang dalam replik Penggugat angka 4, itupun tanpa alasan.

Eksepsi-eksepsi Tergugat V yang lain (tentang kurang pihak, tentang premature, tentang lewat waktu/kadaluwarsa) tidak dibantah Penggugat

Oleh karenanya Eksepsi Tergugat V mengenai hal tersebut diatas wajib diterima dan dikabulkan.

Bahwa Eksepsi obscurelibelle Tergugat V mengenai kekaburan obyek sengketa dengan dua identitas dan tidak adanya pencantuman batas-batas obyek sengketa membuat obyek sengketa itu sendiri tidak jelas (kabur) dan hal ini tidak mungkin direvisi dalam gugatan yang sudah pada tahap jawab menjawab.

Kekaburan yang lain adalah sebagaimana Eksepsi Tergugat V yang tidak dibantah oleh Penggugat.

Sehingga sangat pantas Eksepsi Tergugat V tentang obscurelibelle diterima dan dikabulkan

II. POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang kami sampaikan pada Eksepsi kami berlakukan kembali pada jawaban pokok perkara.

Bahwa pada intinya Tergugat V membantah dalil-dalil gugat dan Replik Penggugat, kecuali yang secara tegas kami akui kebenarannya

Bahwa Jawaban Tergugat V dalam pokok perkara yang terdiri dari 5 (lima) angka dalil jawaban, oleh Penggugat tidak dibantah repliknya

Dengan tanpa adanya bantahan Pihak Lawan, maka menurut hukum jawaban Tergugat V tersebut diakui kebenarannya oleh Penggugat.

Penggugat dengan Tergugat V dalam fakta hukum tidak pernah terjadi hubungan hukum.

Halaman 19 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



- Hubungan hukum antar subyek hukum, tidak pernah kenal sama sekali, apalagi dalam perbuatan hukum.
- Hubungan hukum terhadap obyek sengketa adalah diluar kontak kemampuan Tergugat V, manakala secara teknis jabatan dalam pengecekan terhadap obyek yang akan ditransaksikan telah clean dan clear.

Berdasar hal tersebut, perbuatan melawan hukum yang mana dilakukan Tergugat V.

Pelaksanaan jabatan Notaris Tergugat V terhadap produk Akta terkait obyek sengketa, selesai.

Demikian jawaban dan duplik ini kami ajukan, besar harapan kami majelis berkenan memutus perkara ini sebagai berikut

PRIMER

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dalam Jawaban dan Duplik Tergugat V
2. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban dan duplik Tergugat V
2. Menolak seluruh dalil gugat dalam Pokok Perkara dan atau setidaknya gugatan tidak diterima.
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat

SUBSIDAIR

Mohon putusan seadil-adilnya

d. Jawaban Turut Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa berdasar data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Turut Tergugat II telah menerbitkan/ mencatat pendaftaran hak (konversi) dan peralihan hak terhadap bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 834/Ngampilan, Surat Ukur tgl. 6 - I - 1998, Nomor 33, luas 768 M2, (obyek sengketa) saat ini tercatat atas nama Kusmono, dengan kronologis sebagai berikut :
 - a. Berasal dari Register Verponding No. 2252 Blok VII tercatat atas nama Waris Raden Wedono Poerwodidjojo, luas + 768 M2;
 - b. Tanggal 1-1-1985 Register Verponding No. 2252 Blok VII dijual kepada J. C. Sudjani S.H. (in casu Tergugat II), berdasarkan akta Nomor 1 tgl. 1-1-1985;

Halaman 20 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



- c. Tanggal 6-8-1998 Register Verponding No. 2252 Blok VII dikonversi menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 834/Ngampilan, Surat Ukur tgl. 6 - 8 - 1998, Nomor 33, luas 768 M², atas nama . J, C. Sudjani S.H. (in casu Tergugat II);
 - d. Tanggal 08-04-2006, Sertipikat Hak Milik Nomor 834/Ngampilan, Surat Ukur tgl. 6 -8 - 1998, Nomor 33, luas 768 M², telah didaftar peralihan hak karena jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2612A06 tgl. 04-04-2006, yang dibuat oleh dan dihadapan Bimo Seno Sanjaya, SH, selaku PPAT Kota Yogyakarta, menjadi atas nama Kusmono (in casu Tergugat I);
2. Bahwa Turut Tergugat II dalam menerbitkan/ mencatat pendaftaran hak (konversi) dan peralihan hak terhadap bidang tanah obyek sengketa a quo Sertipikat Hak Milik Nomor : 834/Ngampilan, Surat Ukur tgl 6 - 8 - 1998, Nomor 33, luas 768 M²), berdasarkan permohonan dari pemohon yang telah dilengkapi persyaratan secara formal lengkap dan diketahui oleh Pejabat yang berwenang dan telah dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku sesuai ketentuan yang terdapat dalam PP No 24 Tahun 1997 dan PMNA/KBPN No 3 Tahun 1997 sehingga proses pencatatan pendafiaran hak (konversi) dan peralihan hak karena jual beli terhadap tanah obyek sengketa a quo adalah sah menurut hukum, namun berkenaan denaan kebenaran mateiil terhadap data pendukung bukanlah kewenangan Turut Terguaat III untuk menguainya, karena kewenangan Turut Tergugat III adalah sebatas melakukan pencatatan permohonan pendaftaran tanah berdasarkan data formil dari pemohon yang telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai Standar Operasional Prosedur di Badan Pertanahan Nasional.
 3. Bahwa berdasarkan kronologis sebagaimana tersebut pada angka 1 diatas, tidak terdapat adanya data pemilikan dan atau data pendaftaran tanah berkenaan dengan pemilikan obyek sengketa oleh Penggugat sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat dalam Posita gugatannya.
 4. Sehubungan dengan hal tersebut, berkenaan dengan dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat sebelumnya telah membeli obyek sengketa a quo berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 42 tanggal 17 Juli 1982 tentang Pengakuan Penerimaan Uang

Halaman 21 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjualan, namun secara yuridis tidak terdapat adanya data pemilikan dan atau data pendaftaran tanah berkenaan dengan pemilikan obyek sengketa oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, sehingga masih memerlukan pembuktian serta pengujian/ penilaian dari Majelis Hakim, maka Turut Tergugat II menyerahkan dan tunduk sepenuhnya kepada putusan Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo.

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

Membaca salinan resmi putusan akhir Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Yyk, tanggal 2 November 2017, yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankerlijke verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 7.068.000,- (tujuh juta enam puluh delapan ribu rupiah) ;

Membaca relas pemberitahuan isi putusan perkara Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Yyk, kepada Turut Tergugat I pada tanggal 30 November 2017, kepada Tergugat III dan Tergugat V tanggal 6 Desember 2017 ;

Membaca akta permohonan banding Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Yyk, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta menerangkan bahwa Pembanding / Penggugat pada tanggal 7 November 2017 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Yyk, tanggal 2 November 2017 tersebut diatas ;

Membaca relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 November 2017 telah memberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding I / Tergugat I, kepada Terbanding IV / Tergugat IV dan kepada Turut Tergugat II / Turut Terbanding II, tanggal 16 November 2017 kepada Terbanding II / Tergugat II, tanggal 17 November 2017 kepada Terbanding III / Tergugat III dan kepada Terbanding V / Tergugat V, tanggal 20 November 2017 kepada Turut Terbanding I / Turut Tergugat I;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat tanggal 28 November 2017, telah diberitahukan /

Halaman 22 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/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)



diserahkan kepada Terbanding I / Tergugat I, kepada Terbanding III / Tergugat III, kepada Terbanding V / Tergugat V tanggal 6 Desember 2017, kepada Terbanding II / Tergugat II, Terbanding IV / Tergugat IV, kepada Turut Terbanding I / Turut Tergugat I tanggal 5 Desember 2017 dan kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II tanggal 4 Desember 2017 ;

Membaca Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*), Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Yyk, yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menerangkan bahwa pada tanggal 18 Desember 2017 Juru Sita Pengadilan Negeri Yogyakarta telah memberitahukan kepada : Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat, kepada Kuasa Hukum Terbanding II / Tergugat II, kepada Terbanding IV / Tergugat IV dan kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II, tanggal 19 Desember 2017 kepada Terbanding I / Tergugat I dan kepada Turut Terbanding I / Turut Tergugat I, tanggal 21 Desember 2017 kepada Terbanding III / Tergugat III, tanggal 3 Januari 2018 kepada Terbanding V / Tergugat V, untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 hari sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pemberitahuan tersebut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Yogyakarta telah dilaksanakan sesuai ketentuan Undang – Undang ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding / Penggugat telah mengajukan memori banding melalui suratnya tertanggal 28 November 2017, sebagaimana selengkapnya diuraikan pada point 1 sampai dengan 17 yang pada akhirnya mohon menerima permohonan banding dari Pembanding / Penggugat, membatalkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 2 November 2017 Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Yyk, yang dimohonkan banding dan menerima serta mengabulkan gugatan Pembanding / Penggugat seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding / Penggugat setelah dicermati dengan seksama, ternyata tidak ditemukan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama ;

Halaman 23 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Yyk, tanggal 2 November 2017 maka Pengadilan tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama tersebut sebagai alasan pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding, maka putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Yyk, tanggal 2 November 2017 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding / Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat tentang Peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / Penggugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Yyk, tanggal 2 November 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding / Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Kamis tanggal 1 Maret 2018 oleh kami Sularso, SH., MH. selaku Hakim Ketua Majelis dengan Joko Siswanto, SH., MH. dan Tri Widodo, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang

Halaman 24 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 8 Maret 2018 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu Heri Ismoyo, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan Kuasa Hukumnya ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Joko Siswanto, SH., MH.

Sularso, SH., MH.

2. Tri Widodo, SH.

Panitera Pengganti,

Heri Ismoyo, SH.

Perincian biaya :

1. Meterai Rp 6.000,00

2. Redaksi. Rp 5.000,00

3. Pemberkasan Rp139.000,00

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

Halaman 25 dari 25 halaman Putusan Nomor 6/PDT/2018/PT YYK.