



PUTUSAN

NOMOR : 19/PDT.G/2018/PN Pwr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Purworejo yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ny.Pusporini Susilo Alias. Ny. Pusporini Susilowati Alias Lo.Peak Lian, Tempat lahir : Purworejo, 3 Oktober 1935, Pekerjaan : Wiraswasta, yang beralamat di Jln.Koronel Sugiyono No.66 Rt.03, Rw.09. Kelurahan Purworejo, Kecamatan : Purworejo, Kabupaten Purworejo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zahru Arqom, SH, MH, Lit, M.Mukhlis R.SKhitam, SH, Yuni Iswantoro, SH dan Wahyu Arif Widodo, SH, Advokat dan Advokat Magang pada Kantor Advokat Zahru Arqom & Co., yang beralamat di Jalan Palagan Tentara Pelajar Km.7, Tegalkrapyak No.15 Rt.03, Rw.01, Kelurahan Tanjung Mas Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 April 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo dengan No. 78/SK/2018 tertanggal 09 Mei 2018, selanjutnya disebut.....**PENGUGAT**;

Melawan :

- 1. Ny.Shanti Nilasari alias Lo Peek Sian No**, terakhir diketahui bertempat tinggal Jl.Kedasih No.15, Rt.003, Rw.001, Kelurahan Tanjung Mas, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Winaryo, SH pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum "BAMBANG WINARYO, SH & REKAN, yang beralamat di Jalan Jend. Ahmad Yani No. 44, Purworejo, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juni 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo dengan No. 129/SK/2018 tertanggal 05 Juli 2018, selanjutnya disebut.....**TERGUGAT**;
- 2. Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo**, beralamat di Jalan Kesatrian No.1, Purworejo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tukiran, A.Ptnh., M.M, Listiyono, A.Ptnh, Samsuhadi, A.Ptnh, Tugijono, S.SiT, merupakan Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo, yang beralamat di Jalan Kesatrian No. 1, Purworejo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Juni 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 1 dari 30 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Pwr



Pengadilan Negeri Purworejo dengan No. 96/SK/2018 tertanggal 04 Juni 2018, dan berdasarkan surat tugas No. 084.ST/33.06-100/VI/2018 tertanggal 04 Juni 2018, selanjutnya disebut.....**TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara:

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 Mei 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo pada tanggal 18 Mei 2018 Nomor : 19/Pdt.G/2018/PN Pwr, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah ahli waris Alm. Lo Ban Tjie sebagaimana kemudian bersama-sama dengan segenap ahli waris Alm. Lo Ban Tjie yang lain, yakni Ny. Jap Lioe Nien, Pusporini Susilowati Susilo alias Lo Peak Lian (PENGGUGAT), Lo Siauw Giem, Sugianto Susilo alias Lo Siaw Thian dan Lo Peek Sian Nio (TERGUGAT) merupakan pihak-pihak dalam pemisahan dan pembagian persil atas objek berupa sebidang tanah HGB No. 79, Surat Ukur Pengganti No. 161/1977 Tanggal 17 Januari 1978, Luas 3.098 m2, atas nama segenap ahli waris Alm. Lo Ban Tjie yakni Ny. Jap Lioe Nien, Pusporini Susilowati Susilo alias Lo Peak Lian, Lo Siauw Giem, Sugianto Susilo alias Lo Siaw Thian dan Lo Peek Sian Nio; sebagaimana tercatat dalam Akta Moh. Jachja Purwodidjojo, Notaris di Kabupaten Magelang, No. : 68, tanggal 27 Juni 1978, Tentang Pemisahan dan Pembagian Persil.
2. Bahwa akibat pembagian dan pemisahan persil sebagaimana tercatat dalam Akta Moh. Jachja Purwodidjojo, Notaris di Kabupaten Magelang, No. : 68, tanggal 27 Juni 1978 tersebut, masing-masing ahli waris tersebut telah mendapat bagiannya masing-masing, dan khusus untuk **Ny. Shanti Nilasari alias Lo Peek Sian No (TERGUGAT)** mendapat bagian berupa sebidang tanah yang kemudian terbit hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. : 423/Desa Purworejo, Surat Ukur No. 1185/1985, Tertanggal 17 Juni 1985, luas 829 m² (*delapan ratus dua puluh sembilan meter persegi*) yang terakhir teracatat atas nama Shanti Nilasari Isteri Kasno Djojo, yang terletak di Desa Purworejo,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Bengkel Jaya Motor
Timur : Tanah Negara (KPU Kab. Purworejo)
Selatan : Jalan Kol. Sugiono
Barat : Ny. Pusporini dan Shanti Nilasari

----- Selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa** -----

3. Bahwa kemudian atas bidang tanah Objek Sengketa tersebut TERGUGAT berencana melepas haknya dengan menjual kepada PENGGUGAT, dengan saling mengikatkan diri dalam Perikatan Jual beli atas tanah Obyek Sengketa tersebut sebagaimana Akta Pengikatan Untuk Jual Beli, No. : 04, Tanggal 27 November 1996 yang dibuat dihadapan Djumingan, S.H., Notaris di Purworejo yang kemudian diterbitkan salinan pada tanggal 19-05-2017 (*Sembilan Mei Tahun Duaribu Tujuh Belas*) yang bunyinya sama oleh H. Abu Bakar, S.H., Notaris di Purworejo selaku pemegang hak partokol dari Djumingan S.H., Notaris di Purworejo.
4. Bahwa kesepakatan tentang harga jual beli Obyek Sengketa pun telah disepakati oleh Para Pihak yakni PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli, No. : 04, Tanggal 27 November 1996 yang dibuat dihadapan Djumingan, S.H., yang dikutip sebagai berikut : "*Bahwa Kedua belah pihak telah dicapai suatu persetujuan, dimana Pihak Pertama bersedia untuk menjual, memindahkan serta mengoperkan tanah pekarangan/Bangunan yang letak dan ukurannya telah diketahui dengan baik oleh kedua belah pihak sehingga tidak memerlukan keterangan lebih lanjut, kepada Pihak Kedua yang bersedia untuk membeli dan menerima pemindahan dan pengoperan dari Pihak Pertama dengan Harga Rp. 100.000.000,-*";
5. Bahwa terhadap harga jual beli atas Objek Sengketa tersebut, PENGGUGAT secara bertahap telah menunaikan kewajibannya selaku pembeli dengan membayar lunas keseluruhan total harga objek jual beli sebesar Rp. 100.000.000,00 (*Seratus Juta Rupiah*) sesuai kesepakatan dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli, No. : 04, Tanggal 27 November 1996 yang dibuat dihadapan Djumingan, S.H., Notaris di Purworejo tersebut.

Halaman 3 dari 30 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Pwr

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)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah pelunasan jual beli tersebut, secara fisik tanah obyek sengketa pun telah dikuasai oleh PENGUGAT berserta asli sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. : 423 Desa Purworejo, Surat Ukur No. 1185/1985, Tertanggal 17 Juni 1985 yang terakhir pemegang hak tercatat atas nama Shanti Nilasari Isteri Kasno Djojo; Namun faktanya penuntasan jual beli Objek Sengketa tersebut sampai saat ini belum terlaksana.
7. Bahwa upaya terhadap penuntasan jual beli Objek Sengketa tersebut yakni peralihan hak dari atas nama TERGUGAT kepada PENGUGAT, PENGUGAT telah mengupayakan beberapa kali pertemuan dengan TERGUGAT tetapi dalam pertemuan tersebut selalu gagal dan TERGUGAT menolak untuk menuntaskan proses peralihan hak atas Objek Sengketa tersebut secara sukarela dengan alasan PENGUGAT tidak punya anak kandung.
8. Bahwa tindakan TERGUGAT yang menolak untuk melakukan penuntasan jual beli Objek Sengketa dengan PENGUGAT sesuai dengan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. : 04, Tanggal 27 November 1996 yang dibuat dihadapan Djumingan, S.H., Notaris di Purworejo; oleh karenanya telah menjadi jelas fakta hukumnya dan cukup beralasan secara hukum apabila TERGUGAT dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi.
9. Bahwa akibat lainnya TERGUGAT yang ditandai dengan tidak adanya itikad baik untuk menuntaskan jual beli dilanjutkan dengan peralihan hak atas objek sengketa menjadi atas nama PENGUGAT, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli, No. : 04, Tanggal 27 November 1996 yang dibuat dihadapan Djumingan, S.H., Notaris di Purworejo tersebut, maka menjadi adil dan wajar apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) kepada PENGUGAT;
10. Bahwa TURUT TERGUGAT selaku pihak yang berwenang dalam melakukan pencatatan administratif terhadap kepemilikan hak atas tanah yang antara lain berkaitan dengan pokok sengketa *a quo*, maka menjadi patut dan wajar pula untuk dihukum tunduk dan mematuhi Putusan Perkara *a quo*.
11. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna, maka PENGUGAT bermohon kepada Pengadilan Negeri Purworejo agar

Halaman 4 dari 30 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Pwr

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

putusan perkara ini *in casu* dapat dilaksanakan terlebih dahulu / secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat upaya hukum terhadapnya.

Bahwa berdasarkan segala hal di atas, PENGGUGAT bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purworejo untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Akta Djumingan, S.H., Notaris di Purworejo, No. : 04, Tanggal 27 November 1996, Tentang Pengikatan Untuk Jual Beli, adalah sah dan mengikat kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap kewajiban memperlalihkan Objek Sengketa kepada PENGGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT oleh karenanya untuk membayar kerugian kepada PENGGUGAT berupa kerugian Materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) secara tunai dan sekaligus, setelah putusan Perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap.
5. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik (*goeder trouw*) dalam hubungan hukum Jual Beli atas Objek Sengketa sebagaimana Akta Djumingan, S.H., Notaris di Purworejo, No. : 04, Tanggal 27 November 1996, Tentang Pengikatan Untuk Jual Beli.
6. Menyatakan bahwa jual beli antara TERGUGAT selaku pihak penjual dan PENGGUGAT selaku pembeli atas Objek Sengketa berupa sebidang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. : 423 Desa Purworejo, Surat Ukur No. 1185/1985, tertanggal 17 Juni 1985, dengan luas : 829 m² (*delapan ratus dua puluh sembilan meter persegi*), yang terakhir pemegang hak tercatat atas nama Shanti Nilasari Isteri Kasno Djojo yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo; adalah sah secara hukum;
7. Menyatakan secara hukum bahwa hak atas tanah Objek Sengketa berupa sebidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. : 423/Desa Purworejo, Surat Ukur No. 1185/1985, tertanggal 17 Juni 1985, luas : 829 m² (*delapan ratus dua puluh sembilan meter persegi*); adalah milik PENGGUGAT.
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini adalah dokumen yang sah dan legal atas peralihan hak atas Objek Sengketa berupa sebidang tanah

Halaman 5 dari 30 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Pwr

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)



sengaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. : 423 Desa Purworejo, Surat Ukur No. 1185/1985, tertanggal 17 Juni 1985, dengan luas : 829 m² (*delapan ratus dua puluh sembilan meter persegi*) dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT;

9. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan maupun menandatangani segenap warkat / dokumen untuk memeralihkan hak atas objek sengketa tersebut di atas baik kepada PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Purworejo, selambat-lambatnya 14 (*empatbelas*) hari sejak tanggal putusan perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum TURUT TERGUGAT (Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo) untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo* dan melakukan pencatatan peralihan hak atas Objek Sengketa berupa sebidang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. : 423 Desa Purworejo, Surat Ukur No. 1185/1985, tertanggal 17 Juni 1985, luas : 829 m² (*delapan ratus dua puluh sembilan meter persegi*), dari atas nama Shanti Nilasari Isteri Kasno Djojo (TERGUGAT) kepada Ny. Pusporini Susilo (PENGGUGAT).
11. Menyatakan putusan perkara ini *in casu* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

SUBSIDAIR

Ex aequo et bono, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat telah hadir Kuasanya YUNI ISWANTORO, SH: berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal : 19 April 2018, sedangkan Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak pula mengirimkan kuasa atau wakilnya yang sah, dan Turut Tergugat hadir menghadap Kuasanya TUGIJONO, S.SiT berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 04 Juni 2018;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang selanjutnya tanggal 05 Juli 2018 Penggugat telah hadir Kuasanya YUNI ISWANTORO, SH: berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal : 19 April 2018, Tergugat hadir menghadap Kuasanya BAMBANG WINARYO, SH berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Juni 2018, dan Turut Tergugat hadir menghadap



Kuasanya TJAHHJONO, SH berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **ANTYO HARRY SUSETYO, SH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Purworejo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 09 Agustus 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 06 September 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur.

- a) Bahwa **Titel Gugatan Penggugat** dalam Surat Gugatannya tertanggal 17 Mei 2018 adalah **Gugatan Wanprestasi**, akan tetapi apabila kita cermati **Petitum Gugatan Penggugat pada point no.7 terlihat jelas bahwa Penggugat mempersoalkan tentang Kepemilikan atas tanah sertifikat HGB No.423 Desa Purworejo, Surat Ukur No.1185/1985 tertanggal 17 Juni 1985 luas 892 M2 sehingga Penggugat menuntut agar tanah tersebut dinyatakan sebagai Milik Penggugat.**

Bahwa dari Petitum Gugatan Penggugat point no.7 tersebut terlihat bahwa Penggugat tidak konsisten di dalam gugatannya, oleh karena petitum point no.7 tersebut tidak sesuai atau tidak selaras dengan Titel Gugatan Penggugat.

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya telah mendalilkan bahwa Tergugat telah wanprestasi karena menolak menuntaskan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa secara sukarela, namun disatu sisi Penggugat menuntut agar tanah obyek sengketa dinyatakan sebagai Milik Penggugat.

Bahwa dengan demikian, hal itu menjadikan Gugatan Penggugat menjadi **tidak jelas dan kabur**. Oleh karena sebenarnya yang dipersoalkan Penggugat: **apakah mengenai Wanprestasi**, karena menolak menuntaskan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa sebagaimana yang didalilkan Penggugat ? **ataukah mengenai**



Kepemilikan tanah obyek sengketa ? Oleh karena itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O)

- b) Bahwa selain itu ternyata Petitum Gugatan Penggugat point no.2 yang menuntut agar Akta Djumingan, SH, Notaris di Purworejo No.04 Tanggal 27 November 1996 **tentang Pengikatan Untuk Jual Beli dinyatakan Sah dan Mengikat Penggugat dan Tergugat** bertentangan dengan Petitum Gugatan Penggugat point no.6 yang menuntut agar Jual Beli antara Tergugat selaku pihak Penjual dan Penggugat selaku pembeli atas obyek sengketa berupa sebidang tanah sertifikat HGB no.423 Desa Purworejo, Surat Ukur No.1185/1985 tertanggal 17 Juni 1985 luas 892 M2 yang terakhir pemegang hak tercatat atas nama Santhi Nilasari istri Kasno Djojo yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo adalah Sah secara hukum.

Bahwa disatu sisi Penggugat menuntut Pengesahan Akta Pengikatan Jual Beli namun disisi lain Penggugat juga menuntut Pengesahan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat. Bahwa sebenarnya yang dipersoalkan Penggugat apakah Pengikatan Jual Beli, yang mana Jual Beli belum terlaksana atautkah mengenai Pengesahan Jual Beli yang mana Jual Beli telah dilaksanakan.

Bahwa hal yang demikian menjadikan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O)

Dalam Konvensi:

1. Bahwa Penggugat tidak menguraikan kejadian-kejadian/peristiwa-peristiwa dengan sebenarnya, akan tetapi Penggugat menyampaikan hal-hal menurut kepentingan Penggugat sendiri, **oleh karena itu Tergugat menolak semua dalil dan pendirian Penggugat dalam Surat Gugatannya Tertanggal 17 Mei 2018, kecuali yang dengan tegas telah diakui kebenarannya oleh Penggugat.**
2. Bahwa peristiwa/kejadian yang sebenarnya adalah bahwa Almarhum. Lo Ban Tjie, selain meninggalkan ahli waris yaitu Ny. Yap Lioe Nien, Lo Peak Lian (Penggugat), Lo Siauw Giem, Lo Siauw Thian dan Lo Peek Sian Nio (Tergugat), Almarhum Lo Ban Tjie juga meninggalkan harta peninggalan, **diantaranya** adalah sebidang tanah Sertifikat HGB No.79 Surat Ukur Pengganti No.161/1977 Tanggal 17 Januari 1978 seluas 3.098 M2 yang terletak di Jalan Kolonel Sugiono, Kelurahan Purworejo,



Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, setempat dikenal dengan Hotel Intan Purworejo.

3. Bahwa atas harta peninggalan berupa sebidang tanah Sertifikat HGB No.79 Surat Ukur Pengganti No.161/1977 Tanggal 17 Januari 1978 seluas 3.098 M2 tersebut diatas Para Ahli Waris telah sepakat untuk dibagikan/diwariskan kepada Lo Peak Lian/Pusporini Susilo (Penggugat), Lo Peek Sian Nio/ Santhi Nilasari (Tergugat), dan Lo Siauwh Thian, sedangkan Ahli Waris yang lainnya mendapatkan Hak pembagian/warisan harta peninggalan Almarhum Lo Ban Tjie yang lainnya.
4. Bahwa Lo Siauwh Thian mendapatkan hak pembagian waris seluas 1.022 M2 yang letaknya pada bagian belakang dari bangunan Hotel Intan Purworejo, sedangkan Tergugat mendapatkan bagian hak waris seluas 892 M2 yang letaknya pada bagian sebelah Timur membelah bangunan Hotel Intan Purworejo, sedangkan Penggugat mendapatkan bagian hak waris seluas 1184 M2 yang letaknya pada bagian sebelah barat membelah bangunan Hotel Intan Purworejo.
5. Bahwa proses pengurusan pembagian hak waris dilakukan oleh Penggugat sendiri, sehingga Tergugat mendapatkan bagian hak waris yang tidak sesuai dengan kesepakatan, dimana Tergugat mendapatkan bagian hak waris yang luasnya lebih kecil dibandingkan dengan bagian hak waris Penggugat yaitu Tergugat hanya mendapatkan bagian hak waris seluas 892 M2 dari seharusnya seluas 1.038 M2. Oleh karena itu maka Tergugat kemudian telah melakukan Gugatan Perdata pada PN Purworejo dengan Register Perkara No.26/Pdt.G/1992/PN.Pwr dan telah diputus tanggal 3 Juni 1993 jo No.552/Pdt/1993/PT.Smg yang telah diputus tanggal 23 Juli 1994 dan telah berkekuatan tetap yang salah satu amarnya berbunyi: " dalam Pokok Perkara" menghukumTergugat (Pusporini Susilowati Susilo) membayar harga kelebihan separoh dari luas tanah sebesar 187 M2 yang dikuasainya seharga Rp.16.700.000,-.
6. Bahwa etiket tidak baik dilakukan kembali oleh Penggugat (Pusporini Susilowati Susilo) dalam perkara sekarang ini, dengan rekayasa seolah-olah telah terjadi ikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah yang menjadi bagian hak waris Tergugat yaitu tanah sertifikat HGB No.423 Surat Ukur Tanggal 17 Juni 1985 No.1185 /1985. Seluas 892 M2 tercatat atas nama Santhi Nilasari Istri Kasno Djojo (Tergugat)



7. Bahwa Tergugat tidak pernah berniat untuk menjual tanah bagian hak waris Tergugat tersebut diatas kepada siapapun, tidak terkecuali pula kepada Penggugat, Tergugat tidak pernah berniat menjualnya. Apalagi dikatakan bahwa Tergugat telah membuat ikatan jual beli dengan Penggugat dihadapan Notaris Djumingan, SH di Purworejo, semua itu tidak pernah Tergugat lakukan. Tergugat tidak pernah menghadap Notaris Djumingan, SH. Dan tidak pernah membuat Akta ikatan jual beli. Oleh karena itu Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat mengenai hal tersebut.
8. Bahwa Tergugat memang mempunyai hutang kepada Penggugat dengan jaminan Sertifikat HGB No. 423 Surat Ukur Tanggal 17 Juni 1985 No.1185 /1985. Seluas 892 M2 tercatat atas nama Santhi Nilasari Istri Kasno Djojo (Tergugat) dengan kompensasi sebagai keuntungan/bunga bagi Penggugat adalah berupa hasil dari sewa kamar yang berada diatas tanah bagian hak waris Tergugat. Ada sebanyak 5 kamar yang berada diatas tanah bagian hak waris Tergugat.
9. Bahwa meskipun tanah peninggalan Almarhum Lo Ban Tjie khususnya tanah Sertifikat HGB No.79 Surat Ukur Pengganti No.161/1977 Tanggal 17 Januari 1978 seluas 3.098 M2 telah dibagi waris kepada Penggugat, Tergugat dan Lo Siauwh Thian, serta masing-masing telah mendapatkan bagiannya namun tanah bagian hak waris Tergugat yaitu tanah sertifikat HGB No. 423 Surat Ukur Tanggal 17 Juni 1985 No.1185 /1985. Seluas 892 M2 secara fisik tanah tersebut masih dikuasai oleh Penggugat, mengingat diatas tanah bagian hak waris Penggugat dan Tergugat, masing-masing berdiri bangunan kamar-kamar hotel yang masih beroperasi/disewakan. Oleh karena itu Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita 6 yang menyatakan bahwa setelah pelunasan jual beli, secara fisik tanah obyek sengketa pun telah dikuasai oleh Penggugat beserta Asli sertifikat HGB No.423 Desa Purworejo, Surat Ukur No.1185/1985 tanggal 17 Juni 1985 yang terakhir pemegang hak tercatat atas nama Santhi Nilasari istri Kasno Djojo.
Bahwa Penguasaan fisik atas tanah bagian hak waris Tergugat berupa tanah sertifikat HGB No. 423 Surat Ukur Tanggal 17 Juni 1985 No.1185 /1985. Seluas 892 M2 oleh Penggugat adalah jauh sebelum tanah peninggalan Almarhum Lo Ban Tjie berupa tanah sertifikat HGB No.79 Surat Ukur Pengganti No.161/1977 Tanggal 17 Januari 1978 seluas 3.098 M2 tersebut diatas dibagi waris.

Halaman 10 dari 30 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Pwr



10. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada posita No.7 dan No.8 Surat Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah mengupayakan beberapa kali pertemuan dengan Tergugat tetapi dalam pertemuan tersebut selalu gagal dan Tergugat menolak untuk menuntaskan proses peralihan hak atas obyeks engketa tersebut secara sukarela dengan alasan Penggugat tidak mempunyai anak kandung.

Bahwa pernyataan Penggugat tersebut tidak sesuai dengan fakta, sebab faktanya beberapa kali Penggugat dan Tergugat bertemu dalam beberapa kesempatan namun Penggugat tidak pernah menyampaikan perihal adanya ikatan jual beli tersebut, apalagi meminta Tergugat untuk segera menuntaskan proses peralihan hak. Dan hal itu tidak mungkin Penggugat sampaikan karena faktanya memang Tergugat tidak pernah menjual tanah bagian hak waris Tergugat kepada Penggugat maupun kepada siapapun. Hal ini justru menjadi aneh ketika setelah 22 Tahun maka Penggugat baru mengatakan bahwa Tergugat telah membuat akta ikatan jual beli atas tanah bagian hak waris Tergugat kepada Penggugat.

Bahwa oleh karena Tergugat **tidak pernah berniat menjual** tanah bagian hak warisnya dan **tidak pernah pula menjual** tanah bagian hak warisnya baik kepada Penggugat maupun kepada siapapun. Dengan demikian maka Tergugat tidak pernah ingkar janji/wanprestasi kepada siapapun termasuk tidak pula wanprestasi kepada Penggugat. Oleh karena itu tuntutan Penggugat agar Tergugat dinyatakan wanprestasi, dengan ini Tergugat menolaknya dengan tegas. Tergugat juga menolak tuntutan ganti rugi Penggugat sebab Tergugat tidak pernah berniat menjual tanah bagian hak waris Tergugat dan Tergugat juga tidak pernah melakukan ingkar janji/wanprestasi.

Bahwa demikian pula tuntutan Penggugat mengenai pelaksanaan putusan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum (Uit Voerbaar bij voeraad) Tergugat menolaknya dengan tegas, sebab Tergugat tidak pernah berniat menjual tanah bagian hak waris Tergugat dan Tergugat tidak pernah melakukan ingkar janji/wanprestasi.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka dengan ini Tergugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, berkenan menerima eksepsi dan jawaban Tergugat dan selanjutnya memutus sebagaimana nanti Tergugat sampaikan pada bagian akhir Eksepsi dan Jawaban Tergugat ini..



Dalam Rekonvensi.

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dan jawaban pada konvensi diatas mohon dinyatakan tertulis kembali dalam Rekonvensi ini.
2. Bahwa dalam Gugat Rekonvensi ini, Tergugat Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi sedangkan Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi
3. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempunyai sebidang tanah bagian hak waris Tergugat dari Almarhum Lo Ban Tjie, yang diatasnya berdiri bangunan beberapa kamar hotel yaitu tanah Sertifikat HGB No.423 Surat Ukur Tanggal 17 Juni 1985 No.1185 /1985. Seluas 892 M2 tercatat atas nama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Santhi Nilasasi istri Kusno Djojo) yang terletak di Kelurahan Purworejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, setempat dikenal dengan Hotel Intan Purworejo dengan batas-batas sbb:
 - Sebelah Timur : Tanah Negara (KPU Kabupaten Purworejo)
 - Sebelah Barat : Tanah Ny. Pusporini
 - Sebelah Selatan : Jalan Kolonel Sugiono
 - Sebelah Utara : Bengkel jaya MotorSelanjutnya tanah tersebut mohon disebut sebagai **tanah sengketa**.
4. Bahwa sertifikat HGB no.423 atas tanah sengketa tersebut kemudian telah dijadikan jaminan hutang Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi kepada Penggugat konvensi/Tergugat rtekonvensi sebesar Rp.100 juta dengan kompensasi sebagai bunga, Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi mendapatkan/menarik uang sewa beberapa kamar hotel yang berdiri diatas tanah sengketa (tanah bagian hak waris Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi).
5. Bahwa namun tanpa sepengetahuan dan persetujuan Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi ternyata Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.04 Tanggal 27 November 1996 di Notaris Djumingan, SH, dimana Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi baru mengetahui adanya Akta Pengikatan Jual Beli tersebut setelah Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi mendapatkan surat gugatan dari Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi dalam perkara sekarang ini, sehingga pada 04 Juli 2018 Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi meminta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salinan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut kepada Notaris H. Abu Bakar, SH selaku Pemegang Protokol Notaris Djumingan, SH.

6. Bahwa terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli No.04 Tanggal 27 November 1996 yang dibuat oleh Notaris Djumingan SH hanyalah rekayasa Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi, sebab Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi tidak pernah mengetahui dan tidak mengenal Notaris Djumingan,SH, apalagi menghadap Notaris Djumingan, SH Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi tidak pernah melakukannya. Bahwa sejak awal Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi tidak pernah berniat untuk menjual tanah sengketa yang merupakan bagian hak waris Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi.
7. Bahwa dengan demikian perbuatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi membuat Akta Pengikatan Jual Beli pada Notaris Djumingan, SH adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli No.04 Tanggal 27 November 1996 yang dibuat oleh Notaris Djumingan SH menjadi cacat hukum dan tidak sah. Oleh karena itu Akta Pengikatan Jual Beli No.04 Tanggal 27 November 1996 yang dibuat oleh Notaris Djumingan SH harus dinyatakan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum
8. Bahwa oleh karena terdapat indikasi Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi akan merubah bentuk bangunan tanah sengketa dan atau akan memindah tangankan tanah sengketa, maka Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa ini untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir Beslah) terhadap tanah sengketa tersebut diatas.
9. Bahwa Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi mempunyai kewajiban membayar hutang kepada Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang harus segera dipenuhi oleh Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi setelah putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap, agar tidak dimanfaatkan untuk kepentingan yang tidak dapat dipertanggung jawabkan.
10. Bahwa dengan dipenuhinya kewajiban pembayaran hutang oleh Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi maka Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi harus dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa yaitu tanah Sertifikat HGB no.423 Surat Ukur Tanggal 17 Juni 1985 No.1185 /1985 seluas 892 M2 tercatat atas nama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Santhi Nilasasi istri Kusno Djojo),

Halaman 13 dari 30 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Pwr



yang merupakan jaminan hutang Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi, diserahkan kepada Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi dengan tanpa beban, bilamana perlu dengan bantuannya aparat kepolisian.

11. Bahwa oleh karena Gugatan rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik sesuai pasal 180 HIR, yang tidak mungkin dapat disangkal oleh Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi maka Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi mohon agar Putusan Pengadilan Negeri Purworejo dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verset, maupun upaya hukum lainnya.
12. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi maka Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi mohon agar Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu) per-hari keterlambatan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi melaksanakan isi putusan sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka perkenanlah dengan ini Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi memohon kehadiran Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, agar berkenan untuk menerima **Eksepsi dan Jawaban Tergugat konvensi serta Gugatan Rekonvensi Penggugat rekonvensi** tersebut diatas dan selanjutnya memberikan keputusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verkraard)
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat,
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya,
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.



DALAM REKONVENSI:

Dalam Provisi:

Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslagh) terhadap tanah sengketa yaitu tanah Sertifikat HGB No.423 Surat Ukur Tanggal 17 Juni 1985 No.1185 /1985. Seluas 892 M2 tercatat atas nama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Santhi Nilasasi istri Kusno Djojo) yang terletak di Kelurahan Purworejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, setempat dikenal dengan Hotel Intan Purworejo dengan batas-batas sbb:

- Sebelah Timur : Tanah Negara (KPU Kabupaten Purworejo)
- Sebelah Barat : Tanah Ny. Pusporini
- Sebelah Selatan : Jalan Kolonel Sugiono
- Sebelah Utara : Bengkel jaya Motor

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan rekonvensi dari Penggugat rekonvensi/ Tergugat konvensi seluruhnya,
2. Menyatakan bahwa Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatige daad) membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.04 Tanggal 27 November 1996 di Notaris Djumingan, SH tanpa sepengetahuan Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi.
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.04 Tanggal 27 November 1996 dibuat Notaris Djumingan, SH di Purworejo, cacat hukum dan tidak sah sehingga Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum.
4. Menghukum Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi untuk memenuhi kewajiban membayar hutang kepada Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) segera setelah Putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi untuk menyerahkan tanah Sengketa yaitu tanah Sertifikat HGB no.423 Surat Ukur Tanggal 17 Juni 1985 No.1185 /1985 seluas 892 M2 tercatat atas nama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Santhi Nilasasi istri Kusno Djojo) yang terletak di Kelurahan Purworejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, setempat dikenal dengan Hotel Intan Purworejo dengan batas-batas sbb:
 - Sebelah Timur : Tanah Negara (KPU Kabupaten Purworejo)
 - Sebelah Barat : Tanah Ny. Pusporini

Halaman 15 dari 30 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Pwr



- Sebelah Selatan : Jalan Kolonel Sugiono
- Sebelah Utara : Bengkel Jaya Motor

Diserahkan kepada Penggugat rekonsvansi/Tergugat konvensi, dengan tanpa beban, bilamana perlu dengan bantuannya aparat kepolisian.

6. Menghukum Tergugat rekonsvansi/Penggugat konvensi untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu) per-hari apabila Tergugat rekonsvansi/Penggugat konvensi lalai melaksanakan putusan hakim atas perkara ini.
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uit Voerbar bij Vooraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verset ataupun upaya hukum yang lain.
8. Menghukum Tergugat rekonsvansi/Penggugat konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:

- **Mohon Putusan yang seadil-adilnya.**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 06 September 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

Menunjuk Petitum Penggugat "Menghukum Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo) untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo dan melakukan pencatatan peralihan hak atas Objek Sengketa berupa Sebidang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 423 Desa Purworejo, Surat Ukur No. 1185/1985, tertanggal 17 Juni 1985, luas : 829 m² (delapan ratus dua puluh Sembilan meter persegi), dari atas nama Shanti Nilasari isteri Kasno Djojo (TERGUGAT) kepada Ny. Pusporini Susilo (PENGGUGAT)".

Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo dapat melakukan pencatatan peralihan hak atas Objek Sengketa Sebidang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 423 Desa Purworejo, Surat Ukur No. 1185/1985, tertanggal 17 Juni 1985, luas : 829 m² (delapan ratus dua puluh Sembilan meter persegi), dari atas nama Shanti Nilasari isteri Kasno Djojo (TERGUGAT) kepada Ny. Pusporini Susilo (PENGGUGAT) apabila berkas permohonan lengkap dan memenuhi syarat serta tidak bertentangan dengan hasil putusan dalam perkara ini, hal ini sesuai ketentuan yang diatur dalam Perpres No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, sebagai



Instansi Vertikal yang bertugas melayani kepentingan publik di bidang pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan pendaftaran/permohonan hak-hak atas tanah maupun pendaftaran/pencatatan dan perubahannya, wajib untuk memproses/menindaklanjuti segala permohonan/pendaftaran dari masyarakat tersebut, sepanjang telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan di bidang pertanahan, termasuk tunduk dan patuh dalam melaksanakan eksekusi di bidang administrasi sesuai tupoksi Turut Tergugat sebagai tindak lanjut dari adanya Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 13 September 2018, dan Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 20 September 2018, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa ajaran beban pembuktian secara umum dalam Hukum Acara Perdata yaitu "*ACTORI IN CUMBIT PROBATIO*", membebankan beban pembuktian untuk pertama kali kepada subjek hukum yang mendalilkan atas suatu tuntutan hak yaitu Penggugat (*vide Pasal 163 HIR juncto Pasal 1865 Kitab Undang Undang Hukum Perdata*), dan oleh karenanya untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat mengajukan 6 (enam) bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Surat Turunan AKTA Notaris tanggal 27 Juni 1978 No. 68 tentang Pemisahan dan Pembagian persil ,selanjutnya diberi tanda P-1.
2. Foto Copy Salinan Akta Notaris No.04, tanggal 27 Nopember 1996 tentang Pengikatan Utang Jual Beli selanjutnya diberi tanda P- 2;
3. Foto Copy Akta Notaris No.C-1211.HT.03.01-Tahun 1999 tanggal 14 Mei 1999, yang selanjutnya diberi tanda P- 3;
4. Foto Copy kwitansi No. tertera Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) guna pembayaran tanah dan bangunan Jl.Kol. Sugiyono No.66. sebelah timur (Pwr) Hgb.26-6-1997 , selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto Copy SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNANN No.423 ,Surat Umur No. 1185 Tahun 1985 ,yang selanjutnya diberi tanda P- 5;
6. Foto Copy sebuah surat dari Sian tertanggal 5 Maret 2000, selanjutnya diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa kesemua alat bukti **P-1** sampai dengan alat bukti **P-6** tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, serta telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun**



1985 tentang Bea Meterai *juncto* Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai serta berdasarkan **Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis, kecuali alat bukti **P-2** dan **P-4** merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa tentang bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat sepanjang bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan relevan untuk pembuktian dalil-dalil Gugatannya, serta terhadap alat bukti surat yang berupa fotocopy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya akan tetapi mempunyai kaitan langsung dengan perkara *a quo*, maka bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian perkara ini (*vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008*);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat selain mengajukan bukti surat, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan, yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. KHAIRUNNISA :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2008 – 2009;
- Bahwa saksi bisa kenal dengan Penggugat (Bu Pusorini) karena saksi temannya anaknya Bu Pusporini yang bernama Weni Susilowati adalah teman saksi sewaktu di SMA;
- Bahwa saksi pernah diceritai oleh teman saksi Weni Susilowati kalau ibunya yaitu Sdr. Pusporini (P) ada masalah tanah dahulu tanah warisan;
- Bahwa saat itu Sdr. Weni cerita awalnya ingin memperpanjang HGB terganjal dengan keluarganya, bagaimana baiknya;
- Bahwa saksi pernah di telpon Bu Pusporini untuk datang kerumahnya Ny.Shanti Nilasari di Semarang;
- Bahwa saksi dimintai tolong Bu Pusporini untuk ke rumah sdr. Shanti Nilasari di Semarang sekitar bulan Pebruari 2018;
- Bahwa saat saksi di rumah Bu Pusporini, Bu Pusporini cerita pada saksi kalau saksi diminta tolong ke rumah Bu Shanti Nilasari di Semarang untuk menanyakan mengenai jual beli tanah sengketa dan saksi oleh Bu Pusporini di tunjukkan dokumen perikatan jual beli, bukti surat waris, sertifikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membenarkan pernah ditunjukkan surat bukti P-2 perikatan jual beli dan bukti P-3 Pengikatan jual beli dan Surat bukti P-4 kwitansi Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa kemudian saat itu pergi ke Semarang untuk menemui Ny.Shanti Nilasari pada tanggal 17 Pebruari 2018;
- Bahwa akhirnya saksi ketemu dengan Ny.Shanti Nilasari di Jalan Sidorejo dekat Matraman Semarang;
- Bahwa saat itu saksi menyampaikan pesannya Bu Pusporini yaitu : silahturohmi, kemudian saksi bilang kalau Bu Pusporini mau memperpanjang HGB, balik nama tanah yang disengketakan tersebut , kemudian saksi meminta persyaratan diantaranya KTP Bu Shanti Nilasari dan KTP nya anak-anaknya;
- Bahwa saat itu bu Shanti bilang tidak pernah menjual tanah, saat itu saksi bilang ada surat jual belinya dan saat itu Bu Shanti bilang itu untuk surat kuasa dan itu pinjam meminjam, katanya waktu itu Ny Shanti Nilasari mau menikahkan anaknya lalu Bu Puspo membayari dan Ny Shanti tidak terima kalau itu jual beli;
- Bahwa saat itu Ny. Shanti tidak memperkenankan tanah yang disengketakan dibalik nama, alasannya karena takut tanah akan pindah ke Sdr. Weni, karena keluarga besar bilang tanah tersebut harus ke keluarganya;
- Bahwa pembicaraan saksi dengan Bu Puspo ada yang tahu dan teman saksi ada yang merekamnya rekaman ada di teman saksi yang bernama Ndoli Aulia;
- Bahwa obyek sengketa sekarang ini dikuasai oleh Bu Pusporini;
- Bahwa saksi kerumah Bu Shanti Nilasari dalam rangka saksi di suruh Bu Pusporini untuk balik nama obyek sengketa;
- Bahwa yang menunjukkan surat perikatan jual beli pada saksi adalah Bu Pusporini;
- Bahwa saksi tidak menunjukkan surat perikatan jual beli pada Bu Shanti Nilasari (T);
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli tersebut;
- Bahwa saat saksi menemui Bu Shanti Nilasari saat itu bu Shanti Nilasari bilang tidak pernah jual tanah yang menjadi obyek sengketa, tetapi Bu Shanti Nilasari saat mau menikahkan anaknya pinjam uang pada Bu Pusporini;

Halaman 19 dari 30 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Pwr

Disclaimer

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



- Bahwa selain itu Bu Shanthi Nilasari juga cerita sama saksi tanah obyek yang disengketakan tidak boleh dibalik nama supaya nanti jatuhnya ke waris;
- Bahwa saksi tahu kalau pada tahun 1992 Bu Pusporini dan Bu Shanti Nilasari berperkara tetapi saksi tidak tahu permasalahannya;
- Bahwa Bu Pusporini tidak bilang kalau tanah sengketa di pecah jadi 2;
- Bahwa yang menunjukkan kwitansi jual beli tersebut Bu Pusporini;
- Bahwa setahu saksi antara Bu Pusporini dan Bu Shanti Nilasari yang menjadi kakaknya Bu Pusporini;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa namanya orang tua Bu Pusporini dan Bu Shanti Nilasari tetapi Bu Puspo dan Bu Shanti ada 5 bersaudara;
- Bahwa yang namanya Weni adalah anak angkat Bu Pusporini;
- Bahwa saksi pernah di tunjukkan sertifikat tanah obyek sengketa oleh Bu Pusporini;
- Bahwa sekarang tanah dan sertifikat obyek sengketa dikuasai oleh Bu Pusporini (P);

2. PUJONO SASTROWARDOYO :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Sdr. Pusporini sejak tahun 1991;
- Bahwa nama Cinanya NY.Pusporini adalah Lo Peak Lian;
- Bahwa saudaranya sdr. Ny Pusporini adalah ,Sdr. Solian , Sdr. Om Sojian, dan sdr. Santi Nilasari;
- Bahwa saksi bekerja di Hotel Intan sejak tahun 1991 sampai dengan sekarang;
- Bahwa pada tahun 1999 Hotel intan tidak aktif;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau Ny. Pusporini pernah terjadi jual beli dengan NY. Shanti Nilasari, jual beli mengenai tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau NY. Shanti Nilasari mau membeli kembali tanah sengketa tersebut;
- Bahwa sampai sekarang tanah sengketa tersebut dikuasai Ny. Pusporini (P);
- Bahwa saksi tidak mengurus yang Hotel Intan yang mengurus Pak.Susilo /Manager;
- Bahwa Pak Susilo sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah sengketa tersebut jual beli, Pak Susilo pernah cerita pada saksi kalau tanah obyek sengketa tersebut jual beli bukan utang piutang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dibeli dengan harga Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) pembayarannya Pak Susilo sempat pinjam Bank;
- Bahwa saksi mendengar jual beli hotel tersebut dari Bp. Susilo;
- Bahwa saksi tidak melihat sendiri jual beli tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat Bu Santi Nilasari;
- Bahwa saksi tidak melihat Bu Shanti Nilasari ke hotel;
- Bahwa saat saksi melihat Bu Santi Nila sari saat itu tidak ada pertengkar;
- Bahwa Bp. Susilo meninggal dunia sekitar 3 tahun yang lalu;
- Bahwa saksi bekerja Pada Ny. Pusporini kerja srabutan missal bersih-bersih dan benah-benah barang-barang yang rusak;
- Bahwa Ny. Pusporini karyawannya seluruhnya 7 orang;
- Bahwa saat menerima uangnya saksi tidak tahu hanya mendengar saja;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut diatas Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat mengajukan 3 (tiga) bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Purworejo No.26/Pdt.G/1992/PN Pwr Tanggal 03 Juni 1993, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No.552/Pdt/1993/PT Smg Tanggal 23 Juli 1994, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Foto Copy Surat permohonan Pencabutan Kasasi Perkara No.26/Pdt.G/1992/PN Pwr jo. No.522/Pdt/1993/PT Smg, selanjutnya diberi tanda T-3;

Menimbang, bahwa kesemua alat bukti **T-1** sampai dengan alat bukti **T-3** tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, serta telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000** serta berdasarkan **Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis, kecuali alat bukti T-3 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa tentang bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat sepanjang bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan relevan untuk pembuktian dalil-dalil Gugatannya, serta terhadap alat

Halaman 21 dari 30 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Pwr

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)



bukti surat yang berupa fotocopy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya akan tetapi mempunyai kaitan langsung dengan perkara *a quo*, maka bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian perkara ini (*vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008*);

Menimbang, bahwa Tergugat selain mengajukan bukti surat, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan, yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. KHAIRUNNISA :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat (Ny.Santi Nilasari).sejak tahun 1995, karena saksi dulu pernah bekerja pada Tergugat sejak tahun 1995 s/d tahun 1998;
- Bahwa saksi dahulu bekerja pada Bu Santi Nila Sari sebagai pencatat/ sekretaris sering diajak kemana-mana;
- Bahwa kalau Bu Santi Nilasari pergi saksi selalu ikut;
- Bahwa saksi pernah di ajak Bu Santi Nilasari ke Purworejo yaitu ke Hotel Intan pad tahun antara 1996 – 1997;
- Bahwa saat di Hotel Intan saat itu yang ada yaitu saksi sendiri, Bu Santi Nilasari, Bp. Kasno, Bu Pusporini, laki-laki kaya arab yang saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa saat itu saksi tidak tahu yang dibicarakan diruangan, Pak Kasno muncul Bu Santi marah-marah , Bu Pusporini nggebrak meja, lalu Bp.Kasno bilang mbagi-mbagi sendiri milih yang besar, kemudian Pak Kasno keluar naik mobil, kemudian Bu Santi Nilasari ikut keluar , kemudian saat itu oleh orang seperti arab Bu Santi di suruh tanda tangan 3 x, lalu setelah tanda tangan Bu Santi kemudian masuk mobil;
- Bahwa saat itu saksi melihat Bu Santi mau tanda tangan tetapi dipaksa oleh orang tersebut;
- Bahwa setelah pulang saksi tanya Bu Santi katanya namanya Bp. Abu Bakar;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau Bu Santi Nilasari pinjam uang Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada Bu Pusporini, dari pada disekat-sekat;
- Bahwa Pak Kasno nggebrak-nggebrak meja sambil bilang keluasan bagiannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah diajak Bu Santi pergi ke Notaris;
- Bahwa saksi di ajak Bu Santi ke Purworejo satu kali ketika mampir hotel intan tersebut;
- Bahwa setelah kejadian tersebut kemudian saksi keluar bekerja dari Bu Santi;
- Bahwa Pak Kasno (Suaminya Bu Santi) sudah meninggal dunia dan meninggalnya kapan saksi tidak tahu;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak mendengar ada sengketa masalah warisan;
- Bahwa saat itu saksi mendengar Pak Kasno bilang kok nggak setengah, Bu Puspo yang membagi Bu Puspo yang besar;
- Bahwa saksi kalau Bu Santi Nilasari pergi kadang-kadang saksi tidak ikut;
- Bahwa saksi mendengar Kasno marah-marah pada Bu Pusporini masalah pembagian waris;
- Bahwa saksi mendengar di rumah melalui telpon kalau Bu Santi Nilasari minta utang pada Bu Pusporini;
- Bahwa setahu saksi utang piutang bukan jual beli;
- Bahwa kejadian saat saksi dan Bu Santi Nilasari ke Hotel intan pada tahun antara 1996 – 1997;

2. MOCHNA'AM :

- Bahwa saksi kenal dengan Ny.Santi Nilasari sejak saksi bekerja pada Bu Santi Nilasari;
- Bahwa saksi dahulu bekerja pada Bu Santi Nila Sari, sebagai sopir pribadi;
- Bahwa Bu Santi Nilasari hanya mempunyai sopir saksi saja;
- Bahwa saksi pernah mengantar Bu Santi Nilasari ke Purworejo yaitu ke Hotel Intan;
- Bahwa saat itu yang ada yaitu saksi sendiri, Bu Santi Nilasari, Bp. Kasno, Bu Pusporini, Mbak Marjini dan seorang laki-laki yang tidak saksi kenal;
- Bahwa saat itu saksi melihat ada pertengkaran mulut sampai ada yang gebrak-gebrak meja, masalahnya saksi tidak tahu karena saksi di luar;
- Bahwa jarak antara saksi dengan ruangan pertengkaran tidak ada 1 meter, hanya tersekat dengan kaca jendela;
- Bahwa saksi tidak tahu permasalahannya apa;
- Bahwa saksi pernah mendengar per telpon Bu Santi pinjam uang pada Bu Pusporini;

Halaman 23 dari 30 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Pwr

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 dengar mau pinjam uang Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mendengar pinjam uang tersebut sebelum saksi berangkat ke Purworejo, sekitar 1 minggu sebelum saksi berangkat ke Purworejo;
- Bahwa saksi di Purworejo tidak melihat saat Bu Sansi Nilasari menerima uangnya, saksi hanya mendengar lewat telpon saja;
- Bahwa sampai terjadi ribut-ribut saksi tidak tahu apa yang dipermasalahkan;
- Bahwa saat terjadi keributan saksi dan suami Tergugat sudah berada di mobil tetapi Bu Santi Nilasari masih di ruangan kemudian saksi disuruh suami Bu Santi Nilasari untuk menyempit Bu Santi Nilasari dan saat itu Bu Santi Nilasari masih tanda tangan dan saksi tidak tahu yang ditandatangani Bu Santi Nilasari mengenai apa;
- Bahwa saat ke Purworejo saksi bersama dengan Bu Santi Nilasari , Suaminya Bu Santi Nilasari dan anaknya Bu Santi Nilasari;
- Bahwa saksi belum pernah di ajak Bu Santi Nilasari ke Notaris;
- Bahwa sepanjang saksi ada di rumah Bu Santi Nilasari tidak ada sopir lain;
- Bahwa saat saksi diajak ke Hotel Intan saksi tidak tahu persis apa yang dibicarakan;
- Bahwa saat itu saksi diluar tidak masuk diruangan;
- Bahwa saksi saat itu mendengar ada suara gebrak –gebrak meja, saksi tidak tahu apa sebabnya ada yang gebrak-gebrak meja;
- Bahwa saat saksi di suruh Pak Kasno menjemput Bu Santi Nilasari, Bu santi Nilasari saat itu sedang menandatangani sesuatu;
- Bahwa saat itu ada orang asing yang saksi tidak kenal dan orang tersebut tidak memperkenalkan diri;
- Bahwa saksi tidak tahu antara Penggugat dan Tergugat ada masalah warisan atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang di tanda tangani oleh Bu Santi Nilasari;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut diatas Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi di persidangan;

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 01 November 2018, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan apapun lagi, dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan pula serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa berdasar Gugatan Penggugat tertanggal 17 Mei 2018, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 06 September 2018, yang di dalamnya memuat tentang Eksepsi, yang pada pokoknya yaitu :

- Gugatan Penggugat Tidak jelas dan kabur, karena titel Gugatan Penggugat tentang wanprestasi namun dalam petitum point No. 7 Penggugat mempersoalkan tentang kepemilikan tanah atas sertifikat HGB No. 423, dan menuntut agar tanah tersebut dinyatakan sebagai Milik Penggugat, selain itu Penggugat pada petitum point No. 2 menuntut Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 27 November 1996 dinyatakan sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat, bertentangan dengan petitum point No. 6 yang menuntut agar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah secara hukum, maka yang dipersoalkan apakah Pengikatan Jual Beli, yang mana jual beli belum terlaksana ataukah mengenai pengesahan jual beli yang mana jual beli telah dilaksanakan;

Menimbang, bahwa memperhatikan materi Eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut di atas, ternyata tidak menyangkut kompetensi absolut maupun kompetensi relatif Pengadilan Negeri Purworejo, maka sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 136 HIR** dan **Putusan Mahkamah Agung No. 935 K/Sip/1985** terhadap Eksepsi tersebut harus diperiksa dan diputus secara bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana berikut di bawah ini;



Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata dalil gugatan/posita/fundamentum petendi harus ada hubungan yang jelas, terang dan tidak saling bertentangan dengan pokok tuntutan/petitum serta dalam dalil gugatan/posita harus dijelaskan peristiwa hukum atau kejadian hukum dengan memperhatikan hubungan hukum (*rechts verhouding*) yang menjadikan adanya dasar tuntutan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat, pada pokoknya Penggugat mendasarkan dalil gugatannya atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat atas Perjanjian untuk Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta No. 4 Tanggal 27 November 1996;

Menimbang, bahwa dalam dalil posita gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan Penggugat berdasarkan Perjanjian untuk Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta No. 4 Tanggal 27 November 1996, Penggugat secara bertahap telah membayar lunas kepada Tergugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) terhadap objek jual beli berupa tanah sebagaimana dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No : 423/Desa Purworejo atas nama Ny. Shanti Nilasari Alias Lo Peek Sian No (Tergugat) yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, dimana secara fisik tanah berada dalam penguasaan Penggugat namun jual beli terhadap obyek sengketa tersebut belum terlaksana sampai dengan sekarang, dan dalam petitum gugatannya Penggugat pada pokoknya meminta agar Perjanjian untuk Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta No. 4 Tanggal 27 November 1996 dinyatakan sah dan mengikat kepada Penggugat dan Tergugat, Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sah secara hukum, dan tanah objek sengketa yang tercatat dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No : 423/Desa Purworejo atas nama Ny. Shanti Nilasari Alias Lo Peek Sian No (Tergugat) yang terletak di Desa Purworejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dari dalil posita gugatan Penggugat tersebut diatas dihubungkan dengan petitumnya, Penggugat menyatakan bahwa jual beli sampai dengan sekarang belum terlaksana, sedangkan Penggugat meminta agar jual beli dinyatakan sah secara hukum, serta adanya permintaan Penggugat bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat, di dalam ketentuan hukum acara perdata bahwa hal-hal yang dapat dituntut petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan, dan hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum, sesuatu



yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan tidak dapat diminta dalam petitum, dan setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dalam dalil posita gugatannya menguraikan adanya upaya untuk dilakukannya penuntasan jual beli terhadap Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 04 tanggal 27 November 1996, sehingga menjadi tidak sinkron apabila dalam positanya Penggugat menyatakan jual beli tersebut sah, dan Penggugat adalah pemiliknya, dimana dalam gugatan yang mendasarkan pada wanprestasi, yang dapat dituntut adalah mengenai pemenuhan prestasi ataupun pembatalan perjanjian, karena maksud dari wanprestasi itu sendiri adalah tidak dipenuhinya kewajiban sesuai dengan kesepakatan perjanjian yang telah dibuat diantara para pihak, namun di dalam petitum gugatannya Penggugat juga memuat mengenai masalah kepemilikan dimana terhadap gugatan yang menyangkut hak milik mendasarkan pada adanya suatu alasan hak dan Penggugat juga tidak menguraikan dengan jelas terhadap tuntutan tersebut apa yang menjadi dasar atau alas hak Penggugat dinyatakan sebagai Pemilik karena pada dalil positanya sendiri Penggugat juga menyatakan bahwa pelaksanaan perjanjian belum selesai sampai sekarang, sehingga berdasarkan hal tersebut, menurut Majelis Hakim dalil posita gugatan dan petitum gugatan Penggugat juga menjadi tidak jelas, karena dasar tuntutan dengan peristiwa hukumnya tidak jelas, hal tersebut menjadi saling bertentangan antara posita gugatan dan petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena formulasi gugatan Penggugat dalam perkara ini posita gugatan dan petitum gugatannya tidak jelas, saling bertentangan dan tidak sinkron, dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, karena gugatan tersebut adalah kabur atau tidak jelas (**obscur libel**);

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat tersebut diatas beralasan menurut hukum, maka menurut Majelis Hakim terhadap Eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dinyatakan diterima karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan *obscur libel*, maka menurut Majelis Hakim Gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa dengan demikian, menurut hemat Majelis Hakim karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Onvankelijik Verklaard), maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkaranya;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, telah mengajukan Gugatan Rekonpensi, sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan Konpensi, dianggap telah dipertimbangkan dalam gugatan rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa antara gugatan Konpensi dengan gugatan Rekonpensi ada keterkaitan/koneksitas, sehingga menurut Majelis Hakim gugatan Rekonpensi belum dapat diputuskan sepanjang gugatan Konpensi (gugatan pokok) belum diputuskan, oleh karena gugatan Konpensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Yurisprudensi MA No. 1527 K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977 “ternyata antara gugatan Rekonpensi sangat erat hubungannya dengan gugatan Konpensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan Konpensi adalah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, materi pokok gugatan Konpensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu, semestinya gugatan Rekonpensi tidak dapat diperiksa dan diputus”);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim, Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak dapat diterima

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima maka adalah patut dan wajar apabila Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat akan pasal-pasal dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat;

Halaman 28 dari 30 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Pwr

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 pokok perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*);

DALAM REKONPENSİ :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*)

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.601.000,00 (dua juta enam ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo, pada hari Senin, tanggal 19 November 2018, oleh kami, **ANSHORI HIRONI, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **SAMSUMAR HIDAYAT, S.H.**, dan **SETYORINI WULANDARI, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 29 November 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan didampingi oleh **SUYADI, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Purworejo, dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, tanpa hadirnya Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

SAMSUMAR HIDAYAT, S.H

ANSHORI HIRONI, S.H

SETYORINI WULANDARI, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

SUYADI, S.H.,M.H

Halaman 29 dari 30 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Pwr



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

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	.....	Rp	30.000,00
2. Biaya ATK	.....	Rp	50.000,00
3. Panggilan	.....	Rp	1.070.000,00
4. PNBP Panggilan	.....	Rp	10.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	.....	Rp	1.400.000,00
6. Sumpah	.....	Rp	30.000,00
7. Materai	.....	Rp	6.000,00
8. Redaksi	.....	Rp	5.000,00
Jumlah		Rp	2.601.000,00

(dua juta enam ratus satu ribu rupiah)