



PUTUSAN

No. 273/Pdt.G/2020/PN.Smn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

YULIANUS KARSOWINARTO, bertempat tinggal di Sambirejo, Karanganyar Rt 003 Rw 047, Wedomartani, Ngemplak, Sleman, Desa Wedomartani, Ngemplak, Kab. Sleman, Di Yogyakarta, dalam hal ini dikuasakan kepada FERYAN HARTO NUGROHO, SH., adalah Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Advokat "ATH" yang beralamat di Jl. Wonosari KM. 6,5 RT. 14, Kalangan, Baturetno, Banguntapan, Bantul, Phone : 0812.2682.7111, Email : kantoradvokat.ath@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Oktober 2020 sebagai PENGGUGAT;

Lawan

IRIYANTI, bertempat tinggal di Sambirejo, Karanganyar Rt 003 Rw 047, Wedomartani, Ngemplak, Sleman, Desa Wedomartani, Ngemplak, Kab. Sleman, Di Yogyakarta, sebagai TERGUGAT I;

EKO AGUS SETYAWAN, bertempat tinggal di Sambirejo, Karanganyar Rt 003 Rw 047, Wedomartani, Ngemplak, Sleman, Desa Wedomartani, Ngemplak, Kab. Sleman, Di Yogyakarta, sebagai TERGUGAT II;

WIWIT DWI SUHARYANTI, bertempat tinggal di Sambirejo, Karanganyar Rt 003 Rw 047, Wedomartani, Ngemplak, Sleman, Desa Wedomartani, Ngemplak, Kab. Sleman, Di Yogyakarta, sebagai TERGUGAT III;

Dalam hal ini Tergugat I , tergugat II dan Tergugat III memberikan kuasa kepada ini Noval Satriawan, S. H, Andri Wibowo, S. H, Rismi Eridasari, S. H, M. H , Advokat pada Kantor Advokat ANDRI WIBOWO Law Firm & Partners beralamat di Jl. Tantular No. 418,

Hal.1 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pringwulung, Condongcatur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa
Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Nomor :
0120/SKU/AW/Pdt.4/X/2020 tertanggal 20 Oktober 2020,

HARUN, bertempat tinggal di Paten Rt 006 Rw 005 Desa Tridadi,
Sleman, Desa Tridadi, Sleman, Kab. Sleman, Di Yogyakarta,
sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah memperhatikan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri
Sleman no.273/Pdt.G/ 2020/PN.Smn; tentang penunjukan majelis
Hakim,

Setelah memperhatikan surat penetapan Ketua majelis Hakim
No.273./Pdt.G/ 2020/PN.Smn; tentang Hari sidang

Setelah memperhatikan surat penetapan Ketua Majelis Hakim No. .
273/PEN.Pdt/ 2020/PN.Smn; tentang penunjukan Hakim Mediator;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan memperhatikan bukti
surat yang diajukan para pihak.

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan gugatannya
tertanggal 21 Oktober 2020 .yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Sleman tanggal 22 Oktober 2020 didalam register perkara perdata
nomor : 273/Pdt.G/2020/PN.Smn. yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal
sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah dan bangunan seluas 619
mtr² yang terletak di Wedomartani, Ngemplak, Sleman dengan bukti
kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8012/Wedomartani, Surat Ukur
Nomor : 04839/Wedomartani/2005 tanggal 05 Maret 2005 atas nama
Yulianes (PENGGUGAT). Alat bukti kepemilikan akan disampaikan pada
tahapan sidang pembuktian ;
2. Bahwa PENGGUGAT mempunyai nama alias yaitu YULIANES, namun
tidak ada perbedaan subyek hukum bahwa PENGGUGAT adalah
YULIANUS KARSOWINARTO alias YULIANES adalah orang yang sama.

Hal.2 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.

Disclaimer

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



Alat bukti akan disampaikan pada tahapan sidang pembuktian ;

3. Bahwa TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 menguasai obyek milik PENGGUGAT pada poin 1 (satu) dan mengklaim kepemilikan obyek pada poin 1 (satu) dengan dasar hutang piutang antara suami TERGUGAT 1 yang sudah meninggal dunia dengan PENGGUGAT pada tahun 2008 ;
4. Bahwa hutang piutang antara PENGGUGAT dan suami TERGUGAT 1 tidak mempunyai alat bukti apapun, namun muncul secara sepihak alat bukti hutang piutang dari TERGUGAT 1 pasca atau setelah suami TERGUGAT 1 meninggal dunia dan menjadikan alasan bagi TERGUGAT 1 untuk meminta keluar PENGGUGAT dari obyek dengan alasan obyek sudah menjadi alat pembayaran hutang piutang PENGGUGAT dengan suami TERGUGAT 1 ;
5. Bahwa hubungan antara TERGUGAT 1 adalah ibu kandung dari TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 yang merupakan istri dan anak kandung dari suami TERGUGAT 1 bernama Bapak SUMARJI ;
6. Bahwa penguasaan obyek yang bukan miliknya secara sepihak oleh TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 merupakan perbuatan Melawan Hukum yang nyata dilakukan kepada PENGGUGAT dengan dasar hutang piutang yang sangat illusionir atau kabur atau tidak jelas, dan hal ini sangat merugikan PENGGUGAT yang sudah tua dan tidak mengetahui dan tidak paham hukum ;
7. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2019 PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT melakukan jual beli obyek tersebut diatas pada dengan membuat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan yang pada intinya perjanjian bawah tangan tersebut berisikan bahwa tanah dan bangunan milik PENGGUGAT seluas 619 mtr2 yang terletak di Wedomartani, Ngemplak, Sleman dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 8012/Wedomartani, Surat Ukur nomor : 04839/Wedomartani/2005 tanggal 05 Maret 2005 atas nama Yulianes (PENGGUGAT) dibeli oleh TURUT TERGUGAT dengan harga sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan sertifikat atas obyek kemudian langsung dipegang atau dikuasai oleh TURUT TERGUGAT ;
8. Bahwa setelah peristiwa jual beli yang tidak layak tersebut diatas, TURUT TERGUGAT melakukan perintah pengosongan rumah kepada

Hal.3 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT dengan hanya memberikan waktu 1 (satu) hari tanpa ada toleransi waktu yang lebih panjang dan tanpa ada kesempatan PENGGUGAT bertanya ;

9. Bahwa dengan peristiwa jual beli yang tidak layak tersebut diatas harus dinyatakan batal dan TURUT TERGUGAT dengan secara sadar bersedia mengembalikan atau setidaknya dihukum untuk mengembalikan uang jual beli tersebut diatas sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT ;

10. Bahwa atas perbuatan hukum diatas telah terjadi jual beli yang tidak layak, mengingat PENGGUGAT adalah orang desa yang sudah tua dan tidak diberikan penjelasan yang lengkap dan transparan serta buta huruf. Dan terbukti setelah terjadi jual beli yang tidak layak tersebut diatas PENGGUGAT sangat merasa tertipu dan melakukan langkah hukum demi kembalinya tanah serta bangunan tersebut diatas ;

11. Bahwa atas perbuatan hukum jual beli yang tidak layak tersebut diatas, TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 serta TURUT TERGUGAT telah melakukan MISBRUIK VAN OMSTADIGHEDEN atau penyalahgunaan keadaan terhadap PENGGUGAT. Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui dan mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal, tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum sebenarnya ia harus mencegahnya. Secara garis besar penyalahgunaan keadaan dibagi menjadi :

- a. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi (economische overwicht) dari satu pihak terhadap pihak lain
- b. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis (geestelijke overwicht) dari satu pihak terhadap pihak lain
- c. Penyalahgunaan keadaan karena keadaan darurat (noodtoestand)

12. Bahwa atas perbuatan hukum jual beli yang tidak layak tersebut diatas, PENGGUGAT kehilangan aset tanah dan bangunan satu – satunya milik PENGGUGAT dan saat ini PENGGUGAT menumpang disalah satu saudara dari PENGGUGAT ;

Hal.4 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



13. Bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per tahun 2019 dari obyek perkara ini adalah Rp 95.168.000, - (sembilan puluh lima juta seratus enam puluh delapan ribu rupiah), yang mana nilai pembelian sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) oleh TURUT TERGUGAT adalah nilai yang tidak wajar. Alat bukti akan disampaikan pada tahapan sidang pembuktian ;
14. Bahwa kuasa hukum PENGGUGAT pada tanggal 08 Juni 2020 mengirimkan Somasi 1 dan dijawab oleh TURUT TERGUGAT secara tertulis tertanggal 11 Juni 2020 yang mana didalam surat jawaban tersebut TURUT TERGUGAT mengakui telah membeli obyek sengketa dengan harga yang tidak layak yaitu sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sesuai dengan Perjanjian Jual Beli yang dibuat dibawah tangan antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT tertanggal 20 Mei 2019 ;
15. Bahwa kuasa hukum PENGGUGAT kemudian pada tanggal 15 Juni 2020 kembali mengirimkan Somasi ke-2 yang pada intinya PENGGUGAT menawarkan untuk mengembalikan dana milik TURUT TERGUGAT dengan 2 (dua) kali lipat dari Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) menjadi Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan kembali dijawab oleh TURUT TERGUGAT secara tertulis tertanggal 17 Juni 2020 yang mana didalam surat jawaban kedua tersebut tersebut TURUT TERGUGAT menolak tawaran pihak PENGGUGAT dan malah melemparkan kepada pihak lain yang PENGGUGAT tidak ada kaitannya sama sekali. Disini sangat terlihat bahwa TURUT TERGUGAT memang sudah mempunyai itikad yang tidak baik dalam menyelesaikan masalah ini. Alat bukti akan disampaikan pada tahapan sidang pembuktian ;
16. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 serta TURUT TERGUGAT sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan secara sengaja ataupun karena kelalaiannya telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT ;
17. Bahwa TURUT TERGUGAT melakukan jual beli dengan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian yang mana menurut Pasal 1320 KUHPerdara harus memenuhi 4 syarat yaitu
 - a. Sepakat mengikatkan diri



- b. Kecakapan membuat perjanjian
 - c. Suatu hal tertentu
 - d. Suatu sebab yang halal
18. Bahwa agar gugatan ini tidak kabur, illusoir dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 serta TURUT TERGUGAT untuk mengalihkan obyek kepada pihak lain terlebih lagi karena saat ini Sertifikat Hak Milik yang menjadi obyek ada di TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 serta TURUT TERGUGAT atau dalam penguasaan TERGUGAT, maka PENGGUGAT mohon agar dapat dilakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas obyek sengketa ini yaitu tanah dan bangunan seluas 619 mtr2 yang terletak di Wedomartani, Ngemplak, Sleman dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 8012/Wedomartani, surat ukur nomor : 04839/Wedomartani/2005 tanggal 05 Maret 2005 atas nama Yulianes ;
19. Bahwa karena obyek sengketa adalah harta dan atau aset satu-satunya dari PENGGUGAT dan tempat tinggal PENGGUGAT cukup beralasan TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 serta TURUT TERGUGAT dihukum untuk mengembalikan obyek sengketa tanpa beban dan syarat apapun kepada PENGGUGAT ;
20. Bahwa sudah layak pula bagi PENGGUGAT untuk menuntut uang paksa (dwangsom) kepada TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 serta TURUT TERGUGAT sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) perhari setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan ini ;
21. Bahwa selain itu menurut hemat PENGGUGAT sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Sleman memutuskan bagi TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 serta TURUT TERGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;
22. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk segera memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR

Hal.6 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum perjanjian jual beli bawah tangan antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT tertanggal 20 Mei 2019 ;
3. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk menerima uang perikatan jual beli tertanggal 20 Mei 2019 sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)
4. Menghukum TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 serta TURUT TERGUGAT untuk mengembalikan tanah dan bangunan seluas 619 mtr2 yang terletak di Wedomartani, Ngeplak, Sleman dan SHM Nomor : 8012/Wedomartani, Surat Ukur Nomor : 04839/Wedomartani/2005 tanggal 05 Maret 2005 atas nama Yulianes luas 619 mtr2 ;
5. Menghukum TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 serta TURUT TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi,perlawanan danatau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij Voorraad*)

SUBSIDAIR

Atau mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan hadir kuasa Penggugat dan kuasa Para Tergugat serta Turut Tergugat datang ke muka sidang.;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berdasarkan PERMA NO.1 tahun 2016 telah menunjuk seorang hakim mediator yaitu OKTAFIATRI KUSUMANINGSIH, SH.,M.Hum untuk melakukan mediasi;

Menimbang bahwa setelah dilakukan mediasi ternyata berdasarkan laporan mediator tanggal 19 november 2020 ,para pihak gagal mencapai kesepakatan damai., maka selanjutnya upaya perdamaian dilakukan oleh majelis sambil proses pemeriksaan perkara berjalan.

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan majelis hakim dengan acara pembacaan Surat Gugatan dan penggugat

Hal.7 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



menyatakan tetap mempertahankan sebagaimana yang dinyatakan pada surat gugatannya.

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut pihak kuasa para Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

- Bahwa dalam gugatan Penggugat, Pihak yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat yakni anak-anak dari Penggugat yang bernama Cornelius dan Dwi Wahyudi karena anak-anak Penggugat ikut serta dalam penerimaan uang hasil penjualan tanah dengan obyek jual-beli sebagaimana dimaksud dalam perkara *a quo*; - - - - -

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obcuurt Libel)

- Bahwa Objek Gugatan tidak jelas, Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang dijadikan objek gugatan sehingga terjadi kekaburan terhadap objek mana yang dimaksud, yang dikuasai oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, serta objek mana yang dijadikan objek Jual-Beli tidak layak dengan Turut Tergugat ;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat saling bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya, Penggugat dalam awal gugatannya telah mendalilkan adanya hutang piutang antara suami Tergugat 1 yang terjadi pada tahun 2008 dengan Penggugat;
- Bahwa kemudian dalam Posita butir (10), (11), (12), Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi jual beli yang tidak layak, disini terlihat jelas bahwa Penggugat mengakui adanya transaksi jual beli antara Penggugat dan suami Tergugat 1.

3. Petitum Gugatan Penggugat Tidak Jelas

- Bahwa Penggugat meminta kepada Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk mengembalikan tanah dan bangunan seluas 619M2 yang terletak di Wedomartani, Ngemplak, Sleman, Surat

Hal.8 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Nomor : 04839/Wedomartani/2005 tanggal 5 Maret 2005 atas nama Yulianes seluas 619 M2 . . . dan seterusnya . . . ;

- Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum . . . dan seterusnya . . . ;

Bahwa petitum Penggugat sebagaimana tersebut diatas tidak berdasarkan hubungan hukum yang jelas karena obyek sengketa sudah menjadi obyek jual beli sejak tahun 2008 dan sudah dibeli oleh Suami Tergugat 1 dan sudah dilakukan pembayaran lunas senilai Rp. 160.000.000,- (*seratus enampuluh juta rupiah*) pada tanggal 11 Maret 2012 tapi sekarang diminta kembali oleh Penggugat dan menuduh Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa benar Penggugat yang bernama Yulianus Karsowinarto alias Yulianes adalah pemilik tanah dan bangunan seluas 619 m² yang terletak di Wedomartani, Ngemplak, Sleman sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor : 8012 / wedomartani, Surat Ukur Nomor : 04839 / wedomartani / 2005 tanggal 5 Maret 2005 (mohon selanjutnya disebut sebagai objek sengketa), sampai kemudian pada tanggal 11 Maret 2012 dibeli dan dibayar lunas oleh almarhum Sumarji yang dicatatkan pada selemba kwitansi bermaterai dan ditandatangani oleh kedua belah pihak ;
2. Bahwa pembayaran Jual-Beli antara Penggugat dengan almarhum Sumarji dilakukan secara bertahap atau diangsur dengan nilai angsuran yang tidak disepakati sejak tahun 2008, sampai kemudian terbayar seluruhnya senilai Rp. 160.000.000,- (*seratus enampuluh juta rupiah*) pada tanggal 11 Maret 2012 sebagaimana telah diuraikan pada Posita angka 1 di atas ;
3. Bahwa pembayaran sebagaimana dimaksud pada angka 2 (*dua*) di atas, sebagian besar diterima oleh Penggugat langsung dan sebagian lagi diterima oleh anak-anak Penggugat ;
4. Bahwa Almarhum Sumarji adalah Suami dari Tergugat 1, Ayah dari Tergugat 2 dan Tergugat 3 yang meninggal dunia pada tahun 2012,

Hal.9 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.

Disclaimer

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



sehingga Para Tergugat merupakan ahli waris yang sah dari almarhum Sumarji ;

5. Bahwa utang piutang yang dimaksud oleh Penggugat dalam dalil gugatan Penggugat adalah suatu hal yang tidak berdasar dan terlalu mengada-ada, sebab tidak satupun bukti pembayaran Jual-Beli Objek sengketa dari Almarhum Sumarji (suami Tergugat 1, Ayah kandung dari Tergugat 2 dan Tergugat 3) kepada Pengggugat maupun anak-anak Penggugat sejak tahun 2008 mencatatkan adanya suatu peristiwa hukum utang piutang ;
6. Bahwa dengan adanya bukti kwitansi pelunasan Jual-Beli atas objek sengketa antara Penggugat dengan Almarhum Sumarji (suami Tergugat 1, Ayah kandung dari Tergugat 2 dan Tergugat 3) pada tanggal 11 Maret 2012 tersebut, yang disertai penyerahan SHM Nomor : 8012 / wedomartani, Surat Ukur Nomor : 04839 / wedomartani / 2005 tanggal 5 Maret 2005 dari tangan Penggugat langsung kepada Almarhum Sumarji (suami Tergugat 1, Ayah kandung dari Tergugat 2 dan Tergugat 3), maka Jual-Beli atas objek sengketa antara Penggugat dengan Almarhum Sumarji (suami Tergugat 1, Ayah kandung dari Tergugat 2 dan Tergugat 3) adalah hal yang tidak terbantahkan ;
7. Bahwa dengan adanya Jual-Beli atas objek sengketa antara Penggugat dengan Almarhum Sumarji (suami Tergugat 1, Ayah kandung dari Tergugat 2 dan Tergugat 3) maka penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat yang merupakan ahli waris dari almarhum Sumarji terhadap Objek sengketa adalah sebuah Perbuatan Hukum yang Sah, sehingga dengan demikian seluruh dalil-dalil Penggugat terkait Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat menjadi terbantahkan ;
8. Bahwa Para Tergugat membantah telah meminta Penggugat keluar dari Objek Sengketa, bahkan meskipun secara sah Para Tergugat berhak menguasai Objek Sengketa sejak dilakukan pelunasan Jual-Beli atas objek sengketa antara Penggugat dengan Almarhum Sumarji (suami Tergugat 1, Ayah kandung dari Tergugat 2 dan Tergugat 3) pada tanggal 11 Maret 2012, namun para Tergugat masih memberi kesempatan kepada Penggugat untuk tinggal di rumah yang berdiri diatas objek sengketa sampai sekitar bulan februari tahun 2020 ;

Hal.10 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



9. Bahwa Para Tergugat beberapa kali meminta Penggugat untuk menandatangani Akta Jual-Beli, karena Tergugat 1 dan Tergugat 3 bermaksud untuk menghibahkan Objek Sengketa kepada Tergugat 2 sesuai kesepakatan pembagian harta warisan di keluarga Para Tergugat namun tidak terlaksana sampai dengan hari ini karena Penggugat selalu menolak tanpa alasan yang jelas ;
10. Bahwa Para Tergugat baru mengetahui dikemudian hari, perintah pengosongan rumah dilakukan oleh Turut Tergugat yang mengaku telah membeli Rumah/Bangunan yang berdiri diatas Objek Sengketa ;
11. Bahwa Para Tergugat pada awalnya tidak mengetahui adanya Jual-Beli Rumah/Bangunan yang berdiri diatas Objek Sengketa antara Penggugat dengan Turut Tergugat, dan baru mengetahui setelah Turut Tergugat mendatangi Para Tergugat dan menyatakan telah membeli Rumah/Bangunan yang berdiri di atas Objek Sengketa dari Penggugat ;
12. Bahwa Turut Tergugat yang mengaku telah membeli Rumah/Bangunan yang berdiri di atas Objek Sengketa dari Penggugat, meminta Para Tergugat untuk membeli Rumah/Tanah yang berdiri di atas Objek Sengketa dari Turut Tergugat, dan berjanji akan membantu Para Tergugat memproses baliknama sertifikat ;
13. Bahwa dengan janji yang disampaikan oleh Turut Tergugat, Para Tergugat akhirnya setuju untuk membeli Rumah/Bangunan yang berdiri di atas Objek Sengketa yang senyatanya adalah milik Para Tergugat dengan Nilai Rp. 160.000.000,- (*seratus enam puluh juta rupiah*), melalui satu kali pembayaran pada tanggal 12 Juni 2020 ;
14. Bahwa Para Tergugat tidak mengetahui secara pasti perihal Jual-Beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat atas Rumah/Tanah diatas Objek Sengketa yang telah dibeli almarhum Sumarji (suami Tergugat 1, Ayah kandung dari Tergugat 2 dan Tergugat 3) dan hanya mendapat keterangan dari Turut Tergugat ;
15. Bahwa Para Tergugat baru menyadari telah melakukan dua kali pembayaran atas Objek Sengketa setelah Para Tergugat menerima Gugatan Penggugat ini dan mendapati sampai saat ini proses baliknama yang dijanjikan oleh Turut Tergugat tidak terlaksana ;

Hal.11 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bersamaan adanya gugatan Penggugat ini sebagaimana telah ter-register di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dengan Nomor Perkara: 273/Pdt.G/2020/PN-Smn tanggal 21 Oktober 2020 di Pengadilan Negeri Sleman, PARA TERGUGAT mengajukan Gugatan Rekonpensi sebagai berikut :

TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, dan TERGUGAT 3 (PARA TERGUGAT) selanjutnya mohon disebut sebagai PARA PENGGUGAT KONPENSI. - - - -

Berlawanan dengan

YULIANUS KARSOWINARTO alias YULIANES

Laki-laki; Warga Negara Indonesia (WNI); N. I. K. : 3404111307500002; Pekerjaan Petani; Lahir di Sleman, pada tanggal *tigabelas* bulan Juli tahun *seribu sembilanratus limapuluh* (13-07-1950); Beralamat di Dusun Sambirejo, Karanganyar, Rt. 003, Rw 047, Kel/Desa Wedomartani, Kec. Ngemplak, Kab. Sleman, Prop. D.I. Yogyakarta. - - - - -

Yang selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONPENSI I. - - -

Dan

HARUN

Laki-laki; Warga Negara Indonesia (WNI); Lahir di Bantul pada tanggal *duapuluh empat* bulan Mei tahun *seribu sembilanratus enam puluh empat* (24-05-1964); Pekerjaan Wiraswasta; Beralamat di Paten, Rt.006, Rw. 005, Desa Tridadi, Kec. Sleman, Kab. Sleman, Prop. D.I. Yogyakarta. - - - - -

Yang selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONPENSI II. - - -

Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II, selanjutnya mohon disebut sebagai PARA TERGUGAT REKONPENSI. - - - - -

DALAM KONPENSI

- Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Konpensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi dan jawaban sebagaimana tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonpensi; - -
- Bahwa Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Konpensi menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat dalam Konpensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi, kecuali yang diakui secara

Hal.12 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tegas oleh Para Tergugat dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi ; -----

a) Bahwa Para Tergugat Rekonpensi dalam mengajukan gugatan rekonpensi berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut : -----

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah sebagaimana tercatat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8012, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 04839/Wedomartani/2005 seluas 619 m2 (enamratus sembilanbelas meter persegi); terletak di Desa Wedomartani, Kec. Ngemplak, Kab. Sleman, Propinsi D. I. Yogyakarta; dengan Batas-batas : - - -
----- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kampung ;

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah kosong milik Eko Agus Setyawan ; -----

Sebelah Utara Bagian Depan berbatasan dengan tanah kosong milik Pak Sugeng; -----

Sebelah Utara Bagian Tengah berbatasan dengan tanah kosong milik Pak Jumar; -----

Sebelah Utara Bagian Belakang berbatasan dengan tanah kosong milik Pak Samsyudin; -----

Sebelah Selatan Bagian Depan berbatasan dengan bangunan milik Pak Irwan; -----

Sebelah Selatan Bagian Belakang berbatasan dengan bangunan milik Pak Tris (Pak RT). -----

b) Bahwa pembelian tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam huruf (a), seharga Rp. 160.000.000,- (*seratus enam puluh juta rupiah*) dan dibuktikan dengan adanya kwitansi pembayaran tertanggal sebelas bulan Maret tahun duaribu duabelas (11-03-2012), yang dibuat dan ditandatangani oleh Alm. Bapak Sumarji (Suami PENGGUGAT REKONPENSİ 1) dan TERGUGAT REKONPENSİ 1 ; -----

c) Bahwa setelah keluarnya kwitansi pembayaran sebagaimana dimaksud dalam huruf (b) tersebut diatas, Sertifikat Hak Milik (SHM) ASLI, Nomor SHM: 8012, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 04839/Wedomartani/2005 seluas 619 m2 (*enamratus*

Hal.13 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



sembilanbelas meter persegi); terletak di Desa Wedomartani, Kec. Ngemplak, Kab. Sleman, Prop. D. I. Yogyakarta atas nama Bapak Yulianes (TERGUGAT REKONPENS I) diserahkan kepada Bapak Sumarji (Suami PENGGUGAT REKONPENS I) yang kemudian diserahkan kepada dan disimpan oleh NYONYA IRIANTI (PENGGUGAT REKONPENS I) hingga saat ini ; - - - -

d) Bahwa setelah meninggalnya Bapak Sumarji, kemudian diketahui oleh PARA PENGGUGAT REKONPENS I pembayaran tanah sudah lunas, maka Sertifikat Hak Milik (SHM) ASLI, Nomor SHM: 8012, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 04839/ Wedomartani/2005 seluas 619 m2 (*enamratus sembilanbelas meter persegi*) yang terletak di Desa Wedomartani, Kec. Ngemplak, Kab. Sleman, Prop. D. I. Yogyakarta tersebut, seterusnya akan diproses balik nama tetapi mendapatkan kendala karena TERGUGAT REKONPENS I tidak kooperatif dan belum bersedia tanda tangan untuk proses balik nama dengan alasan yang tidak jelas:

e) Bahwa keinginan PENGGUGAT REKONPENS I untuk melaksanakan wasiat Almarhum Suaminya yakni tanah sebagaimana dimaksud dalam perkara *a quo* dibalik nama atas nama PENGGUGAT REKONPENS II menjadi tertunda selama lebih dari 8 (*delapan*) tahun dan selama itu PARA PENGGUGAT REKONPENS I menjadi bingung dan memilih diam karena ketidaktahuan mengenai proses hukum, meskipun sudah membeli tanah dan melakukan pembayaran lunas tapi belum bisa memiliki obyek jual beli hingga saat ini tapi merasa dipermainkan oleh PARA TERGUGAT REKONPENS I ; - - - -

f) Bahwa atas penundaan proses balik nama yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENS I, PARA PENGGUGAT REKONPENS I mengalami tidak-pastian hukum mengenai obyek jual beli dalam perkara *a quo*, serta mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil ; - - - - -

g) Bahwa kerugian *materiil* sebagaimana dimaksud dalam huruf (f) diatas yakni PARA PENGGUGAT REKONPENS I tidak bisa memperoleh hasil ekonomi dari obyek jual-beli yang sudah dibeli oleh Almarhum Suami Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat



Rekonpensi I, dan jika diperhitungkan kerugian atas penundaan proses balik nama selama lebih dari 8 (*delapan*) tahun sebesar Rp. 400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*) (kerugian Rp. 50.000.000,- (*limapuluh juta rupiah*) per tahun karena tidak bisa memanfaatkan obyek jual-beli sebagaimana dimaksud dalam perkara *a quo*) ; -----

- h) Bahwa kerugian *immateriil* sebagaimana dimaksud dalam huruf (f) tersebut diatas, PENGGUGAT REKONPENS I menyimpan beban batin yang mendalam serta sedih karena belum bisa mewujudkan wasiat dari Almarhum suaminya yakni mem-proses balik nama obyek jual-beli ke atas nama anak pertamanya (PENGGUGAT REKONPENS I I) ; -----
- i) Bahwa pada awal bulan Juni tahun 2020 tiba-tiba datanglah seseorang kerumah PARA PENGGUGAT REKONPENS I yang tidak dikenal oleh Para Penggugat Rekonpensi, yang mengaku pemilik dari sebuah bangunan rumah yang berdiri diatas tanah obyek sengketa, yang kemudian diketahui bernama HARUN (TERGUGAT REKONPENS I I) ; -----
- j) Bahwa kedatangan TERGUGAT REKONPENS I I kerumah PARA PENGGUGAT REKONPENS I dengan tujuan menawarkan penjualan atas bangunan kepada PARA PENGGUGAT REKONPENS I sebagaimana dimaksud dalam huruf (i) tersebut diatas ; -----
- k) Bahwa TERGUGAT REKONPENS I I menjanjikan akan membantu proses balik nama sertifikat kepada PARA PENGGUGAT REKONPENS I sehingga dengan adanya janji tersebut, PARA PENGGUGAT REKONPENS I tertarik dan setuju membeli objek bangunan rumah yang ditawarkan, dan menunjuk PENGGUGAT REKONPENS I I untuk melakukan transaksi Jual-Beli dimaksud dengan TERGUGAT REKONPENS I I ; -----

- l) Bahwa setelah PENGGUGAT REKONPENS I I melakukan pembayaran atas bangunan rumah yang ditawarkan TERGUGAT REKONPENS I I senilai Rp. 160.000.000,- (*seratus enam puluh juta rupiah*), PENGGUGAT REKONPENS I I bermaksud menagih



janji TERGUGAT REKONPENSI II untuk membantu proses baliknama SHM Nomor : 8012 / wedomartani ke atasnama PENGGUGAT REKONPENSI II ; - -

- m) Bahwa untuk merealisasikan proses baliknama sebagaimana dijanjikan TERGUGAT REKONPENSI II kepada PARA PENGGUGAT REKONPENSI, TERGUGAT REKONPENSI II meminta uang sebesar Rp. 25.000.000,- (*duapuluh lima juta rupiah*), untuk jasa kepengurusan sebagaimana dimaksud, dan seketika itu juga PENGGUGAT REKONPENSI I tidak dapat menerima hal tersebut sebab merasa sudah mengeluarkan uang yang cukup besar sampai dua kali membeli Objek sengketa, karena begitu besarnya keinginan untuk mewujudkan wasiat almarhum suami PENGGUGAT REKONPENSI I yang mewasiatkan agar objek sengketa diatasnamakan PENGGUGAT REKONPENSI II ; - - - - -
- n) Bahwa PARA TERGUGAT baru mengetahui bahwa objek bangunan rumah yang dibeli dari TERGUGAT REKONPENSI II senilai Rp. 160.000.000,- (*seratus enam puluh juta rupiah*), sebelumnya dibeli oleh TERGUGAT REKONPENSI II dari TERGUGAT REKONPENSI I dengan Harga Rp. 40.000.000,- (*empat puluh juta rupiah*) setelah adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan TERGUGAT REKONPENSI 1 kepada TERGUGAT REKONPENSI 2 di Pengadilan Negeri Sleman dengan Nomor Register Perkara : 202/Pdt.G/2020/PN Smn tanggal 14 Agustus 2020;
- o) Bahwa Perbuatan TERGUGAT REKONPENSI I yang menjual objek Bangunan Rumah yang berdiri di atas Objek Lahan yang sebelumnya telah dibeli oleh almarhum Sumarji (suami PENGGUGAT REKONPENSI I, ayah PENGGUGAT REKONPENSI II dan PENGGUGAT REKONPENSI III) kepada TERGUGAT REKONPENSI II telah merugikan PARA PENGGUGAT REKONPENSI ; - - - - -
- p) Bahwa PARA TERGUGAT REKONPENSI secara bersama-sama telah memanfaatkan ketidaktahuan PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang tidak berpengalaman dalam melakukan suatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan hukum jual-beli tanah, dan menyalahgunakan keadaan psikologis PARA PENGGUGAT REKONPENSI yang sangat ingin melakukan balik nama sertifikat sebagaimana yang diwasiatkan oleh almarhum Sumarji. -----

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana diurai dalam eksepsi, jawaban dan rekonsensi, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Perdata Nomor 273/Pdt.G/2020/PN Smn pada Pengadilan Negeri Sleman, untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut : -----

PRIMAIR

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya. -----

Dalam Pokok Perkara

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*). -----

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ; -
2. Menetapkan transaksi Jual-Beli antara Tergugat Rekonvensi 1 dengan almarhum Sumarji (Suami Penggugat Rekonvensi I, Ayah Penggugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi III) Sah demi Hukum ; -----
3. Menetapkan transaksi Jual-Beli Bangunan Rumah antara Tergugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi II Batal demi Hukum ; -----
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi I untuk membayar Ganti Rugi kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*) ; -----
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi I untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang diterima dari Penggugat Rekonvensi II. -----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Hal.17 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat / Tergugat Rekonpensi 1 untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara *a quo*.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut pihak Turut Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut

1. Bahwa saya telah membeli secara sah kepada Penggugat pada tanggal 20 Mei 2019 atas sebagian bidang tanah seluas 100 m² (kurang lebih seratus meter persegi) dari luas keseluruhan 619 m² (enam ratus sembilan belas meter persegi) dengan bukti kepemilikan hak milik nomor : 8012/Wedomartani, Surat Ukur Nomor : 04839/Wedomartani/2005 tanggal 05 Maret 2005 atas nama YULIANES (PENGGUGAT) sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang batasnya telah ditunjukkan sendiri oleh Penggugat kepada saya sebelum pembelian tanah, adapun bukti kuitansi penerimaan uang jual beli tanah dan foto penerimaan uang terlampir;
2. Bahwa saya hanya membeli sebagian dari tanah tersebut diatas, yang menurut pengakuan dari Penggugat waktu itu sebagian tanah yang lain telah dijual kepada Bapak Sumarji (almarhum) yang merupakan keluarga dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;
3. Bahwa saya tidak pernah melakukan perintah pengosongan rumah kepada Penggugat, dan atas inisiatip Penggugat sendiri mengosongkan rumah sebelum pembayaran jaul beli tersebut diatas;
4. Bahwa karena sampai telah dibayarkan secara lunas, pihak Penggugat belum bisa menunjukkan sertifikat hasil pemecahan, maka tanah tersebut saya jual kepada Tergugat II, dan Tergugat II bersedia membeli tanah tersebut.
5. Bahwa atas perkara ini dari pihak Penggugat pernah mengajukan gugatan kepada saya dengan nomor Perkara 202/Pdt.G/2020/PN Smn, yang kemudian oleh Penggugat gugatan tersebut dicabut, demikian berdasarkan relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Sleman

Hal.18 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 202/Pdt.G/2020/PN Smn yang telah saya terima pada hari Selasa tanggal 20 Oktober 2020.

Demikian Jawaban Perkara Perdata No. 273/Pdt.G/2020/PN Smn ini saya sampaikan, atas segala perhatian dan perkenannya saya ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan replik tanggal 14 januari 2021 dan pihak para Tergugat serta Turut tergugat telah mengajukan duplik tanggal 21 januari 2021 yang isinya pada pokoknya masing-masing tetap pada pendiriannya.

Menimbang, bahwa kuasa Para tergugat, dalam jawabannya tidak mengajukan eksepsi terhadap majelis hakim yang mengadili perkara a quo oleh karenanya majelis hakim akan langsung masuk dalam pokok perkara;

Menimbang bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah difotocopy dan dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materi secukupnya berupa :

1. Fotocopy dari copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 8012/Wedomartani Surat Ukur Nomor : 04839/Wedomartani/2005 tanggal 5 Maret 2005 atas nama Yulianes, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai asli Surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Yulianes, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy dari copy Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 20 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan tertanggal 21 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan tertanggal 21 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy sesuai asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Yulianus Karsowinarto, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 dan P-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang bahwa dipersidangan Para Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

Hal.19 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy sesuai asli Kartu Tanda Penduduk NIK. 3404115508640003 atas nama Iriyanti, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy sesuai asli Kartu Tanda Penduduk NIK. 3404110909930004 atas nama Eko Agus Setyawan, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy sesuai asli Kartu Tanda Penduduk NIK. 3404115709960004 atas nama Wiwit Dwi Suharyanti, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy sesuai asli Kartu Keluarga No. 3404111303170011 atas nama Kepala Keluarga Iriyanti, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy sesuai asli Kutipan Akta Nikah antara Sumarji dengan Iriyanti, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotocopy sesuai asli Kutipan Akta Kelahiran No. 04397/1993 atas nama Eko Agus Setyawan, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotocopy sesuai asli Kutipan Akta Kelahiran No. 027/R/2002 atas nama Wiwit Dwi Suharyanti, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotocopy sesuai asli Kutipan Akta Kematian Nomor : 3100/K/2012 atas nama Sumarji, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 8012/Wedomartani/2005 tertanggal 05 Maret 2005 atas nama Yulianes, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. Fotocopy sesuai asli Kuitansi pembayaran Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tertanggal 27 Juni 2008, selanjutnya diberi tanda bukti T-10;
11. Fotocopy sesuai asli Kuitansi pembayaran Rp. 62.100.000,- (enam puluh dua juta seratus ribu rupiah) tertanggal 22 Desember 2009, selanjutnya diberi tanda bukti T-11;
12. Fotocopy sesuai asli Kuitansi pelunasan Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) tertanggal 11 Maret 2012, selanjutnya diberi tanda bukti T-12;
13. Fotocopy dari fotocopy bukti tahapan pembayaran, selanjutnya diberi tanda bukti T-13;
14. Fotocopy sesuai asli Kuitansi pembayaran Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) tertanggal 12 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-14;

Hal.20 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang bahwa dipersidangan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto penjelasan perjanjian jual beli tanah, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Foto penandatanganan surat perjanjian jual beli tanah, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;
3. Foto penerimaan uang pelunasan, selanjutnya diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Jual Beli Tanah, selanjutnya diberi tanda bukti TT-4;
5. Fotocopy sesuai asli Kuitansi pembayaran DP sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti TT-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Yulianes, selanjutnya diberi tanda bukti TT-6;
7. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Paijah selanjutnya diberi tanda bukti TT-7;
8. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Imam Kornelius, selanjutnya diberi tanda bukti TT-8;
9. Fotocopy dari fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Yulianus Karsowinarto, selanjutnya diberi tanda bukti TT-9;
10. Fotocopy dari fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Yulianes, selanjutnya diberi tanda bukti TT-10;
11. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 05562/wedomartani Surat Ukur tanggal 16-05-2001 luas 758 M2 atas nama Yulianes, selanjutnya diberi tanda bukti TT-11;
12. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 8012/Wedomartani luas 619 M2 Surat Ukur tanggal 5 Maret 2005, selanjutnya diberi tanda bukti TT-12;
13. Fotocopy dari fotocopy penitipan sertifikat tanggal 20 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TT-13;

Hal.21 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotocopy sesuai asli Kuitansi pelunasan tertanggal 20 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TT-14;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya,

Menimbang bahwa pihak penggugat di persidangan mengajukan saksi saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut

1. Saksi YULIANTO;

- Bahwa saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak/dalam ikatan suami istri, dan tidak/terikat hubungan kerja dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Terguga t tetapi tidak ada hubungan.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sdr. Sumarji;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah dalam perkara gugatan ini;
- Bahwa saksi pernah datang ke tempat Turut Tergugat bersama Sdr. Kornelius untuk pinjam uang kepada Turut Tergugat;
- Bahwa saksi pernah datang ke kantor Notaris di Jalan Magelang namanya lupa bersama dengan Penggugat, isterinya dan Kornelius;
- Bahwa saksi tidak ikut masuk waktu di kantor Notaris, saksi hanya menunggu di luar;
- Bahwa saksi tidak tahu apa keperluan Penggugat di kantor Notaris, saksi hanya disuruh mengantar;
- Bahwa ada serah terima uang antara Penggugat dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa nilai uang tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu uang itu untuk pembayaran apa;
- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat punya tanah di Wedomartani;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut dan atas nama Penggugat;

Hal.22 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau SHM tanah tersebut dijadikan jaminan hutang;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana Penggugat kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat karena saksi sering pinjam uang ke Turut Tergugat;
- Bahwa saksi sewaktu dari kantor Notaris, Penggugat tidak membawa berkas apapun;
- Bahwa yang menyuruh Penggugat untuk pergi dari rumahnya yaitu Turut Tergugat;
- Bahwa Penggugat pernah mau ambil sertifikat ditempat Sumarji karena sertifikat itu ditiptkan kepada Sumarji karena Penggugat pinjam uang kepada Sumarji;
- Bahwa sertifikat itu belum jadi diambil oleh Penggugat karena katanya mau diambil tidak boleh;
- Bahwa saksi pernah melihat fotocopy sertifikat tanah itu dirumah Kornelius;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat yang asli;
- Bahwa Sdr. Kornelius tidak memberitahu saksi dimana sertifikat yang asli;
- Bahwa Penggugat menderita stres sejak sertifikat itu tidak bisa diambil;
- Bahwa Penggugat sekarang tinggal di daerah Dalangan;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sudah sejak lama sekitar 10 tahun sejak adik saksi menjadi menantunya Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah menawarkan sertifikat tanah itu kepada Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah jual beli antara Turut Tergugat dengan Penggugat karena yang mengurusnya adalah Sdr. Kornelius;
- Bahwa lokasi rumah yang sudah dijual oleh Penggugat di Sambirejo;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luasnya;
- Bahwa waktu rumah itu dijual sudah SHM;

Hal.23 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang berhubungan langsung dengan Sumarji yaitu Penggugat dan Kornelius;
- Bahwa waktu di Notaris tidak ada Sumarji;
- Bahwa waktu di Notaris saksi tidak melihat ada SHM yang asli;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai rumah itu sekarang;
- Bahwa Penggugat pindah dari rumahnya di Sambirejo sekitar 3 tahun yang lalu;
- Bahwa hubungan antara Kornelius dengan Turut Tergugat yaitu awalnya utang piutang dan kemudian menjadi jual beli;
- Bahwa saksi tidak tahu harga rumah tersebut;

2. Saksi JUMIATI,

- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak/dalam ikatan suami istri, dan tidak/terikat hubungan kerja dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat tetapi tidak ada hubungan;
- Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat karena Turut Tergugat sering menawarkan barang elektronik ditempat saya bekerja;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah tentang Sdr. Kornelius pinjam uang kepada Turut Tergugat;
- Bahwa yang mengenalkan Kornelius dengan Turut Tergugat adalah saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah SHM yang dijadikan jaminan hutang oleh Penggugat;
- Bahwa saksi pernah mengambil barang ditempat Turut Tergugat dua kali yaitu Laptop dan Cincin;

Menimbang bahwa pihak para Tergugat di persidangan mengajukan saksi saksi sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat dan Turut Tergugat tetapi tidak ada hubungan;

Hal.24 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjadi Duku di Karanganyar sejak November 2012;
- Bahwa benar saksi tahu obyek tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini yaitu SHM Nomor 8012/Wedomartani;
- Bahwa setahu saksi obyek tanah sekarang masih menjadi milik Penggugat;
- Bahwa benar saksi kenal dengan Alm. Sumarji;
- Bahwa saksi tidak tahu langsung mengenai jual beli antara Penggugat dengan Sumarji;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau masih ada perselisihan antara Penggugat dengan Irianti isteri alm. Sumarji;
- Bahwa menurut Irianti dulu suaminya yaitu Sumarji pernah membeli tanah Penggugat;
- Bahwa saksi tahu hal itu dari alm Duku yang lama yang mengatakan kepada saksi bahwa kepemilikan tanah tersebut belum selesai urusannya dan tolong diselesaikan;
- Bahwa benar sudah pernah dilakukan mediasi antara Penggugat dengan Irianti pada tahun 2019 tetapi tidak ada titik temu;
- Bahwa waktu jual beli tanah tersebut tidak ada saksinya;
- Bahwa benar saksi kenal dengan Harun dan pernah bertemu karena dipertemukan oleh Sdr. Kornelius;
- Bahwa saksi bertemu Harun dan Kornelius di Kelurahan karena waktu itu Kornelius datang ke Kelurahan untuk minta surat keterangan untuk melaporkan Irianti ke Polisi karena telah menggelapkan sertifikat;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Irianti kalau Penggugat pernah menjual tanah ke harun dan Irianti juga pernah membeli tanah dari Harun;
- Bahwa benar saksi pernah diperlihatkan kuitansi pembayaran tanah oleh Irianti;
- Bahwa dalam kuitansi tertulis jual beli bukan utang piutang;
- Bahwa saksi lupa berapa nominal dalam kuitansi tersebut;

Hal.25 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya melihat satu kuitansi saja;
- Bahwa setahu saksi luas tanah yang dijual sekitar 450 m²;
- Bahwa setahu saksi didalam kuitansi tidak tertulis SHM nomor berapa;
- Bahwa waktu mediasi Sdr. Harun tidak ikut;

Terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa pihak Turut Tergugat di persidangan mengajukan saksi saksi sebagai berikut:

1. Saksi EKA KURNIAWAN HARNANTO, ;

- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, dan tidak/terikat hubungan kerja dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat tetapi saksi kenal dengan Turut Tergugat tetapi tidak ada hubungan;
- .Bahwa Turut Tergugat membuat perjanjian jual beli dengan Penggugat pada tanggal 20 Mei 2019;
- Bahwa setahu saksi harga tanah itu 40 juta rupiah;
- Bahwa yang menerima uang pembayaran tanah adalah Penggugat di kantor Notaris Ery Aryanto;
- Bahwa waktu penyerahan uang yang hadir adalah Penggugat, isterinya dan anaknya;
- Bahwa perjanjian jual beli itu adalah perjanjian dibawah tangan;
- Bahwa SHM diserahkan setelah selesai penandatanganan;
- Bahwa waktu perjanjian dibuat hanya ada fotocopy SHM;
- Bahwa SHM yang asli diserahkan sekitar 1 jam setelah penandatanganan perjanjian;
- Bahwa yang menyerahkan SHM yang asli adalah Pak Eko;

Hal.26 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membuat draft perjanjian adalah saksi sendiri atas perintah dari Turut Tergugat;
- Bahwa yang ikut tanda tangan perjanjian jual beli yaitu Turut Tergugat,
- Bahwa sebelum ditanda tangani perjanjian itu dibacakan lebih dulu dan para pihak setuju;
- Bahwa ada kuitansi pembayaran dari Pak Eko kepada Turut Tergugat;
- Bahwa setahu saksi hubungan hukum antara Pak Eko dengan tanah yang menjadi obyek sengketa yaitu katanya orang tua Pak Eko pernah membeli tanah milik Penggugat secara bertahap sehingga senilai tanah di SHM itu;
- Bahwa waktu penandatanganan perjanjian Penggugat bisa tanda tangan sendiri dan bisa baca tulis;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sumarji;
- Bahwa yang menyuruh saya membuat perjanjian jual beli adalah Turut Tergugat;
- Bahwa Pak Ery Aryanto tahu waktu penandatanganan perjanjian itu;
- Bahwa Turut Tergugat punya koperasi simpan pinjam;
- Bahwa saksi tahu dengan Sdr. Yulianto karena waktu itu ikut di dalam ruangan waktu tanda tangan perjanjian;
- Bahwa luas tanah yang dijual kepada Turut Tergugat katanya sekitar 100 m²;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah milik Pak Eko;
- Bahwa saksi lupa berapa luas tanah yang ada di SHM;
- Bahwa Pak Ery Aryanto ikut menyaksikan penandatanganan perjanjian jual beli;
- Bahwa Pak Ery Aryanto membaca dulu isi perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa Pak Eko adalah orang yang membeli sebagian tanah milik Penggugat;
- Bahwa Pak Eko menyerahkan SHM kepada saksi supaya dipecah menjadi dua untuk Pak Eko dan Turut Tergugat;
- Bahwa sampai sekarang SHM itu belum jadi dipecah karena masih ada perselisihan antara Pak Eko dengan Turut Tergugat;
- Bahwa SHM sekarang dipegang oleh Pak Eko;

Hal.27 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah milik Turut Tergugat dibeli oleh Pak Eko seharga 150 juta;
- Bahwa pembayaran tanah itu pada tahun 2000 bulan lupa di kantor Notaris Ery Aryanto;
- Bahwa saksi bekerja di kantor Notaris Ery aryanto;
- Bahwa perjanjian jual beli itu dibuat dibawah tangan, tidak ada AJB;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah milik Penggugat yang dijual kepada Turut Tergugat;

Terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi ERI ARYANTO,

- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak/dalam ikatan suami istri, dan tidak/terikat hubungan kerja dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat tetapi saksi kenal dengan Turut Tergugat tetapi tidak ada hubungan apapun;
- Bahwa Turut Tergugat pernah minta tolong kepada saksi untuk pinjam tempat di kantor saksi untuk melakukan pembayaran tanah dengan Penggugat;
- Bahwa yang datang di kantor saksi ada dua orang laki-laki dan satu orang perempuan serta Turut Tergugat;
- Bahwa saksi melihat Turut Tergugat menyerahkan sejumlah uang kepada seseorang tetapi saksi tidak kenal dan jumlah uangnya saksi juga tidak tahu berapa;
- Bahwa saksi tidak tahu Perjanjian dibawah tangan antara Penggugat dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membuat draft perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tidak membacakan isi perjanjian tersebut didepan para pihak;
- Bahwa saksi mengijinkan Turut Tergugat untuk pinjam tempat di kantor saya karena faktor kedekatan dengan Turut Tergugat karena Turut Tergugat adalah klien saya;

Hal.28 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu akan pinjam tempat, Turut Tergugat mengatakan kalau akan melakukan pembayaran tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi tanah itu dan saksi juga tidak tahu berapa luasnya dan berapa harganya;
- Bahwa saksi tidak pernah mengizinkan ataupun melarang staf saksi untuk membuat perjanjian dibawah tangan;
- Bahwa bisa ada kemungkinan staf saksi membuat perjanjian dibawah tangan;
- Bahwa apabila ada perjanjian di bawah tangan maka yang bertanggungjawab adalah yang menyuruh;
- Bahwa Turut Tergugat sering membuat perjanjian di kantor saksi;
- Bahwa Turut Tergugat menyerahkan uang kepada Penggugat diruangan saksi;
- Bahwa waktu penyerahan uang Sdr. Eka Kurniawan tidak ada diruangan saksi;
- Bahwa pekerjaan Turut Tergugat adalah Wiraswasta;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Sdr. Eka yang membuat draft isi perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tidak membaca isi perjanjian itu;
- Bahwa apabila tidak ada sertifikat maka tidak bisa dibuatkan perjanjian;
- Bahwa saksi tidak membaca fotocopy sertifikat itu;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana sertifikat tanah yang asli;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Sdr. Eko menitipkan sertifikat tanah tersebut di kantor saksi;
- Bahwa yang menyimpan sertifikat di kantor saksi adalah staf saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah antara Sdr. Eko dengan Turut Tergugat;

Terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa majelis hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa dengan hasil sebagai berikut :

Hal.29 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa obyek sengketa berupa tanah dan rumah dikuasai oleh para tergugat ;

Bahwa batas batasnya : sebelah timur : jalan : selatan : sutrisno : barat : irianti : utara : pak no , ,jumar , fatimah .

Menimbang bahwa pihak penggugat dan pihak tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing dipersidangan tanggal 22 April 2021 . .

Menimbang bahwa selanjutnya para pihak sudah tidak mengajukan apa-apa lagi melainkan mohon agar perkaranya segera diputus .

Menimbang bawa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan telah tercatat dalam Berta Acara Persidangan telah dianggap dimasukkan dan menjadi bagian pertimbangan yang tak terpisahkan dari putusan ini .

TENTANG HUKUMNYA

Dalam eksepsi

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang bahwa gugatan penggugat didasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat karena telah melakukan jual beli yang tidak layak .

Menimbang bahwa oleh karena dalil-dalil penggugat dibantah oleh tergugat maka berdasarkan Pasal 142 HIR penggugat harus membuktikan dalil gugatannya dan tergugat harus membuktikan dalil bantahannya .

Menimbang bahwa dalam jawabannya Para tergugat telah menyampaikan eksepsinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

- Bahwa dalam gugatan Penggugat, Pihak yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat yakni anak-anak dari Penggugat yang bernama Cornelius dan Dwi Wahyudi karena anak-anak Penggugat ikut serta dalam penerimaan uang hasil penjualan tanah dengan obyek jual-beli sebagaimana dimaksud dalam perkara *a quo*; -----

Hal.30 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.

Disclaimer

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



2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obccuurt Libel)

- Bahwa Objek Gugatan tidak jelas, Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang dijadikan objek gugatan sehingga terjadi kekaburan terhadap objek mana yang dimaksud, yang dikuasai oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, serta objek mana yang dijadikan objek Jual-Beli tidak layak dengan Turut Tergugat ;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat saling bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya, Penggugat dalam awal gugatannya telah mendalilkan adanya hutang piutang antara suami Tergugat 1 yang terjadi pada tahun 2008 dengan Penggugat;
- Bahwa kemudian dalam Posita butir (10), (11), (12), Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi jual beli yang tidak layak, disini terlihat jelas bahwa Penggugat mengakui adanya transaksi jual beli antara Penggugat dan suami Tergugat 1;

3. Petitum Gugatan Penggugat Tidak Jelas

- Bahwa Penggugat meminta kepada Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk mengembalikan tanah dan bangunan seluas 619M2 yang terletak di Wedomartani, Ngemplak, Sleman, Surat Ukur Nomor : 04839/Wedomartani/2005 tanggal 5 Maret 2005 atas nama Yulianes seluas 619 M2 . . . dan seterusnya . . . ;
- Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum . . . dan seterusnya . . . ;

Bahwa petitum Penggugat sebagaimana tersebut diatas tidak berdasarkan hubungan hukum yang jelas karena obyek sengketa sudah menjadi obyek jual beli sejak tahun 2008 dan sudah dibeli oleh Suami Tergugat 1 dan sudah dilakukan pembayaran lunas senilai Rp. 160.000.000,- (*seratus enam puluh juta rupiah*) pada tanggal 11 Maret 2012 tapi sekarang diminta kembali oleh Penggugat dan menuduh Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mencermati surat gugatan penggugat sebelum memasuki pertimbangan mengenai pokok perkara maka majelis akan mempertimbangkan eksepsi tergugat lebih dahulu;

Hal.31 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



eksepsi ke 1- Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

- Bahwa dalam gugatan Penggugat, Pihak yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat yakni anak-anak dari Penggugat yang bernama Cornelius dan Dwi Wahyudi karena anak-anak Penggugat ikut serta dalam penerimaan uang hasil penjualan tanah dengan obyek jual-beli sebagaimana dimaksud dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa setelah mencermati surat gugatan penggugat bahwa yang menjadi pelakuk dalam hutang piutang dan jual beli tersebut adalah penggugat yaitu Yulianus yang mempunyai tanah tersebut sehingga yang berhak mengajukan gugatan adalah Yulianus oleh karenanya eksepsi tersebut tidak cukup beralasan;

Eksepsi ke-2 Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscur Libel*)

- Bahwa Objek Gugatan tidak jelas, Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang dijadikan objek gugatan sehingga terjadi kekaburan terhadap objek mana yang dimaksud, yang dikuasai oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, serta objek mana yang dijadikan objek Jual-Beli tidak layak dengan Turut Tergugat ;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat saling bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya, Penggugat dalam awal gugatannya telah mendalilkan adanya hutang piutang antara suami Tergugat 1 yang terjadi pada tahun 2008 dengan Penggugat;

Bahwa kemudian dalam Posita butir (10), (11), (12), Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi jual beli yang tidak layak, disini terlihat jelas bahwa Penggugat mengakui adanya transaksi jual beli antara Penggugat dan suami Tergugat 1;

Menimbang bahwa surat gugatan terdiri posita dan petitum dimana posita menguraikan tentang latar belakang kejadian atau peristiwa hukumnya dan memuat dasar hukum sehingga gugatan tersebut diajukan;

Hal.32 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa antara peristiwa peristiwa yang dimuat atau dijelaskan dalam posita harus mempunyai kesinambungan dengan apa yang akan diminta dicantumkan dalam petitum;

Menimbang bahwa setelah membaca secara cermat dan seksama maka majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa dalam surat gugatan penggugat telah mengemukakan dalam posita 1 sampai dengan posita 6 bahwa penggugat mempunyai sebidang tanah dan bangunan seluas 619 mtr² yang terletak di Wedomartani, Ngemplak, Sleman dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 8012/Wedomartani, Surat Ukur Nomor : 04839/ Wedomartani /2005 tanggal 05 Maret 2005 atas nama Yulianes dan selanjutnya karena hutang piutang dengan sumarji karena orang tersebut sudah meninggal maka tanah dan bangunan tersebut dikuasai oleh ahli warisnya yaitu istri dan anak dari almarhum sumarji. Sehingga karena penguasaan tersebut dianggap tanpa dasar yang sah maka penggugat menganggap perbuatan para tergugat adalah melawan hukum, akan tetapi dalam posita 11 penggugat telah mendalilkan sebagai berikut : Bahwa atas perbuatan hukum jual beli yang tidak layak tersebut diatas, TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 serta TURUT TERGUGAT telah melakukan MISBRUIK VAN OMSTADIGHEDEN atau penyalahgunaan keadaan terhadap PENGGUGAT.

Menimbang bahwa dari posita 1 sampai dengan posita 6 dihubungkan posita 11 maka dapat disimpulkan telah terjadi perbedaan pernyataan disatu sisi permasalahan penggugat dengan para tergugat karena hutang piutang antara penggugat dengan sumarji, yang kemudian meninggal dan diwariskan kepada para tergugat sebagai istri dan anaknya dan di sisi yang lain penggugat menyatakan adanya peristiwa yang berbeda yaitu jual beli antara penggugat dengan tergugat 1, tergugat 2 dan tergugat 3;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut majelis memandang posita penggugat tersebut diatas telah terjadi tumpang tindih dan terjadi ketidak konsistenan sehingga gugatan penggugat menjadi kabur dan kurang jelas.

Menimbang bahwa berdasarkan posita 7 sampai posita 9 objek yang sama telah dijual kepada turut tergugat oleh penggugat dengan harga 40 juta rupiah sedangkan tanah tersebut dalam posisi dikuasai para tergugat karena

Hal.33 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang piutang antara penggugat dengan sumarji sebagaimana posita 1 satu sampai 6 tanpa menyebutkan dengan jelas bagian mana yang dikuasai oleh turut tergugat dan bagian mana yang dikuasai oleh para tergugat .

Menimbang berdasarkan pertimbangan tersebut majelis menilai gugatan penggugat telah terjadi tumpah tindih dan kerancuan maka gugatan penggugat menjadi kabur dan kurang jelas sehingga gugatan penggugat mengalami cacat secara formil yang menyebabkan gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima .

Menimbang bahwa dengan demikian eksepsi tergugat tentang guagatan kabur dan kurang jelas tersebut cukup beralasan untuk dapat diterima .

Eksepsi ketiga -3 Petitum Gugatan Penggugat Tidak Jelas

- Bahwa Penggugat meminta kepada Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk mengembalikan tanah dan bangunan seluas 619M2 yang terletak di Wedomartani, Ngemplak, Sleman, Surat Ukur Nomor : 04839/Wedomartani/2005 tanggal 5 Maret 2005 atas nama Yulianes seluas 619 M2 . . . dan seterusnya . . . ;

Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum . . . dan seterusnya . . . ;

Menimbang bahwa berdasarkan posita 7 sampai dengan posita 9 penggugat mohon dalam petitum 3 Menghukum TURUT TERGUGAT untuk menerima uang perikatan jual beli tertanggal 20 Mei 2019 sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah). Dan posita 4. Menghukum TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 serta TURUT TERGUGAT untuk mengembalikan tanah dan bangunan seluas 619 mtr2 yang terletak di Wedomartani, Ngemplak, Sleman dan SHM Nomor : 8012/Wedomartani, Surat Ukur Nomor : 04839/Wedomartani/2005 tanggal 05 Maret 2005 atas nama Yulianes luas 619 mtr2 ; serta 5. Menghukum TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 serta TURUT TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;

Menimbang bahwa dengan adanya posita 7 sampai 9 dan petitum tersebut diatas telah menjelaskan bahwa permasalahan utama dalam perkara ini adalah perbuatan jual beli antara penggugat dengan turut tergugat tanpa melibatkan pihak lain yang akhirnya penggugat menganggap perbuatan turut

Hal.34 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan akhirnya mohon perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat dinyatakan tidak sah dan mohon dihukum untuk menerima pengembalian uang perikatan jual beli sejumlah 40 juta rupiah dari penggugat dan mengembalikan tanah dan bangunan yang dipersengketakan tersebut serta dihukum untuk membayar biaya perkara, dengan mendasarkan pada uraian tersebut majelis berpendapat turut tergugat seharusnya ditempatkan atau didudukan sebagai tergugat bukan turut tergugat yang hanya bisa dihukum untuk tunduk dan patuh dalam putusan tersebut bukan dihukum untuk melakukan perbuatan tertentu mengenai pokok perkara sebagaimana petitum ketiga dan petitum ke empat .

Menimbang bahwa dengan demikian majelis berpendapat surat gugatan penggugat menjadi kabur dan kurang jelas .

Menimbang bahwa dengan demikian eksepsi tergugat bahwa Petitum Gugatan Penggugat Tidak Jelas tersebut diatas cukup beralasan untuk diterima;

Menimbang bahwa oleh karena surat gugatan penggugat kabur dan kurang jelas yang menyebabkan gugatan penggugat menjadi cacat hukum secara formal maka gugatan penggugat dinyatakan Tidak dapat diterima (Niet Onvakeijkeverklaar).

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat dinyatakan tidak diterima maka majelis hakim tidak akan mempertimbangkan lagi mengenai pokok perkara.

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat diterima maka gugatan rekonsvansi tidak akan dipertimbangkan lagi dan gugatan rekonsvansi dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat konvensi dinyatakan tidak diterima maka penggugat/tergugat Rekonsvansi sebagaimana pihak yang kalah dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Mengingat pasal 136 HIR serta pasal-pasal dari ketentuan peraturan perundangan yang bersangkutan :

M e n g a d i l i

Dalam konvensi ;

Meneri ma eksepsi dari para tergugat.

Hal.35 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pokok perkara

Menyatakan gugatan penggugat konvensi tidak dapat diterima .

Dalam rekonvensi .

Menyatakan gugatan penggugat rekonvensi/ Tergugat konvensi tidak dapat diterima .

Dalam konvensi dan rekonvensi ;

Menghukum penggugat konvensi/tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.637.000,00 (satu juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan pada hari Senin, tanggal 9 Mei 2021 oleh kami FX. HERUSANTOSO SH. MH selaku hakim ketua , JOKO SAPTONO ,SH. dan KUN TRIHARYANTO WIBOWO, SH. M.Hum masing-masing sebagai hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 20 Mei 2021, oleh Hakim Ketua tersebut , didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, dibantu oleh RAHMI AROFAH AZIZ, SH Panitera Pengganti serta dihadiri kuasa Penggugat, kuasa para Tergugat serta Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Joko Saptono, S.H..

F.X. Herusantoso, S.H., M.H

Kun Triharyanto Wibowo,S.H.,M.Hum

Panitera Pengganti,

Hal.36 dari 37 hal. Putusan. No.273/Pdt.G/2020/PN. Smn.



Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	90.000,00
3. Panggilan	Rp.	520.000,00
4. PNBP	Rp	60.000,00
5. Juru Sumpah	Rp	40.000,00
6. Redaksi	Rp	10.000,00
7. Biaya Penggandaan	Rp	27.000,00
8. Pemeriksaan Setempat	Rp	850.000,00
9. Materai	Rp	10.000,00+
Jumlah	Rp.	1.637.000,00

(satu juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);