



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENETAPAN

Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Rembang yang mengadili perkara – perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Penetapan sebagai berikut dalam perkara antara ;

Ririn Nuryani, bertempat tinggal di Dukuh Kalipang, Rt.001 / Rw.004, Desa Kalipang, Kecamatan Sarang, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah, Kalipang, Sarang, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maria Magdalena Lina K., S.H. , Zainudin, S.H., M.H. , Retno Dwi Jayanita, S.H. , Suwarno, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Reksodiputro Timur No. 31 Kedungjenar Blora berdasarkan surat kuasa khusus tanggal , sebagai **Penggugat**

Lawan

Mas'udah, bertempat tinggal di Desa Kragan, Rt.001 / Rw.002, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah, Kragan, Kragan, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ali Hadi, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Perum Griya Utama Permai Blok K No.26 Kabongan Kidul Rt. Rw.5 Rembang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal , sebagai **Tergugat I**

Ngatno, A.Ma., bertempat tinggal di Desa Kragan, Rt.001 / Rw.002, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah, Kragan, Kragan, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ali Hadi, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Perum Griya Utama Permai Blok K No.26 Kabongan Kidul Rt. Rw.5 Rembang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal , sebagai **Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rembang Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg tertanggal 11 Juni 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Halaman 1 dari 8 Penetapan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg

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

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg, tertanggal 11 Juni 2024 tentang Penetapan hari sidang perkara ini;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini;

Telah membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 27 Mei 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang pada tanggal 11 Juni 2024 di bawah register perkara Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas± 450 m² dan bangunan rumah semi permanen seluas± 250 m² yang berdiri di atas tanah tersebut yang terletak di Desa Kragan, RT.001 / RW.002, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor :209 Desa Kragan atas nama RIRIN NURYANI, Surat Ukur Nomor : 1506 seluas 450 m² tertanggal 7-11-1995 yang terletak di Desa Kragan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Totok Suharto
- Sebelah Timur : Tanah Joko Supriyanto, Suyati Kasno
- Sebelah Selatan : Jalan Desa Kragan
- Sebelah Barat : Tanah Asrori, Sunarsih

Untuk selanjutnya atas tanah dan bangunan rumah semi permanen tersebut di atas mohon disebut sebagai tanah dan rumah **Obyek Sengketa**;

2. Bahwa tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa milik Penggugat tersebut, sejak tahun 2001 oleh Penggugat telah disewakan kepada orang yang bernama RASPANI;
3. Bahwa ketika tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa milik Penggugat tersebut disewa oleh Bapak RASPANI, pada tahun 2004 Tergugat I dan Tergugat II datang ke rumah Penggugat di Dukuh Kalipang, RT.001 / RW.004, Desa Kalipang, Kecamatan Sarang, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah untuk menawarkan tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa tersebut kepada Penggugat dan akhirnya terjadi kesepakatan secara lisan Tergugat I dan Tergugat II hendak membeli tanah dan bangunan rumah semi permanen milik Penggugat tersebut dengan harga sebesar Rp.58.000.000,- (Lima Puluh Delapan Juta Rupiah);
4. Bahwa setelah terjadi kesepakatan secara lisan jual beli tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa akhirnya Tergugat I dan Tergugat II memberikan uang muka dengan mencicil selama beberapa tahap yang

Halaman 2 dari 8 Penetapan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akhirnya terkumpul sebesar ± Rp.30.000.000,-(Tiga Puluh Juta Rupiah) dan telah diterima oleh Penggugat;

5. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II merasa telah melakukan pembayaran uang muka jual beli tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa milik Penggugat tersebut, pada pertengahan tahun 2004 Tergugat I dan Tergugat II mengusir dengan paksa penyewa rumah obyek sengketa yang bernama RASPANI untuk segera mengosongkan bangunan rumah tersebut karena akan segera ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa terlebih dahulu meminta izin kepada Penggugat yang merupakan pemilik tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa tersebut. Yang kemudian penyewa rumah yang bernama Bapak RASPANI karena merasa takut dengan Tergugat I dan Tergugat II, akhirnya pada pertengahan tahun 2004 Bapak RASPANI keluar dari tanah dan bangunan rumah obyek sengketa dan menemui Penggugat dengan menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat sembari menceritakan kejadian pengusiran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai dan menempati **tanpa hak** atas tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa milik Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat II belum sah sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa dimana Tergugat I dan Tergugat II hanya membayar uang muka dari jual beli tanah dan bangunan rumah obyek sengketa tersebut secara diangsur dengan total ± sebesar Rp.30.000.000,-(Tiga Puluh Juta Rupiah) dan hingga saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan pelunasan sesuai dengan harga jual beli tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa yang telah disepakati sebesar Rp.58.000.000,-(Lima Puluh Delapan Juta Rupiah). Sejak kejadian tersebut Penggugat meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk segera melunasi pembayaran jual beli tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa, namun Tergugat I dan Tergugat II selalu menolak dengan mengatakan tidak mempunyai uang dan selalu mengajak Penggugat untuk bertengkar;
7. Bahwa di dalam tanah dan bangunan rumah obyek sengketa tersebut terdapat benda bergerak berupa meubel-meubel milik Penggugat yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II serta tumbuhan musiman seperti pisang dan mangga yang hasilnya dinikmati oleh Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan sekarang;

Halaman 3 dari 8 Penetapan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah membayar secara lunas kesepakatan jual beli tersebut kepada Penggugat sampai dengan sekarang, sehingga diajukan gugatan ini karena surat-surat tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor :209 Desa Kragan atas nama RIRIN NURYANI, Surat Ukur Nomor : 1506, tertanggal 7-11-1995, seluas 450 m² yang terletak di Desa Kragan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang dan SPPT tanah dan bangunan rumah semi permanen tersebut masih atas nama Penggugat RIRIN NURYANI) sebagaimana bukti terlampir;
9. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa milik Penggugat yang berawal dari mengusir penyewa tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa yang bernama RASPANI yang tanpa terlebih dahulu meminta izin kepada Penggugat selaku pemilik sah dari tanah dan bangunan rumah semi permanen tersebut yang sejak dari pertengahan tahun 2004 sampai dengan sekarang diajukan gugatan ini ± selama 20 tahun lamanya, maka atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tetap menguasai dan menempati atas tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa tersebut adalah merupakan **Perbuatan Tanpa Hak dan Melawan Hukum**;
10. Bahwa atas perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa tersebut, jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara materiil yang ditaksir dari pembayaran uang sewa setiap tahun sebesar 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) x 20 tahun dengan total Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) begitu juga kerugian immateriil dalam hal pengurusan dan beban mental bagi Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
11. Bahwa Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa telah berusaha untuk memperingatkan maupun menegur Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan dan menyerahkan atas tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa tersebut kepada Penggugat dan juga telah diadakan musyawarah secara kekeluargaan yang dilakukan di hadapan Kepala Desa Kragan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang beberapa kali, namun usaha Penggugat tersebut tidak pernah berhasil. Sehingga dengan terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Negeri Rembang;

Halaman 4 dari 8 Penetapan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rembang kiranya berkenan untuk meletakkan sita jaminan/*conserve* atas tanah obyek sengketa milik Penggugat tersebut pada posita poin1;
13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung dengan bukti-bukti yang sah dan otentik serta menyakinkan, kiranya berkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rembang dalam putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II;
14. Bahwa agar putusan perkara ini nantinya segera dilaksanakan maka Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,00 (Seratus Ribu Rupiah) / hari setiap Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
15. Bahwa kiranya sangat patut dan wajar bilamana Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rembang, berkenan untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas $\pm 450 \text{ m}^2$ dan bangunan rumah semi permanen seluas $\pm 250 \text{ m}^2$ yang berdiri di atas tanah tersebut yang terletak di Desa Kragan, RT.001 / RW.002, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 209 Desa Kragan atas nama RIRIN NURYANI, Surat Ukur Nomor : 1506 seluas 450 m^2 tertanggal 7-11-1995 yang terletak di Desa Kragan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Totok Suharto
 - Sebelah Timur : Tanah Joko Supriyanto, Suyati Kasno
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa Kragan
 - Sebelah Barat : Tanah Asrori, Sunarsih
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan menempati atas tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa milik Penggugat tersebut sebagai **Perbuatan Tanpa Hak dan Melawan Hukum** kepada Penggugat;

Halaman 5 dari 8 Penetapan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat kuasa dari padanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong atas tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa milik Penggugat tersebut kepada Penggugat tanpa beban apapun dan bilamana Tergugat I dan Tergugat II ingkar, mohon pelaksanaannya dengan bantuan Alat Negara (Polisi);
5. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat kuasa dari padanya untuk membayar ganti rugi berupa kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat karena telah menguasai dan menempati atas tanah dan bangunan rumah semi permanen obyek sengketa milik Penggugat tersebut, dimana kerugian materiil dari Penggugat tersebut ditaksir dari pembayaran uang sewa setiap tahun sebesar 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) x 20 tahun dengan total Rp.100.000.000,- (SeratusJuta Rupiah) begitu juga kerugian immateriil dalam hal pengurusan dan beban mental bagi Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (SeratusJuta Rupiah) secara tunai kepada Penggugat;
6. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat kuasa daripadanya untuk membayar uang paksa sebesar Rp.100.000,- (Seratus Ribu Rupiah)/harinya atas keterlambatan pengosongan dan penyerahan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conserveitoirbeslag* atast anah obyek sengketa milik Penggugat tersebut pada posita poin1 tersebut yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Rembang;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat I luntuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

"Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang adil dan bijaksana"

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak-pihak yang berperkara datang menghadap sebagai berikut :

Halaman 6 dari 8 Penetapan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk pihak Penggugat datang menghadap Kuasa di persidangan
- Untuk pihak Tergugat I datang menghadap Kuasa di persidangan;
- Untuk pihak Tergugat II datang menghadap Kuasa di persidangan;

Menimbang, bahwa pada persidangan perkara a quo, Penggugat mengajukan pencabutan gugatan untuk perkara Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg pada persidangan tanggal 9 Juli 2024 yang saat ini akan masuk dengan agenda persidangan tahap pembacaan laporan hasil mediasi dan pembacaan gugatan;

Menimbang, bahwa dalam hal pencabutan gugatan tersebut adalah sepenuhnya merupakan hak dari Penggugat sepanjang dilakukan tidak bertentangan dengan hukum atau aturan yang telah ada ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam persidangan perkara ini, pihak Tergugat I dan Tergugat II, belum mengajukan Surat Jawaban sampai dengan saat ini atau sampai dengan persidangan hari Selasa tanggal 9 Juli 2024 dengan agenda pembacaan hasil mediasi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 271 RV, perihal pencabutan perlawanan perkara nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg dari Penggugat tersebut tidak memerlukan persetujuan dari Tergugat I dan Tergugat II

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dari Penggugat tersebut dicabut, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan, Pasal 271 RV serta ketentuan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N E T A P K A N

1. Mengabulkan permohonan Pengggugat untuk mencabut gugatannya dalam perkara perdata Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Rembang untuk mencatat pencabutan gugatan tersebut dalam daftar register perkara yang bersangkutan ;
3. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 173.000,00 (seratus tujuh puluh tiga ribu rupiah)

Demikian ditetapkan pada hari Kamis tanggal 11 Juli 2024 oleh kami Veni Mustika E.T.O, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Alif Yunan Noviari, S.H dan Arini Laksmi Noviyandari, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, penetapan tersebut diucapkan di muka persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut di atas dengan dibantu oleh Laksita Anggrarini, S.H.,Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Rembang, dengan dihadiri oleh Kuasa

Halaman 7 dari 8 Penetapan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II pada sistem Informasi Pengadilan.

Hakim – Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Alif Yunan Noviari, S.H

Veni Mustika E.T.O, S.H., M.H.

Arini Laksmi Noviyandari, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

Laksita Anggrarini, S.H

Perincian biaya :

Pendaftaran	Rp.	30.000,00
Biaya proses	Rp.	75.000,00
Biaya Panggilan&PNBP	Rp.	38.000,00
PNBP Permohonan Pencabutan	Rp.	10.000,00
Meterai	Rp.	10.000,00,
Redaksi	Rp.	10.000,00 +
Jumlah	Rp.	173.000,00 (seratus tujuh puluh tiga ribu rupiah)