



PUTUSAN

NOMOR 114/PDT/2019/PT YYK.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

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

SURATMI, tempat / tanggal lahir : Yogyakarta, 31 Desember 1939, Agama : Islam, Pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, Alamat: Jalan Sapen, Jalan Bimokurdo 10 RT.023 / RW.007, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DIY, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SOLTAN FARIS FAUZAN SIREGAR, S.H.SITI MUALIMAH, S.H., Kesemuanya Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor SOLTAN SIREGAR & REKAN, yang beralamat Kantor di jalan DR.Radjimin, Dk. Paten, Kebon ndalem, Kalurahan Triadi, Kecamatan Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 4 September 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 6 September 2019, nomor 606/Pdt/IX/2019;;

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula
Penggugat ;

Lawan,

1. DIDIK SUPRIADI, Alamat tempat tinggal di Kalangan Baru RT 019 RW.-, Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul ;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula
Tergugat I;

2. GUSWANTORO, Alamat tempat tinggal di Jalan Bimo Kurdo No.10, Sapen, RT.03 / RW.01, Kelurahan Demangan,

Halaman 1 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Gondokusuman, Kabupaten Yogyakarta, atau
alamat Domisili

Tempel Ngipik, RT.07 RW-; Kecamatan Banguntapan,
Kabupaten Bantul ;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula
Tergugat II ;

3. Notaris & PPAT YUASRI, Alamat di Ngadinegaran MJ
03/101 A Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula
Tergugat III ;

**4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI. CQ. KANTOR
PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA**, Alamat Kantor di Jalan
Kusumanegara No.161 Yogyakarta ;

dalam hal ini pihak tersebut diatas diwakili oleh kuasanya:

1. SUHARLAN, SH; 2. AZIS SETYAWAN, A.Ptnh; 3. SIGIT
PRAMULIANTO, S.Si.T; 4. SAIDAH, A.Ptnh dan 5. BANAR
AWIBOWO kesemuanya pekerjaan PNS pada Kantor
Pertanahan Kota Yogyakarta yang beralamat di Kantor
Pertanahan Kota Yogyakarta Jalan Kusumanegara Nomor:161
Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Nomor.743/34.71-600/IX/2018 tertanggal 29 Nopember 2018
dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Yogyakarta pada tanggal 6 Desember 2018, dengan Nomor
949/PDT/XII/2018/PN.Yyk. Kemudian dirubah berdasarkan
Surat Kuasa Khusus Nomor 339/34.71.MP.02/VI/2019 tanggal
10 Juni 2019 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 19 Juni 2019,
dengan Nomor 425/PDT/VI/2019/PN.Yyk;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula
Turut Tergugat I ;

Halaman 2 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



5. PT. BPR DANAGUNG BHAKTI, beralamat di Jalan Kaliurang KM 5,8 Pandega Satya 26A. Sleman, D.I.Yogyakarta ;

dalam hal ini pihak tersebut diatas diwakili oleh kuasanya:

1. SURYANTA, SH; 2. WAHYANTA EDI NUGROHO, SH pekerjaan kesemuanya Advokat / Penasihat Hukum yang beralamat di Kantor Advokat "SURYANTA", & Associates di Jalan Kertirejo RT.05 RW 03, Desa Selomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Oktober 2019 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 16 Oktober 2019, dengan Nomor 720/PDT/X/2019;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula

Turut Tergugat II;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 25 Oktober 2019, nomor 114/PDT/2019/PT YYK, tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., tanggal 27 Agustus 2019 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 06 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 15 November 2018 dalam Register Nomor.173/Pdt.G/2018/PN Yyk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya Penggugat merupakan pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, sebagaimana telah tercatat dan terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000, yang terletak di Desa/Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DIY, atas nama Pemegang Hak SURATMI, dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 3 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Tanah Milik Suratman ;

Sebelah Timur : Tanah Milik Martono ;

Sebelah Selatan: Tanah Milik drs. Gunawan dan Tanah milik Ibu Pipit ;

Sebelah Barat : Jalan Bimokurdo ;

Selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa;

2. Bahwa pada sekitar bulan Desember 2008 Penggugat didatangi oleh Guswantoro (Tergugat II) yang merupakan anak Kandung Penggugat beserta istrinya yang bernama Mara ke Rumah Penggugat, Maksud kedatangan dari Tergugat II adalah untuk meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000, yang terletak di Desa/Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DIY sebagaimana tersebut pada poin 1 yang merupakan milik Penggugat, untuk dijadikan agunan pinjaman yang akan digunakan untuk modal usaha;

3. Bahwa kemudian Penggugat memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan tersebut kepada Tergugat II untuk dipinjam sebagai agunan ke BANK;

4. Bahwa pada tahun 2011 Penggugat menanyakan kepada Tergugat II berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000, yang kemudian dijawab oleh Tergugat II belum selesai pinjamannya lalu pada tahun 2014 Penggugat kembali menanyakan kepada Tergugat II yang ternyata Tergugat II masih menjawab dengan jawaban yang sama;

5. Bahwa pada tanggal 13 Juni 2017 tiba-tiba Penggugat menerima Surat Pemberitahuan dari Turut Tergugat II namun surat tersebut ditujukan kepada Tergugat I mengenai adanya tunggakan pinjaman dengan total jumlah Rp.798.200.000,- (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah);

6. Bahwa kemudian Penggugat mencari tahu keberadaan Tergugat I melalui Tergugat II, kemudian pada tanggal 24 Juni 2017 Penggugat datang menemui Tergugat I di rumahnya dengan maksud meminta pertanggungjawaban atas kasus Pinjaman Bank tersebut dan menanyakan keberadaan Sertifikat milik Penggugat. Saat itu Tergugat I berjanji akan

Halaman 4 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



mengembalikan Sertifikat tersebut kepada Penggugat seperti sebelumnya dengan mengatakan "Ibu jangan kuatir, besok habis lebaran saya beres, sudah saya urus. Itu sudah saya bilang sama direktornya (direktur BPR) kalau mau diberes, jadi jangan kuatir.";

7. Bahwa kemudian Penggugat datang ke PT. BPR Danagung Bakti (Turut Tergugat II) untuk menanyakan terkait Obyek sengketa tersebut kenapa bisa menjadi agunan di PT. BPR Danagung Bakti (Turut Tergugat II), kemudian Penggugat mendapatkan keterangan dari Turut Tergugat II bahwa Sertifikat atas Obyek Sengketa telah beralih ke atas nama Tergugat I dan dijadikan Agunan kredit oleh Tergugat I, kemudian Penggugat juga menjelaskan kepada Turut Tergugat II bahwa Penggugat tidak pernah menjual ataupun melakukan proses jual beli atas obyek tanah dan bangunan yang menjadi Obyek sengketa dalam perkara ini kepada Tergugat I ataupun kepada pihak manapun;

8. Bahwa kemudian Penggugat mendapat informasi dari Tergugat II bahwa akta jual beli atas peralihan tanah tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yuasri, S.H. (Tergugat III);

9. Bahwa kemudian pada tanggal 28 Juli 2017 Penggugat ditemani oleh anak dan menantu Penggugat yang bernama Suratijo dan Berbudi datang menemui Tergugat III untuk menanyakan perihal proses Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, namun saat itu Tergugat III meminta waktu 1 (satu) minggu untuk menyiapkan berkas yang dimaksud, akan tetapi setelah lewat 1 (satu) minggu berkas tersebut kembali diminta namun tidak juga diberikan kepada Penggugat hingga kemudian Tergugat III menjadi sulit ditemui dan bahkan mengabaikan Penggugat dengan tidak diterimanya permohonan resmi yang telah diajukan Penggugat melalui Surat Nomor.014-SK/Pdt-Adv/SS/VIII/2017 tertanggal 14 Agustus 2017 perihal Permohonan Konfirmasi dan penjelasan atas Obyek sengketa tersebut;

10. Bahwa kemudian untuk mendapatkan kebenaran mengenai kepastian peralihan Hak atas tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M² Penggugat mengajukan permohonan SKPT pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (Turut Tergugat I), yang kemudian pada tanggal 07 Agustus 2017 dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor.190/2017, dari SKPT tersebut Penggugat baru mengetahui secara jelas bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan, Surat Ukur

Halaman 5 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000, tersebut beralih ke atas nama Tergugat I atas Perolehan Tanah dari Jual Beli dengan Penggugat;

11. Bahwa kemudian pada tanggal 14 Agustus 2017 Penggugat mengajukan Pengaduan pada Polresta Yogyakarta atas dasar penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Tergugat I karena Penggugat merasa sangat dirugikan atas beralihnya kepemilikan Hak atas tanah dan bangunan milik Penggugat, yang mana faktanya Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Tergugat I yang Akta Jual Belinya dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yuasri, S.H., sebagaimana bukti Surat Pengaduan Nomor.Reg/213/VIII/2017/ SPKT, tertanggal 14 Agustus 2017 yang kemudian ditindak lanjuti dengan Laporan Polisi Nomor.LP/259-B/XII/2017/DIY/RESTA YKA tertanggal 18 Desember 2017 dengan Terlapor adalah Tergugat I;

12. Bahwa pada saat pemeriksaan di Polresta Yogyakarta Penggugat diperlihatkan oleh penyidik sebuah dokumen akta jual beli No.42/2008 tertanggal 31 Desember 2008, dan Penyidik menanyakan apakah Penggugat pernah menandatangani dokumen Tersebut, bahwa setelah Penggugat melihat dokumen tersebut Penggugat sangat yakin bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani dokumen Akta Jual beli No.42/2008 tertanggal 31 Desember 2008, bahkan tanda tangan dalam dokumen tersebut tidak sama dengan tanda tangan milik Penggugat;

13. Bahwa setelah melalui proses penyelidikan oleh pihak Kepolisian Resort Kota Yogyakarta pada tanggal 26 Oktober 2018 telah dikeluarkan Surat Nomor.B/315/X/2018/Reskrim, Perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) yang pada pokoknya menerangkan bahwa setelah dilakukan penyelidikan Penyidik telah menemukan adanya suatu peristiwa pidana, selanjutnya laporan ditingkatkan dari tahap penyelidikan menjadi tahap penyidikan;

14. Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000 atas nama SURATMI (Penggugat) menjadi atas nama Didik Supriadi (Tergugat I) tanpa Sepengetahuan Penggugat adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;

Halaman 6 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa dalam kenyataannya Penggugat sama sekali tidak pernah berkehendak untuk melakukan transaksi Jual Beli tanah (Obyek Sengketa) dan pula tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor.42 Tahun 2008 yang dijadikan alasan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membaliknamakan SHM tersebut menjadi atas nama Tergugat I;
16. Bahwa oleh karena tidak pernah ada transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, maka Akta Jual beli No.42/2008 tertanggal 31 Desember 2008, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yuasri, S.H., Sudah sepatutnya untuk Dibatalkan;
17. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No.42/2008 tertanggal 31 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yuasri, S.H. tersebut tidak sah, maka segala produk hukum yang terbit atas dasar peralihan tersebut juga menjadi tidak sah dan sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum;
18. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang telah mengalihkan status kepemilikan atas obyek sengketa dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I **secara tidak sah dan tanpa hak** adalah perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dihukum untuk mengembalikan hak kepemilikan atas tanah tersebut kepada Penggugat tanpa beban apapun baik dari tangannya maupun tangan orang lain yang diperoleh karena izinnnya;
19. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tidak sah maka penguasaan sertifikat hak milik oleh Turut Tergugat II sudah sepatutnya dinyatakan tidak sah karena tanpa persetujuan Penggugat;
20. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut merupakan perbuatan yang sangat merugikan Penggugat karena **dalam Kenyataannya Kepemilikan Hak atas tanah** terhadap obyek sengketa hingga saat ini masih dikuasai Penggugat dan seharusnya adalah milik Penggugat, maka sudah sepantasnya jika Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat;
21. Bahwa kerugian materiil yang telah diderita oleh Penggugat, dapat dirinci sebagai berikut :

Halaman 7 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah membaliknamakan SHM Nomor.947/Demangan dengan Luas 172 M² dari atas nama Penggugat menjadi SHM Nomor.947/Demangan dengan Luas 172 M² menjadi atas nama Tergugat I;

II. Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian atas beralihnya status kepemilikan SHM Nomor.947/Demangan dengan Luas 172 M² dari atas nama Penggugat menjadi SHM Nomor.947/Demangan dengan Luas 172 M² menjadi atas nama Tergugat I dengan tanpa persetujuan dan kehendak dari Penggugat, yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat menjadikan SHM tersebut sebagai agunan yang dapat digunakan untuk modal usaha Pengembangan Kos Mahasiswa sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)/tahun X 10 Kamar = Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) X 10 Tahun = Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) ;

III. Atas Permasalahan tersebut mengakibatkan Penggugat mencari Solusi untuk menyelesaikan masalah sehingga Penggugat mengeluarkan biaya pengurusan hukum sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

IV. Total kerugian materil yang diderita oleh Penggugat selama 10 tahun adalah sebesar Rp.700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah);

22. Bahwa kerugian immaterial yang telah diderita oleh Penggugat akibat tindakan para Tergugat yang telah membaliknamakan SHM Nomor.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000, yang terletak di Desa/Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DIY dari atas nama Penggugat menjadi SHM Nomor.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000, yang terletak di Desa/Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DIY menjadi atas nama Tergugat I secara melawan hukum selama 10 tahun, telah mengakibatkan perasaan frustrasi, tertipu dan merasa tertekan sehingga mempengaruhi ketenangan pikiran Penggugat dalam menjalani kehidupan sehari-hari sehingga mempengaruhi juga kehidupan keluarga Penggugat. Apabila Penggugat nilai, maka

Halaman 8 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengalami Kerugian Immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah);

23. Bahwa terhadap tanah Obyek sengketa tersebut dalam menghindari adanya Peralihan Hak beserta Pembebanan dalam bentuk apapun baik oleh Tergugat maupun oleh pihak lainnya, sehingga kami mohonkan kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta dan/atau majelis hakim pemeriksa perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek sengketa tersebut;

24. Bahwa gugatan ini diajukan cukup beralasan dan disertai dengan bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu *uit voorbar bij voorad*, meskipun ada upaya hukum (*Verzet*, banding, dan Kasasi) dari Tergugat;

25. Bahwa agar Para Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 225 HIR/259 Rbg, kami mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari bila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

26. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini, maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Para Tergugat baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari;

27. Bahwa sebelum gugatan ini kami ajukan, Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi Para Tergugat tidak beritikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini;

28. Bahwa demi keadilan, kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak Penggugat, maka tidak ada jalan lain selain Penggugat menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk memeriksa, mengadili, dan kemudian memutus perkara ini ;
Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kami mohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta, dan/atau Majelis Hakim pemeriksa

Halaman 9 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini untuk memeriksa, mengadili dan memberikan Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000, yang terletak di Desa/Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DIY dari atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000, yang terletak di Desa/Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DIY menjadi atas nama Didik Supriadi (Tergugat I) adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Akta jual beli Nomor.42 tahun 2008 tanggal 31 Desember 2008 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dihadapan Yuasri (Tergugat III) yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dijadikan dasar untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000 menjadi atas nama Didik Supriadi (Tergugat I) adalah batal, tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000 atas nama Didik Supriadi (Tergugat I) tidak sah dancacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan segala produk hukum yang terbit atas dasar peralihan Akta jual beli Nomor.42 tahun 2008 tanggal 31 Desember 2008 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dihadapan Yuasri (Tergugat III) yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) batal demi hukum;
6. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk mengembalikan Nama Pemegang Hak yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000 ke keadaan semula, yaitu atas nama Penggugat (Suratmi);

Halaman 10 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000 yang semula atas nama Suratmi (Penggugat) kepada Penggugat tanpa syarat apapun dan tanpa pembebanan hak apapun;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan atau siapa saja yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan seluas 172 M², serta memperoleh hak atas tanah sengketa untuk tunduk pada putusan ini;

9. Menyatakan Sah dan Berharganya Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan seluas 172 M²) Atas nama Tergugat I, Surat Ukur Nomor.76/dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DI Yogyakarta;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp.700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) kepada Penggugat;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan karena Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III lalai memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvooraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta dan/atau majelis hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya demi tegaknya hukum(*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, masing-masing telah

Halaman 11 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan jawaban atas gugatan tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I

I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil dalil PENGGUGAT dalam surat gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I ;
2. Bahwa memang benar PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah melakukan transaksi jual beli atas tanah SHM No.947/Demangan Surat Ukur No.76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000 seluas 172 m2 yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000 yang terletak di desa/Kelurahan Demangan Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta atas nama Pemegang Hak SURATMI (PENGGUGAT) dengan Akta Jual Beli No.42/2008 yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah YUASRI (TERGUGAT III) ;
3. Bahwa jual beli atas obyek sengketa tersebut sudah melalui proses yang benar dan sah menurut procedural hukum karena telah memenuhi pasal 1320 KUHPdata dan Pasal 37 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan dalam pokok perkara tersebut diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara untuk memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Surat Gugatan PENGGUGAT ditolak untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul di dalam persidangan ini ;

SUBSIDAIR :

Dalam Peradilan yang baik, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*aequo et bono*) ;

Jawaban Tergugat II :

1. Bahwa benar ibu saya (Penggugat) adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, sebagaimana terdaftar dalam SHM

Halaman 12 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/dmn/2000 tanggal 03 Mei 2000, dengan luas 172 M2 dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Suratman ;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Martono ;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik drs. Gunawan dan Tanah milik Ibu Pipit ;
- Sebelah Barat : Jalan Bimokurdo ;

2. Bahwa benar sekitar bulan Desember 2008 saya meminjam Sertifikat milik Ibu saya (PENGUGAT), yaitu SHM No.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/dmn/2000 tanggal 03 Mei 2000, dengan luas 172 M2, untuk modal kerja ;

3. Bahwa benar ibu saya (Penggugat) meminjamkan Serfikat tersebut untuk dijadikan agunan pinjaman ;

4. Bahwa pinjaman tersebut saya tidak mengetahui dijaminakan melalui Bank mana, karena TERGUGAT I (DIDIK) tidak pernah memberitahukan saya. Dari pinjaman tersebut saya diberi oleh Tergugat I uang sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian dibelikan 1 (satu) unit mobil, kemudian mobil tersebut saya titipkan pada TERGUGAT I untuk digunakan sebagai mobil Rental pada usaha rental mobil milik TERGUGAT I yang bernama BERLIAN TRANSPOT. Lalu setiap bulannya saya mencicil sejumlah Rp.4.300.000,- (empat juta tiga ratus ribu rupiah) selama 5 (lima) tahunan pada Tergugat I, dari hasil usaha rental tersebut untuk pembayaran pinjaman sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan terkadang apabila ada kekurangan dari usaha rental mobil tersebut, saya masih memberikan uang kekurangan kepada Tergugat I dan atas pinjaman tersebut sudah selesai sejak tahun 2013, yang semestinya karena sudah selesai Tergugat I mengembalikan Sertifikat milik ibu saya (PENGUGAT) tetapi tidak juga dikembalikan dengan alasan masih dipinjam, kemudian mobil tersebutpun hilangdan menurut keterangan dari Tergugat I (Didik) mobil tersebut hilang saat direntalin ke orang ;

5. Benar pada tahun 2011 Ibu saya sempat menanyakan perihal SHM No.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/dmn/2000 tanggal 03 Mei

Halaman 13 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



2000, dengan luas 172 M2. Kemudian saya jawab pinjamannya masih belum selesai ;

6. Benar ibu saya (PENGGUGAT) baru mengetahui kalau Sertifikat tersebut ada di BPR Danagung setelah menerima surat pemberitahuan dari BPR Danagung Bakti. Lalu saat itu saya datang kerumah Tergugat I (Didik Supriadi) untuk menanyakan Sertifikat Rumah tersebut dan saat itu TERGUGAT I berkata “aku sanggup untuk menebus dan melunasi ojo kuatir, tenang saja nanti saya kasihkan ke Ibu. Saya janji secepatnya akan saya tebus di BPR setelah jual rumah warisan Tergugat I (DIDIK) yang di Jomblangan” ;

7. Benar saat itu antara ibu saya (PENGGUGAT) dengan Tergugat I (DIDIK) tidak ada jual beli dan ibu saya (PENGGUGAT) tidak pernah tanda tangan Akta Jual Beli, karena Sertifikat tersebut hanya untuk agunan untuk modal kerja saja, dan saat itu Tergugat III (Notaris PPAT Yuasri) juga tidak jelaskan kalau tanah tersebut di jual belikan. Penjelasan hanya untuk pencairan Bank saja. Lagi pula jika memang terjadi jual beli seharusnya saya ikut tanda tangan, karena ada hak saya dan saudara saudara saya yang lain ikut menyetujui atas jual beli tersebut, tetapi tidak ada ;

8. Bahwa saya mengetahui Sertifikat itu hanya sebagai agunan pinjaman saja dan bukan untuk di balik nama ke Tergugat I dan pinjaman tersebut antara saya dengan Tergugat I sudah selesai dan tidak ada tunggakan, tetapi Tergugat I tidak mengembalikan Sertifikat hak milik tersebut ke saya dan tanpa sepengetahuan saya di alihkan pada BPR Danagung Bakti ;

9. Benar sampai saat ini saya belum mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor.947/Demangan, Surat Ukur Nomor.76/dmn/2000 tanggal 03 Mei 2000, dengan luas.172M2 tersebut kepada ibu saya karena Sertifikat tersebut masih ada di BPR Danagung Bakti dan belum ditebus oleh Tergugat I (DIDIK) ;

10. Benar ibu saya mengalami kerugian dengan tidak dikembalikan Sertifikat tersebut ;

Berdasarkan jawaban diatas, mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor.173/Pdt.G/2018/PN.Yyk pada Pengadilan Negeri Yogyakarta selanjutnya memeriksa perkara ini dan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Halaman 14 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMER :

- Menerima jawaban Tergugat II ;

SUBSIDER :

- Mohon Putusan yang seadil-adilnya ;

Jawaban Tergugat III :

A. DALAM EKSEPSI :

▪ Gugatan masih bersifat Prematur (Eksepsi dilatoire) ;

Sebagai dasar gugatannya pihak Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No.42/2008 tertanggal 31 Desember 2008 yang dibuat oleh pihak Tergugat III, dan mendalilkan tandatangan dalam dokumen Akta Jual Beli No.42/2008 yang dibuat oleh Tergugat III tidak sama dengan tandatangan pihak Penggugat (Dalil gugatan No. 12 dan No. 15) ;

Sejalan dengan dasar dari dalil gugatan dari pihak Penggugat, yaitu mengenai penyangkalan pihak Penggugat mengenai keaslian tanda tangan pihak Penggugat yang tercantum dalam Akta Jual Beli No.42/2008 tertanggal 31 Desember 2008 yang dilakukan di hadapan Tergugat III, seharusnya kebenaran materiil dalil gugatan Penggugat dibuktikan terlebih dahulu melalui suatu proses peradilan pidana ;

Apabila sudah terdapat suatu putusan peradilan pidana berkekuatan hukum tetap yang menyatakan ketidakbenaran tandatangan Penggugat dalam Akta Jual Beli No.42/2008 tertanggal 31 Desember 2008, maka barulah terbuka diajukan sebagai dasar hukum suatu gugatan suatu perbuatan melawan hukum ;

Faktanya sampai gugatan *a quo* diperiksa dalam persidangan ini, belum ada putusan hukum yang menguatkan dan atau membenarkan dalil Penggugat mengenai ketidakbenaran tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli No.42/2008 tertanggal 31 Desember 2008 yang dilakukan di hadapan Tergugat III ;

Berdasarkan argumentasi di atas, dasar dalil gugatan pihak Penggugat masih tergantung pada proses pemeriksaan, pembuktian, dan keputusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mengenai kebenaran peristiwa materiilnya. Sehingga jelas dalil gugatan dalam

Halaman 15 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



perkara a quo masihlah bersifat prematur untuk dijadikan dasar gugatan oleh pihak Penggugat. Berdasarkan hal ini gugatan pihak Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat di terima (*Niet Onvanklijke Verklaard*) ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1) Bahwa Tergugat III menyatakan membantah/menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui sebagai benar oleh Tergugat III di dalam jawaban ini ;

2) Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam dalil-dalil Eksepsi Tergugat III, mohon dianggap telah dikemukakan dan diberlakukan kembali secara keseluruhannya pada jawaban dalam pokok perkara ini ;

3) TANGGAPAN TERHADAP POSITA NO. 8

Perlu Tergugat III sampaikan kronologi keterlibatan pihak Tergugat III dalam proses Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I ;

Bahwa Tergugat III tidak pernah mengenal dan bertemu pihak Penggugat dan pihak Tergugat I sebelum diminta bantuan oleh pihak Bank Mandiri Unit Consumer Loans Business Center Yogyakarta ;

Bahwa sekitar bulan November 2008 pihak Tergugat III mendapat permohonan bantuandari Bank Mandiri Unit Consumer Loans Business Center Yogyakarta untuk melakukan proses Jual Beli antara Tergugat I dan Penggugat, proses balik nama, dan pemasangan Hak Tanggungan untuk kepentingan pelaksanaan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan pihak Bank Mandiri cabang Yogyakarta ;

Untuk melaksanakan permintaan bantuan tersebut pihak Tergugat III meminta pihak Bank Mandiri Unit Consumer Loans Business Center Yogyakarta melengkapi semua dokumen terkait. Setelah persyaratan dokumen terkait proses jual beli, proses balik nama, dan pemasangan Hak Tanggungan sudah lengkap, pihak Tergugat III menyampaikan kepada pihak Bank Mandiri Unit Consumer Loans Business Center Yogyakarta bahwa para pihak yang akan melakukan proses jual beli dapatmenghadap Tergugat III untuk melakukan proses jual beli. Pihak Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 31 Desember 2008 menghadap ke Tergugat III untuk melakukan penandatanganan akta jual beli ;

4) TANGGAPAN TERHADAP POSITA No.9

Bahwa benar sekitar pertengahan tahun 2017, pihak Penggugat menemui Tergugat III untuk meminta dokumen Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Pengugat sekitar tahun 2008. Dalam pertemuan tersebut



pihak Tergugat III meminta waktu untuk mencari dokumen terkait, karena peristiwanya sudah sangat lama. Untuk itu pihak Tergugat III meminta bantuan Penggugat dapat menunjukkan fotocopy Akta Jual Beli yang dilakukan Penggugat di hadapan Tergugat III. Hal ini untuk membantu mempermudah Tergugat III mencari dokumen Akta Jual Beli tersebut ;

Bahwa setelah pertemuan sebagaimana dimaksud di atas, tidak ada kabar lagi dari pihak Penggugat. Sehingga dalam hal ini Tergugat III membantah secara tegas dalil Penggugat yang menyatakan pihak Tergugat III sulit ditemui. Tergugat III juga menegaskan tidak pernah menerima Surat Nomor.014-SK/Pdt-Adv/SS/VIII/2017 tertanggal 14 Agustus 2017, sehingga tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III mengabaikan surat tersebut ;

5) TANGGAPAN TERHADAP POSITA No.11, 12 dan 15

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan pihak Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual beli No.42/2008 tertanggal 31 Desember 2008 di hadapan Tergugat III ;

Tergugat III menegaskan bahwa isi Akta Jual beli No.42/2008 tertanggal 31 Desember 2008 sudah dibacakan oleh Tergugat III di hadapan pihak Penggugat dan Tergugat I. Pihak Penggugat dan Tergugat I sudah mengerti dan memahami isi Akta Jual beli No.42/2008 tertanggal 31 Desember 2008, hal ini dibuktikan dengan tindakan Penggugat dan Tergugat I menandatangani Akta Jual beli No.42/2008 tertanggal 31 Desember 2008 di hadapan Tergugat III dan saksi-saksi secara sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga ;

Dalil yang disampaikan oleh pihak Penggugat menguatkan materi eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat III yang menyatakan bahwa gugatan a quo masih bersifat prematur, karena kebenaran dalil gugatan pihak Penggugat tergantung dari kebenaran materiil yang masih dalam proses pemeriksaan di kepolisian, serta belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang membenarkan dalil gugatan Penggugat ;

6) TANGGAPAN TERHADAP POSITA No 14, 16, 17, 18, 19, dan 20

Bahwa Tergugat III menegaskan Akta Jual beli No. 42/2008 tertanggal 31 Desember 2008 sudah dibacakan kepada pihak Penggugat dan Tergugat I, dan pihak Penggugat dan Tergugat I sudah menandatangani Akta Jual Beli Tanah No.42/2008 pada tanggal 31 Desember 2008. Atas dasar hal tersebut proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sudah



dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, sehingga sah secara hukum ;

7) TANGGAPAN TERHADAP POSITA No. 21 dan 22

Bahwa Tergugat III berkeyakinan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak Tergugat III, sehingga terkait posita dan petitum tentang ganti rugi yang di dalilkan Penggugat, tidak akan ditanggapi secara khusus oleh Tergugat III. Dalam hal ini Tergugat III mempersilahkan pihak Penggugat membuktikan dalil gugatannya ;

8) TANGGAPAN TERHADAP POSITA No. 24, dan 25

Bahwa posita dan petitum tentang putusan serta merta (UVB) mengacu pada SEMA No.3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil. Dalam perkara ini petitum yang diajukan Penggugat tidak memenuhi ketentuan SEMA No.3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil maka Petitum ini haruslah ditolak ;

9). TANGGAPAN TERHADAP POSITA No.27

Bahwa tidak benar ada upaya menyelesaikan perkara secara musyawarah dan kekeluargaan dari pihak Penggugat ;

Berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Yogyakarta menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

Primair :

Dalam Eksepsi :

- 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;
- 2) Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- 3) Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat III untuk seluruhnya ;
- 2) Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 3) Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsidair :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum, keadilan, dan kebenaran ;

Jawaban Turut Tergugat I :

Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I ;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada di kantor kami, Sertipikat Hak Milik Nomor.947/ Demangan Surat Ukur Nomor.76 /Dmn /2000 tanggal 03 Mei 2000 Luas 172 M2 atas nama SURATMI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.42/2008 tanggal 31/12/2008 yang dibuat dan dihadapan Yuasri, SH selakuPPAT dan dibukukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 02 Februari 2009 sehinggaSertipikat Hak Milik Nomor.947/ Demangan menjadi atas nama Didik Supriadi ;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada di kantor kami, Sertipikat Hak Milik Nomor.947/Demangan Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tanggal 03 Mei 2000 Luas 172 M2 tercatat atas nama Didik Supriadi, telah bebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Yuasri, SH dengan Akta Hak Tanggungan Nomor.22//2009 tanggal 31-03-2009 dengan Kreditor Bank Mandiri (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta tetapi telah diroya pada tanggal 25 Maret 2010 ;
4. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2010 tercatat, Sertipikat Hak Milik Nomor.947/ Demangan Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tanggal 03 Mei 2000 Luas 172 M2 tercatat atas nama Didik Supriaditelah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Tabitha Sri Jeany, SH M.Kn. dengan APHT Nomor.48//2010 tanggal 19-04-2010 dengan Kreditor Bank Danamon Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta tetapi telah diroya pada tanggal 10 Maret 2015 ;
5. Bahwa pada tanggal 15 Juli 2015 tercatat, Sertipikat Hak Milik Nomor.947/ Demangan Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tanggal 03 Mei 2000 Luas 172 M2 tercatat atas nama Didik Supriadi telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Mochamad Dahlan,SH dengan APHT Nomor.93/2015 tanggal 27 Juni 2015 dengan Kreditor PT. Bank

Halaman 19 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkreditan Rakyat Danagung Bakti berkedudukan di Sleman tetapi telah diroya pada tanggal 21 September 2016 ;

6. Bahwa pada tanggal 17 November 2016 tercatat, Sertipikat Hak Milik Nomor.947/Demangan Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tanggal 03 Mei 2000 Luas 172 M2 tercatat atas nama Didik Supriadi, telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Mochamad Dahlan,SH dengan APHT Nomor.191//2016 tanggal 01 November 2016 dengan Kreditor PT. Bank Perkreditan Rakyat Danagung Bakti berkedudukan di Sleman sampai sekarang belum tercatat Royanya ;

7. Bahwa Turut Tergugat I menolak Petitum Penggugat angka 4 "Sertipikat Hak Milik Nomor.947/Demangan Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tanggal 03 Mei 2000 Luas 172 M2atas namaDidik Supriadi (*Tergugat I*) tidak sah dan cacat dengan segala akibat hukumnya". Bahwa proses peralihan hak dan proses Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor.24 tahun 1997 Jo PMNA/Ka.BPN Nomor.3 tahun 1997, Jo Peraturan Pemerintah Nomor.37 tahun 1998 serta UU Nomor.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sehingga Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor.947/Demangan Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tanggal 03 Mei 2000 Luas 172 M2 tercatat atas nama Didik Supriadi harus dinyatakan sah ;

8. Bahwa Turut Tergugat I menolak Petitum Penggugat angka 12 "*Menyatakan putusan dalam perkara inidapat dilaksanakan terlebih dahulu.....(uit Voerbaar bij voerrad)*". Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor.947/Demangan Surat Ukur Nomor.76/Dmn/2000 tanggal 03 Mei 2000 Luas 172 M2 tercatat atas nama Didik Supriaditelah dilekati Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta TanahMochamad Dahlan,SHdengan APHT Nomor.191/2016 tanggal 01-11-2016 dengan KreditorPT. Bank Perkreditan Rakyat Danagung Bakti berkedudukan di Sleman, berdasarkan UU Nomor.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, Dijelaskan Pasal 14 ayat (2) bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap obyek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum ;

Halaman 20 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*) ;

Jawaban Turut Tergugat II :

Dalam Eksepsi :

1. PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA TIDAK BERWENANG.

a. Bahwa yang menjadi objek sengketa *a quo*, sesungguhnya adalah Sertifikat Hak Milik No.947/Demangan surat ukur No.76/Dmn/2000 tanggal 03-05-2000 luas 172 m2 yang dulunya atas nama Penggugat saat ini telah beralih menjadi atas nama DIDIK SUPRIYADI ;

b. Bahwa Sertifikat Hak Milik adalah suatu keputusan Tata Usaha Negara, sehingga yang berwenang mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);

c. Bahwa dengan demikian, Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

2. Gugatan Prematur

a. Bahwa Penggugat telah melaporkan permasalahan perkara ini kepada Pihak kepolisian berdasarkan Surat Pengaduan Nomor.Reg/213/VIII/2017/SKPT tertanggal 14 Agustus 2017 yang kemudian ditindak lanjuti dengan Laporan Polisi Nomor LP/259-B/XII/2017/DIY/RESTA YKA tertanggal 18 Desember 2017, yang menjadi Terlapor adalah Tergugat I (Fundamentum petendi angka 11) ;

b. Bahwa Penggugat menyatakan tidak pernah menanda tangani dokumen akta jual beli No.42/2008 tanggal 31-12-2008 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yunari, SH. (Fundamentum petendi angka 12);

c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka peralihan hak yang terjadi atas Sertifikat Hak Milik No.947/Demangan surat ukur No.76/Dmn/2000 tanggal 03-05-2000 luas 172 m2 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama DIDIK SUPRIYADI adalah karena adanya tindak pidana pemalsuan surat, bukan karena perbuatan melawan hukum ;

d. Bahwa hukum perdata adalah hukum formil sehingga segala sesuatu yang tertulis dianggap sebagai suatu kebenaran. Hal ini berbeda dengan hukum pidana yang merupakan hukum materiil yang

Halaman 21 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



mana segala sesuatu yang tertulis tidak dapat dianggap sebagai suatu kebenaran sepanjang dapat dibuktikan kebalikannya ;

e. Bahwa dengan demikian, untuk mengajukan gugatan secara perdata, haruslah menunggu sampai perkara pidana selesai terlebih dahulu karena harus terbukti lebih dahulu adanya pemalsuan surat yang telah diproses dikepolisian berdasarkan Laporan Polisi Nomor.LP/259-B/XII/2017/DIY/RESTA YKA tertanggal 18 Desember 2017;

f. Bahwa dengan mengajukan gugatan ini lebih dahulu, tanpa menunggu kebenaran materiil atas adanya pemalsuan surat maka pengajuan gugatan menjadi premature karena belum terbukti secara materiil kebenaran proses peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.947/Demangan surat ukur No.76/Dmn/2000 tanggal 03-05-2000 luas 172 m2 atas nama DIDIK SUPRIYADI yang berasal dari Penggugat;

3. Gugatan *Nebis In Idem*.

a. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi yang teregister pada perkara Perdata Nomor.173/Pdt.Bth/2018/PN.Smn tertanggal 15 Nopember 2018 pada Pengadilan Negeri Sleman dengan obyek sengketa yang sama dengan perkara *a quo* ;

b. Bahwa dengan adanya perkara yang lain atas obyek yang sama yang bersamaan pemeriksaannya dengan perkara *a quo* akan mengakibatkan dualisme putusan yang berbeda atas 1 (satu) obyek sengketa;

c. Bahwa dengan demikian gugatan menjadi *nebis in idem*;

4. Gugatan Kurang Pihak.

a. Bahwa semenjak terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.42/2008 tanggal 31-12-2008 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yunari, SH, tanah obyek sengketa telah dijadikan agunan pada:

- PT. Bank Mandiri (Persero) yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan akta PPAT Yunari, SH No.22/2009 tanggal 31-03-2009 dan telah di Roya berdasarkan Surat Roya No.7,CLBC.YGY Roya-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

283/2010 tanggal 04/03/2010 Dari PT. Bank Mandiri Persero berkedudukan di Jakarta;

- PT. Bank Danamon Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta No.582/2010 Peringkat Pertama APHT PPAT Tabita Sri Jeany, SH. Mkn. No.48/2010 tanggal 19-04-2010, dan telah di Roya berdasarkan Surat Roya No.001/DSP/2710/0215 tanggal 06/02/2015 dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta ;

- Turut Tergugat II (PT. BPR DANAGUNG BAKTI) dengan Akta hak Tanggungan No.00962/2015 berdasarkan akta PPAT Mochamad Dahlan SH No.93/2015 tanggal 27 /06/2015, selanjutnya telah diroya berdasarkan surat Roya No.0454/DB/Krd.Adm/VIII/2016 tanggal 27/08/2016 dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Danagung Bakti berkedudukan di Sleman;

b. Bahwa dengan tanpa menyertakan pihak PT. Bank Mandiri (Persero) yang berkedudukan di Jakarta dan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta, serta para Notaris/PPAT yang telah membuat akta peralihan ataupun akta hak tanggungan yaitu Notaris/PPAT Yunari, SH, Notaris / PPAT Tabita Sri Jeany, SH. Mkn. Dan Notaris / PPAT Mochamad Dahlan SH maka gugatan menjadi kurang pihak;

Bahwa atas dasar hal tersebut pada angka 2, 3 dan 4 di atas, maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (*obscur libel*) sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi :

1. Bahwa Tergugat menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali secara yang tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II dalam jawaban ini;
2. Bahwa mohon segala hal yang termuat dalam Eksepsi dianggap termuat kembali dalam Kompensi ini;
3. Bahwa benar pada awalnya Penggugat adalah pemilik tanah sertifikat Hak Milik No.947/Demangan surat ukur No.76/Dmn/2000 tanggal 03-05-2000 luas 172 m2, namun tanah tersebut telah dijual kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.42/2008 tanggal 31-12-2008 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yuasri, SH;



4. Bahwa dalam acara mediasi a quo di persidangan Pengadilan Negeri Yogyakarta, Penggugat secara in person telah mengakui menanda tangani akta jual beli tanah obyek sengketa dihadapan notaris PPAT ;
5. Bahwa dengan menanda tangani akta jual beli dihadapan Notaris, berarti secara formal jual beli yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan menjadi sah, sehingga tidak dapat dibatalkan lagi;
6. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat a quo hanyalah mencari-cari dan hanya merupakan rekayasa dari Penggugat, karena telah melakukan peralihan hak atas tanah obyek sengketa kepada Tergugat I dengan menandatangani akta jual beli;
7. Bahwa oleh karena obyek sengketa telah dijual kepada Tergugat I, maka penguasaan Penggugat atas tanah obyek sengketa menjadi tidak sah;
8. Bahwa saat ini obyek sengketa telah dijadikan agunan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit No.192 tanggal 27 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT MOCHAMAD DAHLAN, SH dan menjadi obyek hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor.01750/2016 Peringkat I sesuai dengan syarat-syarat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah MOCHAMAD DAHLAN, SH tanggal 01/11/2016 Nomor.191/2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 21/11/2016;
9. Bahwa posisi hutang Tergugat I hingga bulan Februari 2019 adalah :

-	Pokok Tunggalan	:	Rp.
675.000.000,-			
-	Bunga Tunggalan	:	Rp.
47.600.000,-			
-	Bunga Kemunduran	:	Rp.
279.450.000,-			
-	Denda	:	Rp. 405.000.000,-
-	Total	:	Rp.1.407.050.000,-

(Satu milyar empat ratus tujuh juta lima puluh ribu rupiah)

10. Bahwa sejak lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak istimewa yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan atau droit de preference dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de suite* (Pasal 7 Undang-Undang Nomor.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan);

11. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 18 Undang-Undang No.4 tahun 1996 hak tanggungan hanya hapus karena:

- hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan ;

12. Bahwa oleh sebab itu wajar dan beralasan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi :

1. Bahwa dengan ini Turut Tergugat II mengajukan gugatan rekonpensi dan untuk selanjutnya mohon Turut Tergugat II dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi sedangkan Penggugat dalam Konpensi disebut sebagai Tergugat Rekonpensi secara mutatis mutandis;

2. Bahwa mohon segala yang tertuang dalam Konpensi dianggap tertuang kembali dalam Rekonpensi ini;

3. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah menguasai obyek sengketa secara tanpa alas hak yang benar, maka wajar dan beralasan bagi Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi secara kosong, bebas dari segala beban dan jaminan serta tanpa syarat;

4. Bahwa agar Tergugat Rekonpensi melaksanakan gugatan ini secara suka rela, maka wajar dan beralasan untuk menghukum kepada Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-hari setiap kali Tergugat Rekonpensi lalai dan tidak melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memberikan putusan, sebagai berikut:

Halaman 25 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang memeriksa perkara ini;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konpensasi :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensasi :

1. Mengabulkan gugatan rekonpensasi dari Penggugat Rekonpensasi untuk seluruhnya;
2. Menghukum kepada Tergugat Rekonpensasi untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensasi secara kosong, bebas dari segala beban dan jaminan serta tanpa syarat;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensasi untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-hari setiap kali Tergugat Rekonpensasi lalai dan tidak melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;

Dalam Konpensasi Dan Dalam Rekonpensasi :

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta telah menjatuhkan Putusan Sela nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., tanggal 13 Maret 2019 yang amarnya sebagai berikut :

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat II mengenai kompetensi absolut seluruhnya ;
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta berwenang memeriksa dan memutus perkara Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk ;
- Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan perkara Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk tersebut ;

Halaman 26 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menangguhkan biaya perkara ini sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., tanggal 27 Agustus 2019 yang amarnya sebagai berikut :

A. DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

B. DALAM REKONVENSI :

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat II Konvensi ;

C. DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.045.000,- (tiga juta empat puluh lima ribu rupiah) ;

Telah Membaca berturut-turut :

1. Akta Permohonan Banding nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta menerangkan bahwa pada tanggal 6 September 2019, Pembanding semula Penggugat/Kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 27 Agustus 2019, nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk;
2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., yang disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 25 September 2019;
3. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., yang disampaikan kepada Terbanding II

Halaman 27 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 25 September 2019;

4. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., yang disampaikan kepada Terbanding III semula Tergugat III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 24 September 2019;

5. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., yang disampaikan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 20 September 2019;

6. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., yang disampaikan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 2 Oktober 2019;

7. Memori Banding dari Pemanding semula Penggugat dalam perkara Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., tertanggal 22 Oktober 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada tanggal 28 Oktober 2019 dan Memori Banding tersebut telah dikirim ke Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk diberitahukan kepada Pihak Lawan, berdasarkan surat pengantar Nomor W13.U/2347/HK.02/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019 ;

8. Relas Pemberitahuan untuk Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., yang disampaikan kepada Pemanding semula Penggugat, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman, pada tanggal 2 Oktober 2019 ;

9. Relas Pemberitahuan untuk Memeriksa Berkas Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., yang disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bantul, pada tanggal 25 September 2019 ;

10. Relas Pemberitahuan untuk Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., yang disampaikan kepada Terbanding II semula Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bantul, pada tanggal 25 September 2019 ;

11. Relas Pemberitahuan Membaca dan Memeriksa Berkas Perkara Banding nomor 173/Pdt.G/2018/PN.Yyk., yang disampaikan kepada Terbanding III semula Tergugat III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada tanggal 24 September 2019 ;

Halaman 28 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Relas Pemberitahuan Membaca dan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., yang disampaikan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada tanggal 20 September 2019 ;

13. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., yang disampaikan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman, pada tanggal 2 Oktober 2019 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat, memori bandingnya, sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor 173/Pdt.G/2018/PN. Yyk., telah menjatuhkan putusan tertanggal 27 Agustus 2019, yang amar putusan selengkapny adalah sebagai berikut:

MENGADILI

A. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

B. DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat II Konvensi

C. DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.045.000,- (tiga juta empat puluh lima ribu rupiah);

Halaman 29 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



2. Bahwa oleh karena permohonan banding tersebut telah dilakukan dalam tenggang waktu dan tata cara yang diatur dalam undang undang, maka permohonan banding tersebut haruslah diterima;
3. Bahwa Pembanding telah tidak menerima Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 27 Agustus 2019, dan untuk itu telah mengajukan upaya hukum banding, sebagaimana dalam Akta Permohonan Banding Nomor 173/Pdt.G/2018/PN. Yyk., tertanggal 06 September 2019, dan mohon agar perkara ini diperiksa dan diputus pada tingkat banding;
4. Bahwa terhadap putusan tersebut kami sangat berkeberatan, karena selain tidak memenuhi rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, juga karena putusan tersebut didasarkan pada dasar hukum serta pertimbangan hukum yang salah / tidak benar;
5. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Perkara Nomor 173/Pdt.G/2018/PN. Yyk tertanggal 27 Agustus 2019 yang pada prinsipnya menyatakan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menurut hemat Pembanding adalah tidak memenuhi unsur keadilan, karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku dan tidak bersesuaian dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi;
6. Bahwa putusan harus adil, adil dirasakan oleh pihak yang bersangkutan. Keadilan adalah penilaian terhadap perbuatan atau perlakuan seseorang terhadap orang lain dan lazimnya hanya dilihat dari sudut orang yang terkena atau dikenai perlakuan itu. Bicara tentang keadilan berarti berbicara juga tentang perlindungan kepentingan. [Sudikno Mertokusumo, 2006: 92];
7. Bahwa dalam mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa setepat-tepatnya hakim harus terlebih dahulu mengetahui secara obyektif tentang duduk perkara sebenarnya sebagai dasar putusannya dan bukan secara *a priori* menemukan putusannya sedang pertimbangannya kemudian *dikonstituir*. [Sudikno Mertokusumo, 2006:200];
8. Bahwa putusan dari hakim merupakan sebuah hukum yang berlaku luas apabila menjadi sebuah Yurisprudensi yang akan diikuti bagi para hakim dalam memutus suatu perkara yang sama. Apabila suatu perkara yang diputus sudah keliru dan pada akhirnya menjadi Yurisprudensi, maka yang terjadi adalah tidak terciptanya Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa, seperti yang dicantumkan dalam setiap putusan hakim;
9. Bahwa pada prinsipnya kami tetap pada dalil-dalil, alasan, dan fakta hukum yang telah dikemukakan pada pemeriksaan persidangan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Yogyakarta dan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta.

Adapun keberatan-keberatan ini diajukan atas dasar hal-hal sebagai berikut :

- I. Keberatan terhadap Putusan yang Tidak Cermat, Tidak Teliti, terkesan Terburu-buru dalam Mengambil Putusan sejak halaman 1 dari 107 halaman pada putusan perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2018/PN.Yyk dengan mencantumkan identitas Kuasa Pembanding (Semula Penggugat) yang keliru. Faktanya berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 Oktober 2018 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 15 November 2018 (bukanlah 16 Januari 2018) Kuasa tersebut oleh Pembanding diberikan kepada Kantor Hukum SOLTAN SIREGAR & REKAN bukanlah ADI SUSANTO & PARTNER.

Bahwa kami sangat berkeberatan atas putusan tersebut, **sangat** jelas terlihat ketidaktelitian, ketidakcermatan dan terkesan buru-buru oleh majelis hakim pemeriksa perkara dalam mencermati dan memahami perkara aquo;

- II. Keberatan terhadap Putusan yang menyatakan bahwa untuk bukti T.I.1 dan bukti T.I.2 adalah fotocopy dari fotocopy dan telah dicocokkan dengan fotocopyannya tanpa diperlihatkan aslinya dan kesemuanya telah bermaterai cukup, sehingga merupakan bukti yang sah dalam perkara ini (halaman 61 dari 107 halaman dalam putusan perkara nomor 173/Pdt.G/2018/PN.Yyk)

Bahwa hukum acara perdata telah menjelaskan bahwa bukti yang berdasarkan atas fotocopy dari fotocopy tidaklah dapat dijadikan sebagai bukti yang sah dalam memutus perkara aquo. Bukti tersebut hanyalah fotocopy dari fotocopy (Terbanding I tidak dapat memperlihatkan aslinya). Dari hal tersebut dapatlah muncul suatu persangkaan bahwa Terbanding I tidak pernah mempunyai Asli salinan Akta Jual Beli Nomor 42 Tahun 2008 tertanggal 31 Desember 2008 (bukti T.I.1). dalam hal Terbanding I tidak dapat menunjukkan aslinya, maka fotocopy tersebut tidaklah bernilai sebagai salinan ke berapa dan keberapa, sehingga mengakibatkan bukti yang diajukan oleh Terbanding I dalam perkara aquo tidaklah SAH sebagai alat bukti (hal tersebut telah tegas diatur dalam **Putusan MA No. 7011 K/SIP/1974 tertanggal 14 April 1976**), antara lain dikatakan **"Putusan yang**

Halaman 31 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



didasarkan pada surat bukti fotokopi-fotokopi tidaklah sah karena surat bukti fotokopi tersebut dinyatakan sama dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya perbedaan yang penting secara substansial". Selain itu berdasarkan pada Putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985 tertanggal 9 Desember 1987 dikatakan "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti".);

III. Keberatan Terhadap Putusan yang menyatakan bahwa pihak Tergugat II mengajukan bukti tertulis berupa (T.II.1 tentang Surat Pernyataan Tergugat I untuk mengembalikan kewajibannya).

Dalam Putusan Perkara tersebut majelis memberikan pertimbangan setelah memeriksa bukti T.II.1, faktanya telah dilakukan Pengecekan berkas perkara (inzage) bahwa bukti T.II.1 merupakan fotocopy sesuai dengan aslinya. Dalam hal ini majelis hakim telah keliru dalam memeriksa bukti-bukti tertulis terkesan sangat terburu-buru dan keliru dalam melakukan pertimbangan hukumnya, karena faktanya bukti T.II.1 adalah disertai dengan aslinya dan bukanlah hanya fotocopy dari fotocopy (sebagaimana Kesimpulan Penggugat halaman 22).

Bahwa seharusnya majelis hakim pemeriksa perkara aquo mencermati dan memahami bukti-bukti yang telah diajukan dan mempelajari dengan seksama serta mampu membedakan mana bukti asli dan mana bukti yang hanya fotocopy dari fotocopy. Bahwa hal tersebut sangat merugikan Pemanding karena faktanya terdapat surat yang telah diajukan oleh Terbanding II yang menerangkan bahwa bukti Tersebut telah disertai aslinya dan bukalah merupakan fotocopy dari fotocopy (**halaman 65 dari 107 halaman dalam putusan perkara nomor 173/Pdt.G/2018/PN.Yyk**);

IV. Keberatan Terhadap Putusan yang menyatakan Tentang Pertimbangan Hukum dalam keterangan bahwa menurut Penggugat sama sekali tidak pernah berkehendak untuk melakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Tanah Nomor 42 Tahun 2008 yang dijadikan alasan oleh Tergugat I,

Halaman 32 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



Tergugat II dan Tergugat III untuk membaliknamakan SHM tersebut menjadi atas nama Tergugat I.

- Bahwa majelis hakim pemeriksa perkara aquo tidak mempelajari berkas perkara secara seksama, dalam jawab menjawab perkara nomor 173/Pdt.G/2018/PN.Yyk tidak semua menyangkal dalil gugatan Penggugat. Bahwa Terbanding II (semula Tergugat II) telah mengakui dan tidak menyangkal terhadap dalil gugatan Penggugat.
- Bahwa adanya cacat kehendak dalam proses perjanjian antara Penggugat (Pembanding) dan Tergugat I (Terbanding I) mengakibatkan adanya Kesesatan (*dwaling*) dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 42 Tahun 2008 tertanggal 31 Desember 2008 (sebagaimana Pasal 1322 KUHPerdara) karena **Faktanya** dan telah terbukti di persidangan bahwa Penggugat (Pembanding) hanya diminta untuk meminjamkan Sertifikat tersebut oleh Tergugat II sebagai agunan pinjaman yang akan dikembalikan setelah pinjaman lunas dan bukan untuk Jual beli dan bahkan Penggugatpun (Pembanding) tidak pernah menerima sejumlah pembayaran sepeserpun atas transaksi tersebut.
- Bahwa dalam proses pembuatan akta tersebut terdapat kehendak yang berbeda (tidak adanya persesuaian kehendak), dengan tidak dipenuhinya syarat sah jual beli sebagaimana pasal 1320 KUHPerdara, kesepakatan dilakukan karena adanya faktor penyalahgunaan keadaan, serta tidak dipenuhinya syarat formal dalam peralihan haknya.
- Bahwa faktanya terdapat Pengakuan dari Terbanding II yang menyatakan bahwa "**Tergugat III (Terbanding III) tidak menjelaskan kalau tanah tersebut dijual belikan**" dalam hal ini terdapat fakta dalam persidangan bahwa Tergugat III (Terbanding III) tidak menjelaskan atas adanya akta jual beli tersebut.
- Bahwa dalam fakta-fakta di persidangan terbukti bahwa akta tersebut terdapat cacat kehendak didalamnya dan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan bentuk cacat kehendak tersebut dapat menurunkan derajat dan bentuk Akta Otentik menjadi Akta Bawah Tangan (halaman 548 , M. Yahya

Halaman 33 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



Harahap, SH., dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*).

- **Bahwa Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dapat dilumpuhkan dengan segala jenis alat bukti; alat bukti apa saja dapat diajukan melumpuhkan kekuatan pembuktian Akta Otentik. Bisa Saksi, Persangkaan maupun segala macam akta, baik akta bawah tangan atau akta sepihak, maupun dengan surat lain. Jadi masalah kesetaraan bukti lawan tidaklah mutlak. Oleh karena itu, bukti lawan yang diajukan tidak diharuskan mesti akta otentik pula (halaman 582, M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*).**

- **Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor 173/Pdt.G/2018/PN.Yyk dalam mengambil Putusan tertanggal 27 Agustus 2019 dengan tidak mempertimbangkan fakta-fakta di persidangan yang telah terbukti diatas.**

V. Keberatan Terhadap Putusan yang menyatakan Tentang Pertimbangan Hukum secara yuridis formal dalam keterangan bahwa suatu surat yang dapat dinilai sebagai bukti yang sah menurut Undang-undang ialah surat yang dibuat atas sumpah jabatan atau surat yang dikuatkan dengan sumpah adalah KEKELIRUAN HAKIM dalam memberikan pertimbangan menurut hukum dengan tidak memiliki alasan hukum (tidak berdasarkan hukum) (halaman 89 dari 107 halaman dalam Putusan perkara Nomor 173/Pdt.G/2018/PN.Yyk).

Bahwa keberatan atas pertimbangan hukum majelis hakim pemeriksa perkara aquo didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan beralasan hukum, bahwa yang dimaksud dengan bukti Surat seharusnya terdapat Klasifikasi alat bukti surat, yaitu sebagai berikut :

- 1) Akta Otentik;
- 2) Akta Bawah Tangan;
- 3) Akta Sepihak atau Pengakuan Sepihak.



Bahwa klasifikasi diatas menentukan bahwa alat bukti surat berdasarkan klasifikasinya memiliki kekuatan pembuktian yang melekat pada setiap alat bukti surat atau akta.

Mengenai keabsahan surat sebagai bukti yang sah dan melekat kekuatan pembuktiannya bukanlah sekedar surat yang dibuat atas sumpah jabatan atau surat yang dikuatkan dengan sumpah, hal tersebut merupakan salah satu kekeliruan hakim dalam pertimbangan hukumnya karena membatasi alat bukti surat yang hanya terbatas pada sumpah jabatan. Pertimbangan yang keliru tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1875 KUHPerdata, 1875 KUHPerdata, 1878 KUHPerdata;

VI. Keberatan Terhadap Putusan yang menyatakan Tentang Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam memformulasikan permasalahan hukum yang perlu untuk dipertimbangkan dalam perkara aquo (halaman 89 dari 107 halaman dalam Putusan perkara Nomor 173/Pdt.G/2018/PN.Yyk). Formulasi permasalahan hukum tersebut merupakan KEKELIRUAN HAKIM dalam mempertimbangkan permasalahan perkara aquo. SEHARUSNYA MAJELIS HAKIM dalam mempertimbangkan perkara tersebut selain berdasarkan atas bukti-bukti yang telah diajukan, juga melihat pada FAKTA-FAKTA dipersidangan yang pada pokok permasalahannya terbukti bahwa terdapat CACAT KEHENDAK sebagaimana dibuktikan dalam persidangan baik melalui bukti tertulis Penggugat maupun saksi-saksi yang telah berkesesuaian antara satu dan lainnya, dan dikuatkan dengan Keterangan Ahli Penggugat DR. SUTANTO, S.H., M.S. (Dosen Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum UGM Yogyakarta (Ketua Program Studi Magister Kenotariatan FH UGM, Anggota Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Yogyakarta) yang menerangkan sebagai berikut :

1. Didalam hukum Perjanjian dikenal adanya asas konsensualisme artinya bahwa perjanjian itu terjadi sejak tercapainya konsensus atau kata sepakat para pihak (Pasal 1320 KUHPerdata). Jadi perjanjian itu pada umumnya tidak dibuat secara formal tetapi konsensual. Oleh karenanya disyaratkan agar terjadi persesuaian kehendak agar perjanjian itu lahir.

Halaman 35 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



Yang perlu diperhatikan pencapaian kesepakatan ini jangan sampai terjadi atau dilakukan dengan adanya cacat kehendak sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara, yaitu adanya paksaan, kekhilafan, dan penipuan, selain itu berdasarkan yurisprudensi ditambah satu lagi alasan yaitu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Penyalahgunaan sebagaimana ajaran cacat kehendak yang baru yang dikonstruksikan oleh yurisprudensi dan telah diterima sebagai norma hukum perjanjian di Indonesia.

2. Kekeliruan, kekhilafan atau kesesatan adalah **terdapatnya kesesuaian antara kehendak dan pernyataan namun kehendak salah satu atau kedua belah pihak terbentuk secara Cacat**. Kesepakatan ini diberikan karena ada kekeliruan jadi kesepakatan ini mestinya tidak diberikan kalau dia tidak keliru (ada persepsi yang salah). Ada 2 macam kekhilafan yaitu error in persona (kesesatan pada orang nya) dan error in substantia yaitu kekeliruan pada karakteristik suatu benda. Kesepakatan merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian telah terjadi cacat kehendak yaitu kehendaknya tidak bebas yang berakibat perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan kepada Pengadilan.

VII. Keberatan Terhadap Putusan yang menyatakan Tentang Pertimbangan Hukum Majelis Hakim yang menerangkan bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis bertanda P-1 sampai dengan P-15 untuk membuktikan tidak terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I serta Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi sebanyak 5 (lima) orang dan seorang ahli tersebut **kesemuanya tidak ada yang mengetahui adanya peralihan hak atas SHM atas tanah dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I.**

- Bahwa hal tersebut merupakan kekeliruan dan ketidakcermatan hakim dalam mempelajari, memeriksa, dan memahami permasalahan aquo dan berkesan main-main dengan tidak mengamatinya secara seksama;

- **BAHWA TEGAS DALAM DALIL GUGATANNYA (Posita Gugatan poin 8 dan poin 15) Pembanding telah mendalilkan bahwa dalam kenyataannya Pembanding tidak pernah**

Halaman 36 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



berkehendak untuk melakukan transaksi jual beli tanah (obyek sengketa). Dalam dalil Gugatan telah jelas dan tegas menerangkan bahwa adanya CACAT KEHENDAK dalam jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana telah dibuktikan dalam keterangan saksi-saksi Penggugat serta dikuatkan oleh Pengakuan Terbanding II (Semula Tergugat II) bahwa hal tersebut adalah untuk pinjaman modal usaha Terbanding II dan bukanlah untuk transaksi Jual Beli. Selain itu saksi Terbanding II yang bernama Bayu Heriarto dalam keterangannya pada saat pembuktian menerangkan bahwa benar Terbanding II menyerahkan Sertifikat milik ibu Suratmi (Pembanding) kepada Terbanding I untuk pinjaman modal usaha dan bukan untuk jual beli (halaman 70-74 dari 107 halaman dalam putusan Perkara Nomor 173/Pdt.G/2018/PN.Yyk);

VIII. Keberatan Terhadap Putusan yang menyatakan Tentang Pertimbangan Hukum Majelis Hakim yang menerangkan keterangan saksi-saksi tidak dapat mendukung bukti tertulis yang diajukan oleh pihak Penggugat dan selanjutnya menyatakan bahwa keterangan tersebut tidak ada relevansinya dengan gugatan Penggugat dan sudah seharusnya alat bukti tersebut dikesampingkan

- Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding (semula Penggugat) adalah bukti-bukti yang sah dan berkekuatan hukum serta berkesesuaian antara satu dan lainnya, dalam Perkara aquo Majelis Hakim telah KELIRU dalam menyatakan tidak ada relevansinya antara saksi-saksi Penggugat dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pembanding. Telah terbukti di persidangan bahwa bukti P.12.A, P.12.B dengan P.15 telah berkesesuaian dan saling mendukung sebagai bukti lawan atas Akta Jual Beli Nomor 42 Tahun 2008 tertanggal 31 Desember 2008. Bahwa berdasarkan bukti P.12.A, P.12.B, dan P.15 kepemilikan Bangunan adalah milik Mukidja (alm) selaku suami Pembanding dan oleh karenanya berdasarkan bukti P.15 maka seharusnya bangunan tersebut adalah milik para ahli waris. Seharusnya bila demikian maka Akta Jual Beli tersebut memerlukan persetujuan para ahli waris dari Mukidja (alm).

Halaman 37 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



- Bahwa KEKELIRUAN Majelis Hakim memeriksa perkara aquo dengan mengesampingkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang telah berkesesuaian satu dan lainnya adalah KECEROBOHAN Hakim dalam menganalisa suatu perkara serta dalam menelaah dan memeriksa bukti Penggugat dengan tidak seksama yang sungguh hal tersebut sangat merugikan Penggugat, terlebih lagi dalam Putusan perkara aquo tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang muncul dalam persidangan serta mengesampingkan keterangan Ahli yang telah dihadirkan oleh Pemanding;

IX. Keberatan Terhadap Putusan yang menyatakan Tentang Pertimbangan Hukum Majelis Hakim yang menerangkan bahwa bukti-bukti Penggugat tidak ada relevansinya dengan dalil-dalil Gugatan Penggugat yang diajukan, antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa *Posita* Gugatan Penggugat merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, yang tidak boleh menyimpang dari dasar Gugatan Penggugat, termasuk beban kewajiban Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil dasar Gugatan, sebagaimana digariskan **ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [KUH Perdata] dan ketentuan Pasal 163 Herzien Indonesis Reglement [HIR];**
2. Bahwa dalam pemeriksaan persidangan pada agenda sidang pembuktian, Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis untuk menguatkan dalil dalam Gugatannya, sehingga kebenaran atas dalil Gugatan dapat dipertanggungjawabkan, dan jelas uraian yang menjadi dasar atau landasan mengajukan Gugatan tersebut;
3. Bahwa menurut **Sudikno Mertokusumo**, perumusan mengenai dalil/*Posita/Fundamentum Petendi* dari Gugatan selain merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut;
4. Bahwa dalam uraian dalil/*Posita* Gugatan Penggugat telah jelas dan terang menguraikan peristiwa yang menjadi dasar tuntutan dan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum tersebut, sebagaimana diuraikan secara jelas dan terang pada **bagian yang menerangkan mengenai fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum.** Kemudian diuraikan pula

Halaman 38 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan. Dengan menunjuk **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 547 K/Sep/1971, tertanggal 15 Maret 1972** menegaskan bahwa:

“Perumusan kejadian materi secara singkat sudah memenuhi syarat”.-

5. Bahwa *Posita* Gugatan Penggugat telah lengkap dan telah memenuhi syarat, karena telah memenuhi 2 [dua] unsur yaitu: [M. Yahya Harahap, 2009: 58];

1) Dasar Hukum [*Rechtelijke Grond*].

Yaitu memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau obyek yang disengketakan, serta antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan materi atau obyek sengketa.

Atas dasar hal tersebut, maka dasar hukum mengajukan Gugatan telah jelas dan terang serta memenuhi unsur *Rechtelijke Grond*.

2) Dasar Fakta [*Faitelijke Grond*].

Yaitu penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau obyek perkara maupun dengan pihak Tergugat, dengan kata lain penjelasan mengenai fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat.

X. Keberatan terhadap Putusan yang menyatakan bahwa antara *bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi* tidak ada relevansinya dan tidak saling mendukung.

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan *aquo* yang menyatakan bahwa antara bukti-bukti surat tersebut dengan *keterangan saksi-saksi tidak ada relevansinya dan* tidak saling mendukung, merupakan pertimbangan hukum yang tidak tepat, dan kami keberatan dengan hal tersebut;



2. Bahwa fakta dalam Proses Pemeriksaan alat bukti surat tersebut, Pembanding (semula Penggugat) telah mengajukan bukti-bukti surat antara lain sebagai berikut :

1. P 1 : Fotocopy sesuai dengan asli; Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Penggugat (Ny.Suratmi);
2. P 2 : Fotocopy sesuai dengan aslinya; Surat Keterangan Kematian MUKIDJA (suami Penggugat/ Tergugat Rekonpensi) Nomor 474.3/24/KM/DM-GK/VII/02 yang dikeluarkan tertanggal 01 Juli 2002.
3. P 3 : Fotocopy dari fotocopy; Sertifikat Hak Milik Nomor M.947/Dmn, Surat Ukur No. 00076/ Demangan/2000, Luas 172 M², tercatat atas nama Pemegang Hak SURATMI, (menurut informasi dari Turut Tergugat II asli sertifikat tersebut ada pada Turut Tergugat II, yang tanpa sepengetahuan Penggugat/ Tergugat Rekonpensi telah dialihkan menjadi atas nama Tergugat I oleh tergugat I).
4. P 4 : Fotocopy sesuai dengan asli; Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 190/2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan kota Yogyakarta tertanggal 7 Agustus 2017.
5. P 5 : Fotocopy sesuai dengan asli; Surat Pengaduan Nomor Reg/213/VIII/2017/SPKT, tertanggal 14 Agustus 2017, yang dikeluarkan oleh Polresta Yogyakarta.
6. P 6 : Fotocopy sesuai dengan asli; Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor: STPLP/LP/259-B/XII/2017/DIY/RESTA YKA pada hari Jumat tertanggal 18 Desember 2017.
7. P.7 : Foto Copy sesuai dengan asli; Surat No. B/464/X/2018/Reskrim, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) tertanggal 18 Oktober 2018.
8. P.8 : Fotocopy sesuai dengan asli; Surat Pengantar Nomor 045/VI/23/07/17 yang dikeluarkan tertanggal 27 Juni 2017, yang dikeluarkan oleh Ketua RT.



23 dan diketahui oleh Ketua RW.07 Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta.

9. P.9.A : Fotocopy sesuai dengan asli; Surat Nomor 014-SK/Pdt-Adv/SS/VIII/2017 tertanggal 14 Agustus 2017 perihal Permohonan Konfirmasi dan penjelasan.

10. P.9.B : Fotocopy sesuai dengan asli; Surat Pernyataan dari Staf Notaris Yuasri yang bernama Wiwit tertanggal 16 Agustus 2017.

11. P.10 : Foto Copy sesuai dengan Asli; Kutipan Akta Kematian Mukidjo (Suami Penggugat) berdasarkan Akta Kematian Nomor 3471-KM-260320190026 yang dikeluarkan tertanggal 25 Maret 2019.

12. P.11 : Fotocopy sesuai dengan asli; Tanda Terima Pembayaran Izin Bangunan Nomor 420/R yang dikeluarkan tertanggal 11 Desember 1972.

13. P.12.A: Fotocopy sesuai dengan asli; Turunan Ijin Mendirikan Bangunan Angka 420/R, tertanggal 11-12-1972, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kotamadya Yogyakarta Kantor Perentjanaan Kota, yang diajukan oleh Sastromoekidjo (Suami Penggugat).

14. P.12.B: Fotocopy sesuai dengan asli; Denah Izin Mendirikan Bangunan Sapen Gk.III/21 A Verp.No.1372 Blok:XVI M.P.P Gondokusuman (Obyek sengketa)

15. P.13 : Satu (bendel) Fotocopy sesuai dengan asli; Kwitansi pembayaran kos-kosan dan kontrakan (obyek sengketa) dari penyewa kepada Ny. Suratmi (Penggugat).

16. P.14.A: Fotocopy sesuai dengan asli; tanda terima surat nomor 018-SK/PDT-ADV/SS/VIII/2017 tentang surat pemberitahuan tertanggal 18 Agustus 2017.

17. P.14.B: Fotocopy sesuai dengan asli; surat nomor 018-SK/PDT-ADV/SS/VIII/2017 tentang surat pemberitahuan tertanggal 18 Agustus 2017

18. P.15 : Foto Copy sesuai dengan asli; Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 09 Maret 2019.

Bahwa bukti-bukti diatas merupakan bukti-bukti yang telah berkesesuaian satu dengan lainnya. **Sehingga terhadap bukti-**

Halaman 41 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



bukti diatas sangatlah terdapat relevansinya terhadap perkara aquo (sebagaimana telah Pembanding sampaikan dalam halaman 22 KESIMPULAN tertanggal 24 Juli 2019).

3. Bahwa Pembanding keberatan dan tidak sependapat dengan hal tersebut, karena dalam fakta hukum di persidangan pertimbangan hukum mengenai hal dimaksud adalah tidak pernah dibacakan dalam pembacaan putusan oleh Majelis Hakim. Terlebih lagi tidak diuraikan dan tidak dijelaskan secara rinci dan jelas bagian mana yang dimaksud tidak ada relevansinya dan tidak saling mendukung tersebut;

4. Bahwa dengan menunjuk **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 588 K/Sip/1975, tertanggal 13 Juli 1976**, menyebutkan bahwa:

“Keputusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terperinci harus dibatalkan”.

5. Bahwa dalam *Petitum* Gugatan Penggugat telah menjelaskan tentang hal-hal yang menjadi pokok tuntutan Penggugat yang dinyatakan dan dibebankan pada Tergugat.

6. Bahwa dengan demikian terbukti keberatan Pembanding terhadap pertimbangan hukum putusan mengenai antara *bukti-bukti surat dengan keterangan saksi-saksi* tidak ada relevansinya dan tidak saling mendukung adalah tidak tepat;

XI. Keberatan Terhadap Putusan Perkara Perdata Nomor 173/Pdt.G/2018/PN.Yyk yang menyatakan bahwa bukti surat yang diajukan oleh Terbanding II (semula Tergugat II) **khususnya terkait bukti T.II.1 tentang Surat Pernyataan Kesanggupan yang dipandang oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo sebagai bukti fotocopy dari fotocopy. Demikian TERDAPAT KEKELIRUAN MAJELIS HAKIM dalam memeriksa Alat Bukti Surat yang diajukan oleh Terbanding II karena dianggap hanyalah fotocopy dari fotocopy.**

Bahwa fakta dalam persidangan berdasarkan Inzage yang dilakukan oleh Pembanding pada tanggal serta telah diajukan pula dalam **agenda sidang KESIMPULAN tertanggal 24 Juli 2019 pada halaman 22-23 Kesimpulan Penggugat, dan telah dicek kembali pada saat inzage tertanggal 16 Oktober 2019, Telah terbukti bahwa bukti T.II.1 adalah bukti yang telah dicocokkan**

Halaman 42 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



sesuai dengan aslinya bukanlah fotocopy dari fotocopy. Hal tersebut tentu saja merugikan Pembanding karena setelah Pembanding memeriksa alat bukti surat tersebut terdapat keterangan bahwa Terbanding I telah mengakui dan akan menyelesaikan kewajibannya;

XII. Keberatan terhadap Fakta Hukum lain di persidangan.

1. Bahwa selain daripada keberatan terhadap uraian tersebut diatas, kami menyampaikan keberatan mengenai fakta hukum lain dalam persidangan, yang pada prinsipnya **keberatan mengenai fakta-fakta yang muncul dalam proses persidangan;**

2. Bahwa faktanya Pembanding baru mengetahui Jika Sertifikat Pembanding telah dibalik nama atas dasar transaksi jual beli setelah mendapat informasi dari Turut Terbanding II, dan kemudian Pembanding bersama anak Pembanding mendatangi Terbanding I untuk meminta agar sertifikat Pembanding dikembalikan. Bahwa kemudian Terbanding I mengatakan pada Pembanding jika Terbanding I akan mengembalikan sertifikat tersebut dengan mengucapkan "ibu jangan kuatir nanti saya kembalikan sertifikat ke ibu". Bahwa hal tersebut faktanya telah diakui oleh Terbanding I serta dikuatkan dengan Bukti Terbanding II yang telah ditunjukkan sesuai dengan aslinya (**Bukti surat T.II.1**);

3. Bahwa dalam proses Akta Jual Beli Nomor 42 Tahun 2008 tertanggal 31 Desember 2008 antara Pembanding dengan Terbanding I terdapat kekeliruan. Kekeliruan tersebut dilakukan atas penjelasan dan pemahaman yang keliru dari kedua belah pihak, kemudian hal itu mengakibatkan adanya **Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden)** dalam proses perjanjian tersebut (Hal tersebut telah diakui oleh Terbanding II dalam Jawaban Terbanding II pada poin 4, poin 7 dan poin 8) dalam acara perdata **Pengakuan adalah alat bukti yang sempurna.**

Bahwa dengan Terbanding II telah memberikan pengakuan dan membenarkan dalil Gugatan Penggugat, maka menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, SH., dalam bukunya " *Hukum Acara Perdata Indonesia* " hal. 174-175, menerangkan bahwa " merujuk

Halaman 43 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



pada ketentuan Pasal 174 HIR, dalam hal ini Pengakuan bukan saja menjadi alat bukti yang sempurna saja tetapi juga merupakan alat bukti yang bersifat menentukan yang tidak memungkinkan pembuktian lawan (ps. 1916 ayat 2 no 4 BW), Oleh karena itu maka kalau Terbanding II mengakui Tuntutan, maka hakim harus mengabulkan tuntutan Pembanding “.

Bahwa menurut ketentuan Pasal 1925 KUHPdata Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu.

BAHWA FAKTANYA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA AQUO TIDAK MEMPERTIMBANGKAN ADANYA PENGAKUAN DARI TERBANDING II YANG DIDUKUNG OLEH BUKTI SURAT T.II.1 (SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN);

4. Bahwa **penyalahgunaan keadaan dalam proses perjanjian tersebut merupakan salah satu bentuk cacat kehendak** diantara kedua belah pihak, apabila sebelumnya Pembanding mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat tertanggal 31 Desember 2008 tersebut adalah Akta Jual Beli (AJB) maka Pembanding tidak akan melakukan perbuatan hukum tersebut. Oleh sebab hal diatas **karena kehendak dari Pembanding atas obyek sengketa tersebut adalah untuk agunan pencairan pinjaman untuk modal usaha anaknya dan bukan untuk Jual beli** sebagaimana dalam dalil Jawaban Terbanding I, **terlihat jelas bahwa tidak adanya persesuaian kehendak antara Pembanding dengan Terbanding I**, maka terdapat **cacat kehendak dalam proses perjanjian tersebut;**

Bahwa adanya cacat kehendak dalam proses perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I mengakibatkan adanya Kesesatan (*dwaling*) dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 42 Tahun 2008 tertanggal 31 Desember 2008 (sebagaimana Pasal 1322 KUHPdata). Bahwa karena pengaruh kesesatan tersebut **apabila Penggugat mengetahui bila yang dimaksudkan adalah jual beli, maka perjanjian tersebut tidak akan pernah dibuat;**

Halaman 44 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



5. Bahwa dalam fakta-fakta di persidangan terbukti bahwa akta tersebut terdapat cacat kehendak didalamnya dan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan bentuk cacat kehendak tersebut dapat menurunkan derajat dan bentuk Akta Otentik menjadi Akta Bawah Tangan (halaman 548, M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*).

6. Bahwa Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dapat dilumpuhkan dengan segala jenis alat bukti; alat bukti apa saja dapat diajukan melumpuhkan kekuatan pembuktian Akta Otentik. Bisa Saksi, Persangkaan maupun segala macam akta, baik akta bawah tangan atau akta sepihak, maupun dengan surat lain. Jadi masalah kesetaraan bukti lawan tidaklah mutlak. Oleh karena itu, bukti lawan yang diajukan tidak diharuskan mesti akta otentik pula (halaman 582, M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*).

7. Bahwa menurut **yurisprudensi MA Nomor 459 K/Sip/1975 tertanggal 18-09-1975** mengenai register tanah dengan penjelasan bahwa mengingat stelsel negatif tentang register/ pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang didalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan tersebut diatas, maka dengan ini mohon kehadiran Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta cq Majelis Hakim Tinggi Pemeriksa Perkara Banding atas Putusan Perkara Perdata Nomor 173/Pdt.G/2018/PN. Yk berkenan untuk memeriksa permohonan banding ini, dan apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta berkeyakinan adanya keragu-raguan, mohon berkenan untuk selanjutnya memutus sebagai berikut :

"Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 173/Pdt.G/2018/PN.Yk., tertanggal 27 Agustus 2019".

Dan atau mengadili sendiri serta memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMER



1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding untuk seluruhnya.
2. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Memori Banding untuk seluruhnya.
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 173/Pdt.G/2018/PN.Yyk., tertanggal 27 Agustus 2019.
4. Menyatakan perbuatan Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III yang membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Demangan, Surat Ukur Nomor 76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000, yang terletak di Desa/ Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DIY dari atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Demangan, Surat Ukur Nomor 76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000, yang terletak di Desa/ Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DIY menjadi atas nama Didik Supriadi (Tergugat I) adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Akta jual beli Nomor 42 tahun 2008 tanggal 31 Desember 2008 antara Pembanding dan Terbanding I yang dibuat dihadapan Yuasri (Terbanding III) yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dijadikan dasar untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Demangan, Surat Ukur Nomor 76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000 menjadi atas nama Didik Supriadi (Terbanding I) adalah batal, tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya.
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Demangan, Surat Ukur Nomor 76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000 atas nama Didik Supriadi (Terbanding I) tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya.
7. Menyatakan segala produk hukum yang terbit atas dasar peralihan Akta jual beli Nomor 42 tahun 2008 tanggal 31 Desember 2008 antara Pembanding dan Terbanding I yang dibuat dihadapan Yuasri (Terbanding III) yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) batal demi hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan Turut Terbanding I untuk mengembalikan Nama Pemegang Hak yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Demangan, Surat Ukur Nomor 76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000 ke keadaan semula, yaitu atas nama Pemanding (Suratmi).
9. Memerintahkan Turut Terbanding II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Demangan, Surat Ukur Nomor 76/Dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², yang telah diterbitkan tertanggal 05 Juni 2000 yang semula atas nama Suratmi (Pemanding) kepada Pemanding tanpa syarat apapun dan tanpa pembebanan hak apapun.
10. Menghukum Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, dan atau siapa saja yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Demangan seluas 172 M², serta memperoleh hak atas tanah sengketa untuk tunduk pada putusan ini.
11. Menyatakan Sah dan Berharganya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas objek sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Demangan seluas 172 M²) Atas nama Terbanding I, Surat Ukur Nomor 76/dmn/2000 tertanggal 03 Mei 2000, seluas 172 M², terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DI Yogyakarta.
12. Menghukum Terbanding I, Terbanding II, dan Terbanding III, secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp 700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) kepada Pemanding.
13. Menghukum Terbanding I, Terbanding II, dan Terbanding III untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Pemanding sebesar Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan karena Terbanding I, Terbanding II, dan Terbanding III lalai memenuhi isi putusan ini, dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.
15. Menghukum Terbanding I, Terbanding II, dan Terbanding III, untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Halaman 47 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon putusan yang seadil-adilnya demi tegaknya hukum dan peradilan yang baik serta bijaksana.

[*ex aequo et bono*]

Menimbang, bahwa Para Terbanding dan Para Turut Terbanding tidak mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding yang diajukan Pembanding ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara, Putusan Sela tanggal 13 Maret 2019 berserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 27 Agustus 2019 nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk., dan Memori Banding yang disampaikan oleh Pembanding, yang pada pokoknya berkeberatan atas keotentikan surat bukti dan keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, adalah kurang tepat dan tidak beralasan, karena foto copy dari foto copy telah dicocokkan dengan foto copy tanpa diperlihatkan aslinya telah bermeterai cukup, sehingga memenuhi ketentuan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Meterai.

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar menurut hukum sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa tidak ada hal-hal yang baru dalam Memori Banding Pembanding yang dapat merubah atau membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 173/Pdt.G/2018/PN.Yyk., tanggal 27 Agustus 2019 yang dimohonkan banding maka Memori Banding dari Pembanding tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut di atas telah tepat dan benar berdasarkan hukum, maka putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 173/Pdt .G/2018/PN Yyk., tanggal 27 Agustus 2019 haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena Pembanding. semula Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, jo. Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, jo. HIR (*Herzien Inlandsch*

Halaman 48 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Reglement) jo. dan Undang-undang Nomor; 20 tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku ;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembading semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, Nomor 173/Pdt.G/2018/PN Yyk, tanggal 27 Agustus 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembading semula Pengggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan sedangkan ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Jum'at, tanggal 22 November 2019, Oleh Kami Zaenal Fatoni, SH., Ketua Majelis dengan Sulasdiyanto, SH. MH., dan Ninin Murnindrarti, SH. MH., masing-masing Hakim Anggota dan Putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 17 Desember 2019, Oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu Sukaryadi; Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini maupun Kuasa Hukumnya .-

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

TTD

TTD

Sulasdiyanto, SH.MH.

Zaenal Fatoni,SH.

TTD

Ninin Murnindrarti,SH.MH.

Panitera Pengganti

TTD

Sukaryadi

Halaman 49 dari 50 halaman Putusan Nomor 114/PDT/2019/PT YYK



Perincian biaya :

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

Disclaimer