



PUTUSAN

NOMOR : 312 / PDT./2016/PT.SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagaimana tercantum dibawah ini dalam perkara antara : -----

LINDA HARJANTO, pekerjaan : Wiraswasta; Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di Jalan Puri Anjasmoro K-6 No. 6 RT.004 RW. 001 Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang; yang saat ini bertempat tinggal di Jalan Muria No. 2-B, RT.002, RW.005, Kelurahan Lemponsari, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang ;-----

2. CHARLES A. SANTOSO, Pekerjaan : Swasta; Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di Jalan Seroja Selatan No. 17 , Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang ; Dalam hal ini Tergugat - I dan Tergugat II memberi kuasa kepada H. MOHAMMAD SYAHIR, S.H.,M.H., dan MUSTA'AN, S.H., M.H., Advokat/Penasihat Hukum pada "Biro Konsultasi dan Bantuan Hukum Pelayan Keadilan (BKBH PEKA) Jawa Tengah", beralamat kantor di Jalan Menjangan II/59 M Semarang Telp. (024) 6715793, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 APRIL 2016 ; -----

Semula **TERGUGAT I dan II** sekarang **PARA PEMBANDING** ; -----

M E L A W A N :

USMAN HARJANTO, pekerjaan : Wiraswasta ; Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di Jalan Pamularsih No. 50 RT.004 RW.008, Kelurahan Bongsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, memberikan kuasa kepada A. DYAH MARHAENI ARINTAWATI, S.H. dan ANNA WINIASTUTY, S.H., keduanya Advokat yang tergabung pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum " RINTAWATI SAMEKTO, SH & REKAN " berkantor di Jalan Gayam No.12 Atmodirono – Semarang, telp. (024) 8442700 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 MEI 2016 ; -----

Semula **PENGUGAT** sekarang **TERBANDING** ; -----

Hal. 1 Put.No.312/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang, tanggal 09 AGUSTUS 2016 Nomor :312/PDT/2016/PT.SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ; -----

Telah membaca berkas perkara, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 12 APRIL 2016 Nomor 06/PDT.G/2016/PN.SMG serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 7 Januari 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 7 Januari 2016 di bawah register perkara nomor :06/Pdt .G/2016/PN.Smg, telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 58/2008, tanggal 28 Mei 2008, yang dibuat dihadapan Tanty Herawati,SH, Notaris di Semarang; PENGGUGAT telah membeli sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya dengan sertifikat Hak Milik (HM) Nomor : 671/Lempongsari, seluas $\pm 1.613 \text{ m}^2$ (Seribu enam ratus tiga belas meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gajahmungkur, Kelurahan Lempongsari atau dikenal dengan Jalan Muria No. 2 – B RT.002 RW. 005, Kelurahan Lempongsari, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Barat : Jalan Muria
 - Batas Utara : HGB 188 /No. 2
 - Batas Timur : Bekas RVE. 225
 - Batas Selatan : HGB 3 / No. 6Mohon selanjutnya tanah dan bangunan tersebut diatas disebut sebagai OBYEK SENGKETA.
2. Bahwa pada saat ini terhadap sertifikat Hak Milik (HM) Nomor: 671/Lempongsari tersebut diatas sudah tercatat atas nama PENGGUGAT, dan asli sertifikat tersebut ada pada PENGGUGAT;
3. Bahwa pada awal tahun 2010, TERGUGAT I yang merupakan kakak kandung PENGGUGAT mengalami musibah banjir di rumah TERGUGAT I yakni di Jalan Puri Anjasromo No. K6/6, Semarang. Sehingga atas pertimbangan rasa kekeluargaan dan kebaikan hati PENGGUGAT, maka PENGGUGAT meminjamkan bangunan Obyek Sengketa miliknya tersebut kepada TERGUGAT I untuk sementara waktu;
4. Bahwa peminjaman tersebut tidak dipungut biaya apapun, bahkan PENGGUGAT secara pribadi membantu TERGUGAT I membayar biaya penggunaan fasilitas listrik, Telkom dan PBB Obyek Sengketa;
5. Bahwa penghunian rumah Obyek Sengketa milik PENGGUGAT di Jalan Muria Nomor 2-B dimaksudkan oleh PENGGUGAT untuk dihuni kakak kandungnya/TERGUGAT I dengan suaminya yakni yang bernama Effendy Zaenal beserta kedua anaknya bernama ALFREDO NICHOLAS EFFENDY dan ANDERSON JONATHAN EFFENDY;
6. Bahwa pada tahun 2011, TERGUGAT I telah bercerai dengan suaminya, Effendy Zaenal, sehingga yang menempati bangunan Obyek Sengketa milik

Hal. 2 Put.No.312/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PENGGUGAT setelah perceraian tersebut adalah TERGUGAT I dan kedua anaknya ;
7. Bahwa anak-anak TERGUGAT I, yakni ALFREDO NICHOLAS EFFENDY saat ini sudah tidak tinggal bersama dengan TERGUGAT I karena menjalani pendidikan di Luar Negeri, sedangkan ANDERSON JONATHAN EFFENDY saat ini masih tinggal bersama-sama dengan TERGUGAT I di Obyek Sengketa milik PENGGUGAT ;
 8. Bahwa menurut informasi yang diterima PENGGUGAT , TERGUGAT I telah menikah lagi dengan CHARLES A. SANTOSO (TERGUGAT II);
 9. Bahwa PENGGUGAT tidak tahu dengan pasti apakah benar TERGUGAT I telah menikah secara hukum dengan TERGUGAT II mengingat hingga saat ini TERGUGAT I tidak pernah memberitahukan hal tersebut kepada PENGGUGAT ;
 10. Bahwa menurut informasi yang diterima PENGGUGAT, TERGUGAT II telah turut menghuni (dalam artian sering menginap) di rumah Jalan Muria No. 2-B Semarang (Obyek Sengketa) yang merupakan milik PENGGUGAT tanpa minta ijin terlebih dahulu dari PENGGUGAT ;
 11. Bahwa PENGGUGAT telah beberapa kali meminta TERGUGAT I untuk segera meninggalkan dan menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT sebagai pemilik yang SAH karena PENGGUGAT membutuhkan tanah beserta bangunan tersebut, namun tidak pernah digubris oleh TERGUGAT I, bahkan TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT II tetap bersikukuh untuk tinggal di bangunan Obyek Sengketa milik PENGGUGAT tersebut ;
 12. Bahwa karena tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang sangat merugikan PENGGUGAT, maka PENGGUGAT telah mengirimkan Surat Somasi tertanggal 01 Desember 2015 yang ditujukan kepada TERGUGAT I, yang pada pokoknya meminta kepada TERGUGAT I untuk segera meninggalkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong bangunan rumah tempat tinggal milik PENGGUGAT di Jalan Muria No. 2 – B Semarang (Obyek Sengketa) dengan batas waktu sampai dengan tanggal 01 Januari 2016. Namun kenyataannya hingga batas waktu yang telah ditentukan TERGUGAT I tetap tidak mau pergi meninggalkan sekaligus mengosongkan bangunan Obyek Sengketa, hingga akhirnya PENGGUGAT terpaksa mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang untuk mendapatkan kembali HAKNYA yang telah lama tidak dinikmati ;
 13. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang telah menguasai/menghuni bangunan Obyek Sengketa SECARA TANPA HAK dapat diklasifikasikan sebagai suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige daad), sebagaimana disyaratkan dalam KUHPerdara pada Pasal 1365 yakni kriterianya meliputi :
 - a. Melanggar hak subyektif orang lain ;
 - b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan ; dan
 - d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.Keseluruhannya TELAH TERPENUHI.
 14. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk berkenan memberikan Putusan Provisi agar PARA TERGUGAT meninggalkan dan menyerahkan berikut mengosongkan tanah beserta bangunan Obyek Sengketa kepada PENGGUGAT dengan dilakukan Pengosongan Obyek Sengketa bila perlu dengan bantuan alat Negara. Dan bilamana PARA TERGUGAT tidak mau mentaati perintah Pengosongan dan Penyerahan Obyek Sengketa maka PARA TERGUGAT secara tanggung renteng dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada

Hal. 3 Put.No.312/PDT/2016/PT.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT untuk tiap hari keterlambatan karena tidak mentaati perintah Pengosongan dan Penyerahan Obyek Sengketa sampai dengan PENGGUGAT dapat menerima kembali Obyek Sengketa dari PARA TERGUGAT ;

15. Bahwa karena Gugatan dalam perkara ini diajukan dengan mendasarkan diri pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantah kebenarannya tentang KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH, oleh karena itu mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, ataupun upaya hukum lain ;

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana dipaparkan diatas, kami mohon Kepada Yang Terhormat KETUA PENGADILAN NEGERI SEMARANG untuk berkenan memutus dalam perkara ini, sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Pengadilan Negeri Semarang sebelum mengambil Putusan akhir dalam perkara ini berkenan terlebih dahulu memberikan Putusan dalam Provisi sebagai berikut:

- Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk meninggalkan dan menyerahkan berikut mengosongkan tanah beserta bangunan Obyek Sengketa kepada PENGGUGAT dengan dilakukan Pengosongan Obyek Sengketa, bila perlu dengan bantuan alat Negara.

DALAM POKOK PERKARA:

- I. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk keseluruhannya ;
- II. Menyatakan PENGGUGAT adalah PEMILIK yang SAH atas tanah dan bangunan yang berdiri diatas Hak Milik (HM) Nomor : 671/Lempongsari, seluas $\pm 1.613 \text{ m}^2$ (Seribu enam ratus tiga belas meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gajahmungkur, Kelurahan Lempongsari atau dikenal dengan Jalan Muria No. 2 – B RT.002 RW. 005, Kelurahan Lempongsari, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, tercatat atas nama PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Barat : Jalan Muria
- Batas Utara : HGB 188 /No. 2
- Batas Timur : Bekas RVE. 225
- Batas Selatan : HGB 3 / No. 6

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 58/2008, tanggal 28 Mei 2008, yang dibuat dihadapan Tanty Herawati,SH, Notaris di Semarang.

- III. Menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT yang tetap menguasai obyek sengketa dan tidak mau menyerahkan Obyek Sengketa kepada PENGGUGAT merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang merugikan PENGGUGAT ;
- IV. Menghukum dan memerintahkan kepada PARA TERGUGAT atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk meninggalkan dan menyerahkan kembali tanah berikut bangunan dalam keadaan KOSONG kepada PENGGUGAT dengan dilakukan PENGOSONGAN Obyek Sengketa dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah adanya Putusan Serta Merta dari Pengadilan Negeri Semarang ;
- V. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada PENGGUGAT apabila PARA TERGUGAT lalai dan tidak mentaati perintah pengosongan dan penyerahan Obyek Sengketa, yang tiap hari keterlambatannya dikenakan yang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai dengan PENGGUGAT menerima kembali Obyek Sengketa dari PARA TERGUGAT. Dan apabila PARA TERGUGAT tidak segera meninggalkan dan menyerahkan secara sukarela atas tanah berikut bangunan yang dikenal dengan Jalan Muria No. 2-B RT.002 RW.005, Kelurahan Lempungsari, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang yang berdiri diatas Hak Milik (HM) Nomor : 671/Lempongsari,

Hal. 4 Put.No.312/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas + 1.613 m2 (seribu enam ratus tiga belas meter persegi) kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong, maka pengosongannya dapat dilakukan dengan bantuan alat Negara ;

VI. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voerraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lain karena Gugatan ini telah berdasar pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantah kebenarannya tentang KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH;

VII. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Semarang mempunyai pendapat lain ; mohon keputusan yang seadil-adilnya sesuai dengan prinsip-prinsip peradilan yang baik (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, untuk menjawab dalil gugatan Penggugat, selanjutnya kuasa Para Tergugat memberikan jawabannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 7 Januari 2016 tentang perbuatan melawan hukum dan pengosongan. Dalam gugatan tersebut Tergugat II telah dijadikan sebagai pihak yang berperkara. Bahwa Penggugat menarik Tergugat II dalam perkara ini adalah keliru karena Tergugat II tidak ada hubungan hukum dan sangkut pautnya dengan Penggugat maupun dengan obyek sengketa. Apabila alasan Penggugat bahwa karena Tergugat II kerumah obyek sengketa hanya mengantar Tergugat I karena kasihan pulang sendirian setelah berpisah dengan suaminya. Dengan demikian gugatan Penggugat termasuk error in persona. Oleh karena itu sudah seharusnya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk Verklaard) .

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa eksepsi tersebut di atas secara mutatis mutandis mohon terbaca kembali dalam jawaban pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas ;
3. Bahwa dalil Penggugat angka 8 dan 9 yang intinya Tergugat I dan Tergugat II telah menikah adalah tidak benar. Begitu juga dalil Penggugat angka 10 yang menyatakan bahwa Tergugat II sering menginap di rumah Jalan Muria No. 2-B Semarang (obyek sengketa) juga tidak benar. Selama ini Tergugat II hanya sebatas mengantar ketika Tergugat I minta tolong karena sebagai teman Tergugat II merasa kasihan. Oleh karena itu dalil-dalil Penggugat tersebut sepatutnya dikesampingkan ;
4. Bahwa dalil Penggugat angka 11, 12, 13 pada intinya meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk segera meninggalkan dan menyerahkan obyek sengketa dan perbuatannya menempati obyek sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Terhadap dalil-dalil tersebut kami memberikan tanggapan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Tergugat I menempati rumah obyek sengketa atas perintah dari orang tua Penggugat (Budi Harjanto) dan Penggugat menyetujuinya. Tergugat I semula menempati rumah di Puri Anjasmoro namun karena sering banjir lalu Tergugat I diminta oleh orang tua (Budi Harjanto) menempati rumah sengketa ini wajar karena obyek sengketa saat itu milik orang tua Penggugat dan Tergugat I (Budi Harjanto) yang belakangan hari diberikan pada Penggugat. Sedangkan rumah pemberian orang tua kepada Tergugat I terletak di Puri Anjasmoro Semarang telah Tergugat I jual karena sering banjir. Penjualan rumah itupun atas perintah dari Budi Harjanto. Lalu Tergugat I ditawari orang tua agar menempati rumah obyek sengketa. Lalu Tergugat I menempati rumah sengketa bersama

Hal. 5 Put.No.312/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan 2 (dua) orang anaknya sampai sekarang. Jadi Tergugat I menempati obyek sengketa bukan atas kemauan Tergugat I sendiri. Sedangkan Tergugat II sama sekali tidak pernah menginap di obyek sengketa ;

- b. Bahwa terhadap permintaan dari Penggugat agar Tergugat I meninggalkan dan mengosongkan rumah obyek sengketa, Tergugat I pada prinsipnya tidak mempermasalahkan, namun dengan catatan tuntutan berupa hak-hak Tergugat I sebagai karyawan yang di PHK secara lesan dan sepihak di PT. JATI LUHUR AGUNG dimana Penggugat sebagai Direkturnya harus dipenuhi dahulu. Perlu diketahui bahwa gugatan ini muncul dilatarbelakangi adanya tuntutan hak-hak Tergugat I sebagai karyawan PT. Jati Luhur Agung Semarang yang di PHK secara sepihak dan tanpa alasan sah melalui Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kota Semarang. Tergugat I bekerja di PT. Jati Luhur Agung Semarang selama 18 tahun dengan gaji terahir Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Tanpa adanya suatu kesalahan apapun, pada bulan Mei 2011 Tergugat I di PHK secara lesan dan sepihak. Atas PHK tersebut Tergugat I telah berusaha secara baik-baik menuntut hak-haknya kepada perusahaan. Namun selama ini tidak ada tanggapan yang serius dari perusahaan. Karena Tergugat I nampaknya hanya dipermainkan saja, maka akhirnya Tergugat I mengadukan persoalannya tersebut kepada Disnakertrans Kota Semarang. Adapun Tergugat I menuntut hak-haknya sesuai ketentuan yang berlaku berupa gaji yang belum dibayarkan, uang pesangon, uang penghargaan, uang perumahan, obat-obatan dan lain-lain, gaji yang belum dibayar selama 58 bulan, serta THR semuanya berjumlah Rp 4.537.500.000,- (empat milyar lima ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Hal itu sangat jelas karena sebelum Tergugat I menuntut hak-haknya tersebut, Penggugat tidak pernah mempersoalkan penempatan obyek sengketa. Sehingga meskipun antara gugatan Penggugat dengan persoalan tuntutan Tergugat I di Disnakertrans Kota Semarang nampaknya persoalan yang berbeda, namun sebenarnya sangat erat kaitannya ;
5. Bahwa atas dasar uraian angka 4 tersebut di atas, maka perbuatan Tergugat I dalam menempati obyek sengketa bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu dalil Penggugat angka 13 dan 14 mengenai perbuatan melawan hukum dan uang paksa (dwangsom) serta dalil angka 15 tentang putusan dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij vooerraad), mohon ditolak.

Berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan tersebut diatas, kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan :

A. DALAM EKSEPSI

Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat II.

B. DALAM PROVISI

Menolak permohonan provisi dari Penggugat.

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menerima gugatan tersebut ;
2. Menetapkan biaya yang timbul menurut hukum.

Menimbang, selanjutnya terjadi jawab menjawab berupa replik dari Penggugat namun Para Tergugat tidak mengajukan duplik, yang untuk singkatnya putusan ini jawab menjawab dalam Berita Acara Persidangan (BAP) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Hal. 6 Put.No.312/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengutip semua uraian yang termuat dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 12 APRIL 2016 Nomor : 06/PDT.G/2016/PN.SMG, yang amarnya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- I. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk keseluruhannya ;
- II. Menyatakan PENGGUGAT adalah PEMILIK yang SAH atas tanah dan bangunan yang berdiri diatas Hak Milik (HM) Nomor : 671/Lempongsari, seluas $\pm 1.613 \text{ m}^2$ (Seribu enam ratus tiga belas meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gajahmungkur, Kelurahan Lempongsari atau dikenal dengan Jalan Muria No. 2 – B RT.002 RW. 005, Kelurahan Lempongsari, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, tercatat atas nama PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Barat : Jalan Muria
 - Batas Utara : HGB 188 /No. 2
 - Batas Timur : Bekas RVE. 225
 - Batas Selatan: HGB 3 / No. 6berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 58/2008, tanggal 28 Mei 2008, yang dibuat dihadapan Tanty Herawati,SH, Notaris di Semarang.
- III. Menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT yang tetap menguasai obyek sengketa dan tidak mau menyerahkan Obyek Sengketa kepada PENGGUGAT merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang merugikan PENGGUGAT ;
- IV. Menghukum dan memerintahkan kepada PARA TERGUGAT atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk meninggalkan dan menyerahkan kembali tanah berikut bangunan dalam keadaan KOSONG kepada PENGGUGAT dengan dilakukan PENGOSONGAN Obyek Sengketa dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah adanya Putusan Serta Merta dari Pengadilan Negeri Semarang ;
- V. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada PENGGUGAT apabila PARA TERGUGAT lalai dan tidak mentaati perintah pengosongan dan penyerahan Obyek Sengketa, yang tiap hari keterlambatannya dikenakan yang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sejak putusan ini diucapkan sampai dengan PENGGUGAT menerima kembali Obyek Sengketa dari PARA TERGUGAT. Dan apabila PARA TERGUGAT tidak segera meninggalkan dan menyerahkan secara sukarela atas tanah berikut bangunan yang dikenal dengan Jalan Muria No. 2-B RT.002 RW.005, Kelurahan Lempungsari, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang yang berdiri diatas Hak Milik (HM) Nomor : 671/Lempongsari, seluas + 1.613 m² (seribu enam ratus tiga belas meter persegi) kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, maka pengosongannya dapat dilakukan dengan bantuan alat Negara ;
- VI. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooerraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lain karena Gugatan ini telah berdasar pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantah kebenarannya tentang KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH;
- VII. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.831.000,- (delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Telah membaca Akta Permohonan Banding dari kuasa Para Tergugat/ Para Pembanding tertanggal 25 April 2016, dimana Pernyataan Permohonan

Hal. 7 Put.No.312/PDT/2016/PT.SMG

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

Banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat / Terbanding tertanggal 10 Mei 2016 ;-----

Telah membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding / Para Tergugat tertanggal 04 Mei 2016 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 04 Mei 2016, dan memori banding tersebut telah diberitahukan secara seksama masing-masing kepada pihak lawan tertanggal 10 Mei 2016 ; -----

Telah membaca Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Penggugat /Terbanding tanggal 31 Mei 2016 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 01 Juni 2016 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada pihak lawannya masing-masing tanggal 03 Juni 2016 ; -----

Telah membaca, Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor : 06/PDT.G/2016/PN. SMG, yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang telah memberi kesempatan kepada pihak masing - masing tertanggal 03 Juni 2016, tertanggal 26 Mei 2016, yang isinya menerangkan bahwa kepada para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Semarang sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding / Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa memori banding Kuasa Para Pembanding / Para Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :

- Dalam Eksepsi
Bahwa Eksepsi dari Pembanding II/Tergugat II ditolak oleh Majelis Hakim dengan pertimbangan sebagaimana putusan halaman 18 alenia 3 berbunyi Menimbang, bahwa adapun dalil Para Tergugat mendalilkan bahwa Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan penggugat sehingga terjadi "error in persona".
Sedangkan alenia 4 berbunyi : "Menimbang, bahwa terhadap tersebut haruslah ditolak, sebab terbukti dan telah menjadi fakta di persidangan Tergugat 1 dan Tergugat II telah melakukan pernikahan dan menurut saksi Penggugat Tergugat II ada tinggal di rumah sengketa, walaupun mengakui Tergugat II sering dating ke rumah sengketa dimana Tergugat I tinggal. Dalam pertimbangan alenia 4 adalah keliru/salah karena keduanya tidak ada hubungan hukum ;
- Dalam Pokok Perkara

Hal. 8 Put.No.312/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam pertimbangan putusan halaman 19 alenia 3 berbunyi “Menimbang, mengenai dalil Para Tergugat dalam jawabannya yang mengatakan bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II tidak ada perkawinan (butir 3 jawaban), Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya berdasarkan keterangan saksi-saksi antara Tergugat I dan Tergugat II telah menikah dan tinggal bersama. Saksi-saksi ini perlu diragukan kebenarannya karena masih ada hubungan saudara dengan Penggugat. Kesimpulan seperti ini jelas-jelas terlalu dangkal dan premature karena tidak didukung oleh bukti-bukti kuat. Majelis Hakim hanya berdasarkan perkiraan, Fakta hukum dalam persidangan Penggugat tidak bias mengajukan bukti pernikahan Para Tergugat dengan bukti autentik berupa surat nikah ;

Menimbang, bahwa kontra memori banding Kuasa Terbanding /Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

- Dalam Eksepsi
Bahwa keberatan Terbanding terhadap pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan iudex factie tingkat halaman 18 alenia 2 (bukan alenia ke 3) dan alenia ke 3 (bukan alenia ke 4) adalah merupakan pertimbangan yang keliru/salah, keberatan Para Pembanding tersebut patut ditolak ;
- Bahwa keberatan Para Pembanding mengenai Gugatan Penggugat tidak relevan dengan alasan karena masih mengikutsertakan Tergugat II sebagai pihak yang berperkara dengan alasan ikut menempati/sering menginap di rumah obyek sengketa adalah dalih tidak benar ;
- Bahwa keberatan Para Pembanding mengenai tidak dipertimbangkannya keterangan saksi Para Tergugat menerima gaji dari Tergugat I/Pembanding I: pandangan Terbanding terhadap pertimbangan iudex factie tingkat pertama tersebut adalah sudah benar ;
- Bahwa dalam perkara a quo, pertimbangan iudex factie tingkat pertama sudah sangat tepat dan benar, oleh karena itu seharusnya keberatan Para Pembanding di tolak ;
- Dalam Pokok Perkara
Bahwa keberatan Para Pembanding pada dasarnya hanya mengulang-ulang keberatan sebagaimana diajukan dalam eksepsi memori bandingnya ; dalam pertimbangan putusan halaman 19 alenia 3 berbunyi “Menimbang, mengenai dalil Para Tergugat dalam jawabannya yang mengatakan bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II tidak ada perkawinan (butir 3 jawaban), Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya berdasarkan keterangan saksi-saksi antara Tergugat I dan Tergugat II telah menikah dan tinggal bersama. upaya hukum banding yang diajukan Tergugat/Pembanding adalah tindakan untuk mengulur-ulur waktu saja ;
- Bahwa keberatan Para Pembanding mengenai pertimbangan Majelis Hakim yang mempertimbangkan keterangan saksi dari Penggugat bernama SUTI menerangkan mengetahui antara Tergugat I dengan Tergugat II telah menikah adalah patut ditolak ;
- Bahwa keberatan Para Pembanding dengan alasan Para saksi menerima gaji dari Tergugat I/Pembanding I adalah pertimbangan yang keliru ;
- Bahwa Terbanding tidak perlu membahas dan menanggapi memori banding Para Pembanding karena hanya merupakan pengulangan semata dan cenderung terbalik-balik dalam menguraikan dalil keberatannya ;
- Bahwa seluruh dalil keberatan yang disampaikan Para Pembanding dalam memori banding hanyalah mengenai keberatan diajukannya Pembanding II sebagai pihak dalam perkara a quo adalah mengenai Hak Kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Muria No.2 B Semarang, maka jelas Putusan Iudex Factie sudah Tepat dan Benar sehingga layak

Hal. 9 Put.No.312/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk seluruh dalil keberatan Para Pembanding dalam memori bandingnya di tolak ; -----

Menimbang, bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 12 APRIL 2016 Nomor : 06/PDT.G/2016/PN.SMG yang mengabulkan gugatan Penggugat/ Terbanding telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, oleh karena itu dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dan putusan hakim tingkat pertama dapat dikuatkan, kecuali mengenai dikabulkannya tuntutan agar dijatuhkan untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat apabila Para Tergugat lalai dan tidak mentaati perintah pengosongan dan penyerahan obyek sengketa, yang tiap hari keterlambatannya dikenakan uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sejak putusan ini diucapkan Penggugat menerima kembali obyek sengketa dari Para Tergugat dan apabila Para Tergugat tidak segera meninggalkan dan menyerahkan secara sukarela atas tanah berikut bangunan yang dikenal dengan Jalan Muria No. 2-B RT.002 RW.005, Kelurahan Lempungsari, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang yang berdiri diatas Hak Milik (HM) Nomor : 671/Lempungsari, seluas + 1.613 m2 (seribu enam ratus tiga belas meter persegi) kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, maka pengosongannya dapat dilakukan dengan bantuan alat Negara, dimana pertimbangan tersebut adalah kurang tepat, maka pertimbangan tersebut perlu diadakan perbaikan sebagaimana dibawah ini : -----

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi mengenai dikabulkannya tuntutan agar dijatuhkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada pihak Penggugat apabila Para Tergugat lalai dan tidak mentaati perintah pengosongan dan penyerahan obyek sengketa, yang tiap hari keterlambatannya dikenakan uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap Penggugat menerima kembali obyek sengketa dari Para Tergugat ; dan apabila Para Tergugat tidak segera meninggalkan dan menyerahkan secara sukarela atas tanah berikut bangunan yang dikenal dengan Jalan Muria No. 2-B RT.002 RW.005, Kelurahan Lempungsari, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang yang berdiri diatas Hak Milik (HM) Nomor : 671/Lempungsari, seluas + 1.613 m2 (seribu enam ratus tiga belas meter persegi) kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, maka pengosongan dapat dilakukan dengan bantuan alat Negara ; -----

Hal. 10 Put.No.312/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa didalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertegas, bahwa untuk membayar uang paksa/ (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) bukan sejak putusan dijatuhkan, akan tetapi sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap ; --

Menimbang, bahwa Pembanding / Para Tergugat tetap dipihak yang kalah, maka diharuskan untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan sebesar Rp. Rp.831.000,- (delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);---

Mengingat ketentuan Hukum Acara (HIR) dan Surat Edaran Mahkamah Agung R Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Putusan Provisionil jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Putusan Provisionil ; -----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / Para Tergugat ; -----

DALAM EKSEPSI

- Memperkuat putusan Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 12 APRIL 2016 Nomor 06/PDT.G/2016/PN.SMG ; -----

DALAM POKOK PERKARA

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 12 APRIL 2016 Nomor 06/PDT.G/2016/PN.SMG, sekedar mengenai pembayaran uang paksa/ Dwangsom sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut ; -----
- Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk keseluruhannya ; -----
- Menyatakan PENGGUGAT adalah PEMILIK yang SAH atas tanah dan bangunan yang berdiri diatas Hak Milik (HM) Nomor : 671/Lempongsari, seluas $\pm 1.613 \text{ m}^2$ (Seribu enam ratus tiga belas meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gajahmungkur, Kelurahan Lempongsari atau dikenal dengan Jalan Muria No. 2 – B RT.002 RW. 005, Kelurahan Lempongsari, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, tercatat atas nama PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Barat : Jalan Muria
 - Batas Utara : HGB 188 /No. 2
 - Batas Timur : Bekas RVE. 225
 - Batas Selatan: HGB 3 / No. 6

Hal. 11 Put.No.312/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 58/2008, tanggal 28 Mei 2008,
yang dibuat dihadapan Tanty Herawati,SH, Notaris di Semarang.

- Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tetap menguasai obyek sengketa dan tidak mau menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang merugikan **PENGGUGAT** ; -----
- Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat apabila Para Tergugat lalai dan tidak mentaati perintah pengosongan dan penyerahan obyek sengketa, yang tiap hari keterlambatannya dikenakan uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, Penggugat menerima kembali obyek sengketa dari Para Tergugat dan apabila Para Tergugat tidak segera meninggalkan dan menyerahkan secara sukarela atas tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong, maka pengosongannya dapat dilakukan dengan bantuan alat Negara ; -----
- Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk meninggalkan dan menyerahkan kembali tanah berikut bangunan dalam keadaan KOSONG kepada Penggugat dengan dilakukan PENGOSONGAN Obyek Sengketa dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah adanya Putusan Serta Merta dari Pengadilan Negeri Semarang ; -----
- Menghukum pihak Para Tergugat / Para Pembanding Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari **SENIN** tanggal **19 SEPTEMBER 2016** oleh Majelis Hakim yang terdiri dari **MURDIYONO, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Ketua Majelis, **RETNO PUDYANINGTYAS, S.H.** dan **RANGKILEMBA LAKUKUA, S.H.,M.H.** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku para Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **SELASA** tanggal **04 OKTOBER 2016** Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota serta **Hj.YULIA SA'ADAH, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti pada

Hal. 12 Put.No.312/PDT/2016/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut namun tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ; -----

Hakim-Hakim Anggota ,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

RETNO PUDYANINGTYAS, S.H.

MURDIYONO, S.H, M.H.

ttd

RANGKILEMBA LAKUKUA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd

HJ.YULIA SA'ADAH, SH.MH.

Perincian Ongkos Perkara :

- Materai Putusan : Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan : Rp. 5.000,-
- Pemberkasan : Rp. 139.000,-

J u m l a h..... : Rp. 150.000,-

(Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

Hal. 13 Put.No.312/PDT/2016/PT.SMG

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)