



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Dinas.

P U T U S A N

NOMOR 364/PDT/2017/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

Lidia Lestiana : Tempat lahir Semarang, 04 Maret 1957, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Sumber Rt. 01, Rw. 03, Kel. Sumber, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta , yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juni 2017 memberikan kuasa kepada :

Kusantjojo Nugroho, SH., dk

Keduanya Advokat & Konsultan Hukum pada Law Office “ Nugroho Santoso & Rekan yang beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan Gang 3 N0. 3 Rt.02 Rw.07 Tegalmulyo, Purwosari, Surakarta;

Semula Tergugat sekarang Pembanding ;

MELAWAN

Rosa Nadarini: Tempat lahir Surakarta, tanggal 3 Juni 1960, Jenis kelamin perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Manahan Rt.01, Rw 05, Kel. Manahan, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta, yang dalam ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juni 2017 memberikan kuasa kepada :

Fatonah, SH.

Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat Perum Gedongan Indah IV Blok R No. 10-11 Rt. 04, Rw. 10, Kel. Gedongan, Kec. Colomadu, Kab. Karanganyar;

Semula Penggugat sekarang Terbanding;

Halaman 1 Putusan No. 364 / Pdt / 2017/ 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

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 5 September 2017 Nomor 364/PDT/2017/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ;
2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 301/Pdt.G/2016/PN Skt tanggal 30 Mei 2017 ;-

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 29 Desember 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 29 Desember 2016 dalam Register Nomor 301 / Pdt G / 2016 yang berisi :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sertifikat Hak Milik No.5622 seluas \pm 153 m2 yang terletak di Krajan Rt.01, Rw.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta yang tercatat atas nama ROSA NADARINI (Penggugat) dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : Jalan Kampung.
 - Sebelah Utara : HM. 5512.
 - Sebelah Timur : HM.4207.
 - Sebelah Selatan : HM.5623.

Selanjutnya mohon disebut sebagai **tanah obyek sengketa**.

2. Bahwa saat ini tanah obyek sengketa ditempati / dihuni oleh Tergugat dan sejak Penggugat memiliki tanah obyek sengketa secara sah menurut hukum hingga gugatan ini di ajukan tidak pernah Penggugat memberi izin atau persetujuan kepada Tergugat untuk menempati atau menghuni tanah obyek sengketa.
3. Bahwa akibat perbuatan Tergugat menempati diatas tanah milik Penggugat tersebut, maka Penggugat merasa sangat dirugikan secara materiil yang jika ditotal jumlahnya sebesar Rp.406.000.000,- (empat ratus enam juta rupiah) dengan perincian :

Halaman 2 Putusan No. 364 / Pdt / 2017 / PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Harga jual tanah saat ini per meter Rp. 2.000.000,- x 153 M2 = Rp. 306.000.000,- (tiga ratus enam juta rupiah).
 - Sejak tahun 2011 Tergugat sudah menempati tanah obyek sengketa berarti 5 th x Rp.20.000.000,- (harga sewa pertahun) = Rp.100.000.000,- (Seratus juta rupiah).
4. Bahwa oleh karena sejak memiliki tanah obyek sengketa hingga gugatan ini diajukan, Penggugat tidak pernah memberi izin atau persetujuan kepada Tergugat maupun kepada siapapun untuk menempati / menghuni tanah obyek sengketa, maka secara / demi hukum penempatan / penghunian tanah obyek sengketa oleh Tergugat maupun siapapun pihak yang menempati / menghuni tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa oleh karena penempatan / penghunian tanah objek sengketa oleh Tergugat maupun siapapun pihak adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka patut secara demi hukum kepada Tergugat maupun siapapun pihak yang menghuni / menempati tanah obyek sengketa tanpa ijin / tanpa persetujuan dari Penggugat dihukum untuk mengosongkan tanah obyek sengketa bila perlu dengan bantuan alat Negara.
6. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi.

Bahwa berdasarkan uraian dalil - dalil tersebut di atas, Penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

Primer :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa sertifikat Hak Milik No.5622 seluas \pm 153 m2 yang terletak di Krajan, RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta yang tercatat atas nama ROSA NADARINI (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 3 Putusan No. 364 / Pdt / 2017/ PT SMG



- Sebelah Barat : Jalan Kampung.
 - Sebelah Utara : HM. 5512.
 - Sebelah Timur : HM.4207.
 - Sebelah Selatan : HM.5623.
3. Menyatakan secara hukum bahwa penempatan / penghunian tanah objek sengketa oleh Tergugat maupun siapapun pihak adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
 4. Menghukum Tergugat maupun siapapun pihak yang menempati / menghuni tanah obyek sengketa tanpa ijin dan tanpa persetujuan dari Penggugat untuk mengosongkan tanah objek sengketa bila perlu dengan Alat Negara.
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.406.000.000,- (empat ratus enam juta rupiah) secara langsung dan tunai kepada Penggugat dan denda Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran ganti rugi tersebut.
 6. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi.
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Subsidaire :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (et quo ex bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 16 Maret 2017 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

a. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuurlible), hal mana dapat dilihat dari :

- **Posita 4 Gugatan yang berbunyi sebagai berikut :**

“ Bahwa oleh karena sejak memiliki tanah obyek sengketa hingga gugatan ini diajukan, Penggugat tidak pernah memberikan izin atau persetujuan kepada Tergugat maupun kepada siapapun untuk menempati / menghuni tanah obyek sengketa, maka secara / demi hukum penempatan / penghunian tanah obyek sengketa oleh Tergugat maupun siapapun pihak yang menempati / menghuni tanah obyek sengketa **adalah merupakan perbuatan melawan hukum**



• **Posita 5 Gugatan yang berbunyi sebagai berikut :**

“ Bahwa oleh karena penempatan / penghunian tanah obyek sengketa oleh Tergugat maupun siapapun pihak adalah perbuatan melawan hukum, maka patut secara demi hukum kepada Tergugat maupun siapapun pihak yang menghuni / menempati tanah obyek sengketa tanpa ijin / tanpa persetujuan dari Penggugat **dihukum untuk mengosongkan tanah obyek sengketa** bila perlu dengan bantuan alat Negara “.

Dari uraian posita gugatan diatas, **terdapat hal yang tidak jelas** tentang maksud dari Gugatan Penggugat, titel Gugatan Penggugat adalah “ **GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM** ” namun dalam uraian posita 5 Gugatannya, Para Penggugat juga meminta adanya **PENGOSONGAN TANAH SENGKETA**, hal ini sangat membingungkan tentang maksud Gugatan Penggugat, apakah tentang Perbuatan Melawan Hukum atau Pengosongan Tanah ???.

Gugatan Pengosongan tanah tidak dapat diajukan / digabung dengan gugatan perbuatan melawan hukum harus diajukan secara terpisah, jikalau memang Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan Penggugat maka harus dibuktikan terlebih dahulu sampai berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewisjde) baru diajukan gugatan pengosongan tanah.

a. **Bahwa gugatan Penggugat kurang subyek hukum.**

Bahwa inti gugatan Penggugat adalah mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati tanah obyek sengketa, namun Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan “ **Mengapa dan bagaimana Riwayat Tergugat menempati tanah obyek sengketa** ” , karena apabila hal tersebut diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya maka akan terlihat adanya keterlibatan pihak ketiga yaitu alm. Bp. Sekti Sutiman yang saat itu berkedudukan sebagai developer yang sangat erat kaitannya dengan riwayat Tergugat menempati tanah obyek sengketa, namun dalam perkara aquo alm. Bp. Sekti Sutiman dan atau ahli warisnya tidak dimasukkan sebagai Pihak sehingga rangkaian kronologis posita gugatan dalam perkara ini menjadi jauh dari fakta yang sebenarnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti bahwa Penggugat tidak cermat dalam menyusun gugatannya sehingga gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuurible), oleh karenanya Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet on van kelijke verklacht).

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya ;
2. Bahwa benar obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 5622 seluas \pm 153 m2 yang terletak di Sumber RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta atas nama Penggugat (Rosa Nadarini) / **vide posita 1** gugatan.
3. Bahwa tidak benar dalil **posita 2** gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat menempati tanah obyek sengketa secara melawan hukum dimana fakta yang sebenarnya akan Tergugat uraikan dalam Jawaban ini, dengan demikian posita 2 Gugatan Penggugat yang tidak menguraikan fakta fakta yang sebenarnya dari perkara ini, maka sudah sepantasnya untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo .
4. Bahwa **posita 3** gugatan Penggugat yang meminta ganti sebesar Rp. 406.000.000,- (Empat ratus enam juta rupiah) adalah hal yang mengada-ada karena perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat belum terbukti dan belum dibuktikan oleh Penggugat secara hukum, namun Penggugat sudah meminta ganti rugi materiil kepada Tergugat.

Bahwa satu dan lain hal dalam perkara ini yang menyebabkan Penggugat menderita kerugian materiil bukanlah Tergugat, akan tetapi disebabkan oleh sikap tidak konsisten serta itikat tidak baik dari Penggugat sendiri yang dengan sengaja tidak mau menyelesaikan jual beli atas tanah sengketa dengan Alm. Bp. Sekti Sutiman dengan mengubah secara sepihak kesepakatan harga permeternya setelah alm.

Halaman 6 Putusan No. 364 / Pdt / 2017 / PT SMG



Bp. Sekti Sutiman memberikan uang muka pembelian tanah obyek sengketa sehingga jual beli tanah obyek sengketa antara alm. Bp. Sekti Sutiman dengan Penggugat tidak selesai sampai dengan diajukannya gugatan perkara aquo, dimana selengkapnya akan kami uraikan dalam Jawaban perkara ini.

5. Bahwa seluruh uraian dalam posita Gugatan Penggugat pada **posita 4, 5, dan 6** adalah tidak benar dan sangat menyesatkan karena jauh dari fakta hukum yang terjadi.

Adapun kronologis penempatan tanah sengketa oleh Tergugat adalah sebagai berikut :

- 5.1 Bahwa Tergugat (Lidia Liestiana) dan Penggugat (Rosa Nadarini) sama-sama membeli tanah untuk dibangun rumah dari alm Bp. Sekti Sutiman (Developer) di Kp. Sumber Krajan, RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta “ **Yang letaknya bersebelahan** ” ;

- 5.2 Bahwa baik Tergugat (Lidia Liestiana) dan Penggugat (Rosa Nadarini) sama-sama telah membayar lunas tanah yang dibelinya tersebut.

- 5.3 Bahwa kemudian untuk tanah yang dibeli oleh Penggugat (Rosa Nadarini) telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 5622 (tanah obyek sengketa dalam perkara ini).

- 5.4 Bahwa untuk tanah yang dibeli oleh Tergugat (Lidia Liestiana) adalah tanah SHM No. 5623 seluas ± 452 m² atas nama alm. Bp. Sekti Sutiman yang dibeli seluas ± 136 m² dari keseluruhan luas tanahnya, **setelah dibayar lunas kemudian dibangun rumah oleh alm. Bp. Sekti Sutiman** selaku developer dan untuk balik namanya dilakukan di Notaris SUNARTO, SH dimana **setelah rumah selesai dibangun oleh alm. Bp. Sekti Sutiman, rumah tersebut kemudian ditempati oleh Tergugat.**

- 5.5 Bahwa kemudian proses balik nama sebagian dari luas tanah Sertifikat Hak Milik No. 5623 yang dibeli oleh Tergugat (Lidia Liestiana) tidak kunjung selesai dan setelah dilakukan pengecekan oleh Tergugat di Notaris Sunarto, SH, ternyata rumah yang ditempati Tergugat berdiri diatas SHM No.



5622 (Tanah obyek sengketa) yang dibeli oleh Penggugat **atau dengan kata lain alm. Bp. Sekti Sutiman selaku Developer telah membuat kesalahan letak / posisi dalam membangun rumah untuk Tergugat.**

- 5.6 Bahwa atas kekeliruan pembangunan rumah tersebut, selanjutnya Alm. Bp. Sekti Sutiman telah mengadakan pembicaraan dengan Penggugat selaku pemilik tanah obyek sengketa (SHM No. 5622) untuk membelinya kembali (seluas ± 153 m²) dengan harga permeternya Rp. 600.000,- (Enam ratus ribu rupiah) sehingga total harganya adalah sebesar Rp. 91.800.000,- (Sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) dan hal tersebut telah disetujui oleh Penggugat, maka kemudian Alm. Bp. Sekti Sutiman telah memberikan uang muka pembelian Tanah obyek sengketa (SHM No. 5622) sebesar Rp.20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) pada tanggal 12 Februari 2010 (12-02-2010) kepada Penggugat

Satu dan lain hal sebagai bukti bahwa harga permeter tanah obyek sengketa dalam jual beli yang disepakati oleh Penggugat dan alm. Bp. Sekti Sutiman adalah Rp. 600.000,- (Enam ratus ribu rupiah), justru telah dibuktikan oleh keterangan saksi Penggugat (Rosa Nadarini) sendiri yaitu saksi R.AY. Sri Wirasti Hardoyo dalam persidangan perkara No. 02/Pdt.G/2016/PN.Skt dalam putusannya halaman 30 alinea terakhir yang berbunyi :

“ Bahwa sepengetahuan saksi kesepakatan harga obyek sengketa antara Pak Sekti dengan Bu Rosa Rp. 600.000,-/m² “

Bahwa kemudian proses pembelian kembali tanah obyek sengketa oleh Alm. Bp. Sekti Sutiman dari Penggugat menjadi tidak jelas dan tidak dapat diselesaikan sampai dengan diajukannya gugatan perkara ini **sebagai akibat dari sikap ketidak konsistenan serta itikat tidak baik** dari Penggugat yang secara sepihak menaikkan harga tanah permeternya dari Rp. 600.000,- (Enam ratus ribu rupiah) menjadi Rp. 800.000,- (Delapan ratus ribu rupiah)

Bahwa oleh karena proses jual beli tanah obyek sengketa menjadi



tidak jelas, **maka alm. Bp. Sekti Sutiman pernah mengajukan gugatan kepada Penggugat di Pengadilan Negeri Surakarta, dalam perkara No. 813 K/Pdt/2014 tanggal 8 Oktober 2014 jo No. 338/Pdt/2013/PT.Smg tanggal 11 Oktober 2103 jo No. 176/Pdt.G/2013/PN.Ska tanggal 28 Mei 2013 namun gugatan alm. Bp. Sekti Sutiman tersebut belum diperiksa pokok perkaranya, karena perkara tersebut diputus dengan putusan “ Gugatan tidak dapat diterima atau Niet On van kelijke verklaacht “ dikarenakan kurang subyek hukum dimana Penggugat yang saat itu berkedudukan sebagai Tergugat mengajukan eksepsi bahwa Ny. Lidia Liestiana (Tergugat dalam perkara ini) tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara tersebut, sebagai pihak yang menempati tanah obyek sengketa.**

6. Bahwa sikap tidak konsisten dari Penggugat juga dibuktikan dengan diajukannya gugatan perkara aquo terhadap Tergugat, padahal pada akhir tahun 2011 dan diawal tahun 2012 Penggugat pernah mendatangi Tergugat memberitahukan bahwa tanah obyek sengketa dalam proses pembelian kembali oleh alm. Bp. Sekti Sutiman, **dari fakta ini maka jelas Penggugat mengetahui bahwa tanah sengketa ditempati oleh Tergugat dan tidak berusaha mengusir Tergugat dari tanah sengketa tetapi justru malah memberitahukan kepada Tergugat, kalau tanah sengketa akan dibeli kembali oleh alm. Bp. Sekti Sutiman,** dengan demikian uraian Penggugat dalam **posita 4, 5 dan 6** gugatannya bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum penempatan tanah tanpa ijin oleh Tergugat adalah tidak benar adanya dan sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo.
7. Bahwa setelah perkara **No.813 K/Pdt/2014 tanggal 8 Oktober 2014 jo No.338/Pdt/2013/PT.Smg tanggal 11 Oktober 2103 jo No.176/Pdt.G/2013/PN.Ska tanggal 28 Mei 2013** selesai dan berkekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewijsde), Penggugat bukannya menyadari kesalahannya karena telah bersikap tidak konsisten dalam proses jual beli tanah obyek sengketa dengan Alm. Bp



Sekti Sutiman dengan segera menyelesaikan proses Jual Beli dimaksud dengan alm. Bp. Sekti Sutiman tetapi justru Penggugat berbalik menggugat alm. Bp. Sekti Sutiman dan Lidia Liestiana (Tergugat dalam perkara ini) dalam perkara No. 02/Pdt.G/2016/PN.Skt di Pengadilan Negeri Surakarta dan terakhir menggugat kembali Tergugat (Lidia Liestiana) dalam perkara ini.

8. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara No. 02/Pdt.G/2016/PN.Skt telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 10 Agustus 2016 dengan amar putusan “Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima” (Niet On van Kelijke Verklacht) dikarenakan eksepsi Para Tergugat saat itu (ahli waris alm. Bp. Sekti Sutiman dan Ny. Lidia Liestiana) dikabulkan oleh Majelis Hakim dalam Hal :

8.1 Penggugat II dalam perkara No. 02/Pdt.G/2016/PN.Skt yaitu Sdr. Sigit Budiarto yang merupakan adik kandung Penggugat dalam perkara ini (Rosa Nadarini) tidak mempunyai legal standing sebagai Penggugat dalam perkara tersebut karena namanya tidak tercantum dalam SHM No. 5622 (tanah obyek sengketa) atau dengan kata lain Sdr. Sigit Budiarto secara hukum bukanlah pemilik tanah obyek sengketa.

8.2 Pada saat perkara No. 02/Pdt.G/2016/PN.Skt masih dalam pemeriksaan persidangan di Pengadilan Negeri Surakarta Bp. Sekti Sutiman meninggal dunia pada tanggal 02 Maret 2016 dan gugatan perkara tidak dicabut hanya direvisi dengan menempatkan / mendudukan ahli waris Bp. Sekti Sutiman yaitu istri dan anak-anaknya sebagai Tergugat I, hal tersebut berakibat posita gugatan Penggugat menjadi salah orang (error in persona) karena hubungan hukum jual beli atas tanah obyek sengketa adalah antara Penggugat (Rosa Nadarini) dengan alm.Bp. Sekti Sutiman dan bukan dengan ahli warisnya.

9. Bahwa dengan diajukan gugatan perkara ini **telah menunjukkan itikat tidak baik** dari Penggugat karena sebelum diajukannya gugatan perkara aquo, ahli waris Bp. Sekti Sutiman telah mengajukan Permohonan Penyelesaian jual beli tanah obyek sengketa dengan Penggugat melalui Surat Permohonan Consignatie tertangg 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2016 yang ditindak lanjuti dengan Penetapan No. 02/Pdt.Consig/2016/PN.Skt tertanggal 03 Januari 2017 dan Berita Acara Penawaran Uang (Consignatie) tertanggal 05 Januari 2017 sebesar Rp. 71.800.000,- (Tujuh puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) namun ditolak oleh Penggugat dengan alasan masih mengajukan gugatan dalam perkara ini pada tanggal 29 Desember 2017.

Dengan demikian telah Nampak seluruh dalil posita Gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mohon untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo.

10. Bahwa apabila dicermati proses jual beli atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini menjadi berlarut-larut dan tidak selesai sebagai akibat dari sikap tidak konsisten dan itikat tidak baik Penggugat yang secara sepihak mengingkari kesepakatannya dengan alm. Bp. Sekti Sutiman dalam jual beli tanah obyek sengketa dengan menaikkan harga permeter tanah sengketa dari Rp. 600.000,- (Enam ratus ribu Rupiah) menjadi Rp. 800.000,- (Delapan ratus ribu rupiah) setelah alm. Bp. Sekti Sutiman memberikan uang muka sebesar Rp.20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah), oleh karenanya sudah sepatutnya apabila seluruh dalil-dalil posita gugatan Penggugat dalam perkara ini ditolak dan dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo.
11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak berdasarkan bukti - bukti yang otentik serta disusun berdasarkan dalil-dalil yang tidak benar dan tidak berdasar atas hukum, maka terhadap permohonan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbar bij vorrad) untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis hakim pemeriksa perkara ini, atau dengan Kata lain tuntutan putusan untuk dilaksanakan terlebih dahulu patut ditolak, karena tidak beralasan hukum.

Berdasarkan uraian fakta-fakta hukum tersebut diatas maka Tergugat mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 11 Putusan No. 364 / Pdt / 2017/ 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

Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONPENSI :

1. Menerima seluruh dalil-dalil Jawaban Tergugat .
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI :

Bahwa Tergugat Konpensi yang untuk selanjutnya dalam perkara ini mohon disebut sebagai **Penggugat Rekonsensi**, dengan ini mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat Konpensi yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Rekonsensi** sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil Jawaban Tergugat dalam Konpensi secara mutatis mutandis mohon dinyatakan tertulis dan terbaca kembali dalam Gugatan Rekonsensi perkara ini ;
2. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah sebagaimana yang tercatat dalam SHM No.5622 seluas ± 153 m² atas nama Tergugat Rekonsensi (Rosa Nadarini) yang terletak di Sumber, RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dengan batas-batas sesuai yang tertera dalam sertifikat sebagai berikut :

Sebelah Barat : Jalan kampung.

Sebelah Utara : HM. 5512.

Sebelah Timur : HM. 4207.

Sebelah Selatan : HM. 5623.

3. Bahwa alm. Bp. Sekti Sutiman yang beralamat di Komplang, RT.01, RW.26, Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta semasa hidupnya adalah Pengembang Perumahan (Developer) dan pemilik sebidang tanah sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 5623, seluas ± 452 m², terletak di Sumber Krajan, RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta atas nama Alm. Bp. Sekti Sutiman, yang telah dijual kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi sebagian luasnya yaitu seluas ± 136 m², seharga Rp. 70.000.000 (Tujuh Puluh Juta Rupiah) dan telah

Halaman 12 Putusan No. 364 / Pdt / 2017 / PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayar lunas oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi pada tanggal 15 Juni 2009 (15-06-2009), serta dikuatkan dengan Surat Pernyataan dari alm. Bp. Sekti Sutiman pada tanggal 28 Desember 2010 (28-12-2010), yang diketahui oleh Sunarto, SH Notaris / PPAT berkantor di Jl. Prof Dr . Supomo No. 20 A, Surakarta.

4. Bahwa kemudian alm. Bp. Sekti Sutiman membangun rumah diatas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi dan setelah rumah selesai dibangun kemudian ditempati oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi.
5. Bahwa setelah Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi menempati rumah, proses balik nama Sertifikatnya tidak kunjung selesai dengan sebab yang tidak jelas.
6. Bahwa selain kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi, alm Bp. Sekti Sutiman telah pula menjual sebidang tanah di Sumber RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi **yang letaknya bersebelahan** dengan tanah yang dibeli oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi dan selanjutnya terbit Sertifikat Hak Milik No. 5622, seluas \pm 153 m2, terletak di Sumber, RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta (tanah sengketa) atas nama Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (ROSA NADARINI).
7. Bahwa kemudian diketahui oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi mengapa proses balik nama sertifikat rumahnya tidak kunjung selesai, ternyata Alm, Bp. Sekti Sutiman **telah membuat kekeliruan lokasi** dalam membangun rumah untuk Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi, dimana seharusnya rumah dibangun diatas sebagian tanah Sertifikat Hak Milik No. 5623 atas nama Alm, Bp. Sekti Sutiman seluas 136 m2, akan tetapi dibangun diatas sebagian tanah Sertifikat Hak Milik No. 5622 seluas \pm 153 m2 (Tanah Sengketa) atas nama Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (ROSA NADARINI), yang terletak di Sumber RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 13 Putusan No. 364 / Pdt / 2017/ 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

Sebelah Barat : Jalan kampung.
Sebelah Utara : HM. 5512.
Sebelah Timur : HM. 4207.
Sebelah Selatan : HM. 5623.

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TANAH OBYEK SENGKETA**.

8. Bahwa atas kekeliruan pembangunan rumah tersebut, selanjutnya alm. Bp. Sekti Sutiman telah mengadakan pembicaraan dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (Rosa Nadarini) selaku pemilik tanah sengketa (SHM No. 5622) ***untuk membelinya kembali*** seharga Rp. 91.800.000,- (Sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) dengan harga permeterannya sebesar Rp. 600.000,- (Enam ratus ribu rupiah) dan harga tanah tersebut telah disepakati oleh alm. Bp. Sekti Sutiman dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, ***dimana Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi mengetahui maksud pembelian kembali tanah sengketa oleh alm Bp. Sekti Sutiman tersebut sebagai pengganti tanah SHM No. 5623 yang dibeli oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi***, maka kemudian alm. Bp. Sekti Sutiman telah memberikan uang muka pembelian Tanah sengketa (SHM No. 5622) sebesar Rp.20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) pada tanggal 12 Februari 2010 (12-02-2010) kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (Rosa Nadarini).
9. Bahwa setelah tanah sengketa (SHM No. 5622) dibeli kembali oleh alm. Bp. Sekti Sutiman dari Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (Rosa Nadarini), selanjutnya tanah sengketa telah dijual seluruhnya kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi (Lidia Liestiana), hal tersebut ditegaskan melalui Surat Pernyataan alm Bp. Sekti Sutiman tertanggal 26 Januari 2016.
10. Bahwa dalam perjalanannya proses jual beli tanah sengketa (SHM No.5622) antara alm. Bp. Sekti Sutiman dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (Rosa Nadarini) dari tahun 2010 sampai dengan diajukannya gugatan perkara ini tidak selesai karena disebabkan oleh itikat tidak baik serta sikap tidak konsisten Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (Rosa Nadarini) yang secara sepihak menaikkan harga permeter tanah sengketa dari Rp. 600.000,- (Enam ratus ribu

Halaman 14 Putusan No. 364 / Pdt / 2017 / 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)



rupiah) menjadi Rp. 800.000 (Delapan ratus ribu rupiah).

11. Bahwa dengan tidak selesainya jual beli tanah obyek sengketa sebagai akibat dari sikap tidak konsisten serta itikat tidak baik Dari Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi tersebut sangat merugikan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi yang menempati tanah obyek sengketa karena tidak segera mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa, maka hal tersebut merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**
12. Bahwa Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi telah berusaha berkali - kali menghubungi Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi baik melalui telepon maupun secara langsung menemui Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi agar segera menyelesaikan jual beli atas tanah obyek sengketa dengan alm. Bp. Sekti Sutiman dan atau ahli warisnya, akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan yang baik dari Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi yang tidak mau menyelesaikan jual beli tersebut, bahkan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi malah mengajukan gugatan perkara ini setelah sebelumnya ahli waris alm. Bp. Sekti Sutiman pada tanggal 22 Desember 2016 telah mengajukan Permohonan Consignatie yang ditindak lanjuti dengan Penetapan No. 02/Pdt.Consig/2016/PN.Skt tertanggal 03 Januari 2017 dan Berita Acara Penawaran Uang (Consignatie) tertanggal 05 Januari 2017 sebesar Rp. 71.800.000,- (Tujuh puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) namun ditolak oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi.
13. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi yang dengan sengaja tidak segera menyelesaikan jual beli tanah obyek sengketa dengan alm. Bp. Sekti Sutiman dan atau ahli warisnya serta dengan diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara aquo jelas membuktikan adanya itikat tidak baik dari Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi dan hal tersebut jelas merugikan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi serta merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
14. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi tersebut, Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi telah dirugikan secara materiil maupun immateriil, oleh karenanya Tergugat Rekonsensi



/ Penggugat Kompensi harus memberikan ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya.

15. Bahwa dengan kejadian tersebut diatas maka Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi mengalami kerugian materiil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi yaitu :

- Sebesar Rp.229.500.000,- (Dua ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) yang dihitung dari harga Permeter sebesar Rp.1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah) x 153 m2 yang merupakan harga pasaran tanah sengketa saat ini.
- Nilai bangunan rumah Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi yang ditaksir nilainya sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus juta rupiah).

Sehingga secara keseluruhan kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp.329.500.000,- (Tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah).

16. Bahwa selain kerugian materiil tersebut, maka Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi juga mengalami kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) sebagai akibat dari adanya perkara / permasalahan ini, yang sangat merugikan nama baik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi di mata keluarga dan kolega - koleganya karena telah dituduh melakukan perbuatan melawan hukum, serta menyita waktu yang sangat banyak dan menimbulkan rasa was-was dihati Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi karena tanah sengketa yang ditempatinya telah digugat oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi, sehingga tidak bisa melaksanakan pekerjaan yang lain karena harus mengurus permasalahan dan perkara ini.
17. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikat buruk Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi untuk memindah tangankan / mengalihkan hak atas tanah sengketa, oleh karenanya Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surakarta cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo untuk berkenan meletakkan sita jaminan (**Conservatoir Beslaag**) terhadap

: **Tanah obyek sengketa beserta fisik Sertifikatnya yaitu**

Sertifikat Hak Milik No. 5622, seluas $\pm 153 \text{ m}^2$, terletak di Sumber, RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta atas nama Tergugat Reconpensi / Penggugat Konpensi (**ROSA NADARINI), dengan batas-batas sebagai berikut :**

Sebelah Barat : Jalan kampung.
Sebelah Utara : HM. 5512.
Sebelah Timur : HM. 4207.
Sebelah Selatan : HM. 5623.

18. Bahwa selain memohon sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah obyek sengketa Penggugat Reconpensi / Tergugat Konpensi juga telah mengajukan pemblokiran atas sertifikat tanah obyek sengketa yaitu SHM No. 5622 seluas $\pm 153 \text{ m}^2$ yang terletak di Sumber, RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada tanggal 1 Maret 2017.
19. Bahwa Penggugat Reconpensi / Tergugat Konpensi memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surakarta c.q. Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar berkenan memutuskan bahwa tanah seluas $\pm 153 \text{ m}^2$ sebagaimana yang tercatat dalam SHM No. 5622 (Tanah Sengketa) yang terletak di Sumber, RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta atas nama Tergugat Reconpensi / Penggugat Konpensi (ROSA NADARINI), adalah hak milik Penggugat Reconpensi / Tergugat Konpensi (Lidia Liestiana) yang dibeli dari alm. Bp. Sekti Sutiman sebagai pengganti tanah SHM No. 5623, serta menghukum Tergugat Reconpensi / Penggugat Konpensi untuk membantu proses balik namanya di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, namun apabila hal tersebut tidak memungkinkan, maka Penggugat Reconpensi / Tergugat Konpensi memohon agar putusan perkara ini dapat digunakan sebagai akta balik nama yang sah secara hukum.
20. Bahwa Penggugat Reconpensi / Tergugat Konpensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menghukum Tergugat Reconpensi / Penggugat Konpensi membayar uang paksa

Halaman 17 Putusan No. 364 / Pdt / 2017/ 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

(dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan menjalankan putusan perkara ini sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum.

21. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbar Bij Vorrade) meskipun ada upaya hukum banding, Verzet ataupun Kasasi.

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas , Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Surakarta menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonpensi dalam perkara ini ;
3. Menyatakan tanah seluas ± 153 m2 sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 5622, yang terletak di Sumber, RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta atas nama Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (ROSA NADARINI) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : Jalan kampung.

Sebelah Utara : HM. 5512.

Sebelah T imur : HM. 4207.

Sebelah Selatan : HM. 5623.

ADALAH TANAH OBYEK SENGKETADALAM PERKARA INI.

4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Pernyataan dari alm. Bp. Sekti Sutiman tanggal 28 Desember 2010 (28-12-2010) dan kwitansi pembelian sebagian tanah SHM No. 5623 atas nama alm. Sekti Sutiman, yaitu seluas ± 136 m2 sebesar Rp. 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah) tertanggal 15 Juni 2009 (15-06-2009) dari alm. Bp. Sekti Sutiman kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi (Lidia Liestiana), sebagai bukti bahwa Penggugat Rekonpensi benar-benar membeli tanah dari alm. Bp. Sekti Sutiman.
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Pernyataan alm. Bp. Sekti Sutiman tanggal 26 Januari 2016, yang menyatakan tanah obyek sengketa yaitu SHM No. 5622 seluas ± 153 m2 terletak di Sumber, RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota

Halaman 18 Putusan No. 364 / Pdt / 2017 / 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)



Surakarta atas nama Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi (ROSA NADARINI), telah dibeli kembali oleh alm. Bp. Sekti Sutiman yang selanjutnya telah dijual kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi (Lidia Liestiana) sebagai pengganti tanah SHM No. 5623, yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonsensi.

6. Menyatakan tanah obyek sengketa sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 5622, seluas \pm 153 m², yang terletak di Sumber, RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta atas nama Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi (ROSA NADARINI), telah dibeli alm. Bp. Sekti Sutiman sebagai pengganti tanah SHM No. 5623 dengan persetujuan dan sepengetahuan dari Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi (Rosa Nadarini).
7. Menyatakan penempatan dan penguasaan tanah obyek sengketa oleh Penggugat Rekonsensi /Tergugat Konpensi **bukan merupakan perbuatan melawan hukum** akan tetapi disebabkan oleh kekeliruan lokasi pembangunan rumah untuk Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi oleh alm. Bp. Sekti Sutiman selaku developer.
8. Menyatakan tanah obyek sengketa sebagaimana yang tercatat dalam SHM No. 5622 seluas \pm 153 m² terletak di Sumber RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta atas nama Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi (ROSA NADARINI), *adalah hak milik Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi (Lidia Liestiana) yang dibeli dari alm. Bp. Sekti Sutiman dengan persetujuan dan sepengetahuan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi (Rosa Nadarini), sebagai pengganti tanah SHM No. 5623 yang dibeli Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi (Lidia Liestiana) dari alm. Bp. Sekti Sutiman.*
9. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dengan sengaja tidak segera menyelesaikan proses jual beli atas tanah sengketa SHM No. 5622 seluas \pm 153 m² yang terletak di Sumber RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dengan alm. Bp. Sekti Sutiman dan hal tersebut sangat merugikan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi (Lidia Liestiana).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan sah, berharga dan berkekuatan hukum Sita Jaminan (Conservatoir beslaag) **atas tanah obyek sengketa beserta fisik Sertifikatnya** yaitu Sertifikat Hak Milik No. 5622 seluas ± 153 m2, terletak di Sumber RT.01 RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta atas nama Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi (Rosa Nadarini) dengan batas - batas sebagai berikut :
Sebelah Barat : Jalan kampung.
Sebelah Utara : HM. 5512.
Sebelah Timur : HM. 4207.
Sebelah Selatan : HM. 5623.
11. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum pemblokiran sertifikat tanah obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No. 5622 seluas ± 153 m2 terletak di Sumber RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta atas nama Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi (Rosa Nadarini).
12. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi, Penggugat Rekonsensi menderita kerugian materiil dan immateriil.
13. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk memberikan ganti rugi baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat Rekonsensi atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya.
14. Menyatakan Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian Materiil sebesar Rp.329.500.000,- (Tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi dengan perincian sebagai berikut :
 - Sebesar Rp.229.500.000,- (Dua ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) yang dihitung dari harga Permeter Rp. 1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah) x 153 m2 yang merupakan harga pasaran tanah sengketa saat ini.
 - Nilai bangunan rumah Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi yang ditaksir nilainya sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus juta rupiah).
15. Menyatakan Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian Immateriil

Halaman 20 Putusan No. 364 / Pdt / 2017 / PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi, sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah).

16. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk segera menyelesaikan proses jual beli tanah sengketa yaitu SHM. No. 5622 seluas ± 153 m² yang terletak di Sumber RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dengan alm. Bp. Sekti Sutiman dan atau ahli warisnya.
17. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membantu proses balik nama kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi atas tanah sengketa SHM No. 5622 seluas ± 153 m² yang terletak di Sumber RT.01, RW.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta atas nama Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (ROSA NADARINI) di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan apabila hal tersebut tidak memungkinkan, maka putusan perkara ini dapat digunakan sebagai akta balik nama yang sah secara hukum.
18. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil kepada Penggugat Rekonpensi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya sebesar Rp. 829.500.000,- (Delapan ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus.
19. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya.
20. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) walau ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonpensi.
21. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat dalam Konpensi dan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi tersebut Pengadilan Negeri Surakarta

Halaman 21 Putusan No. 364 / Pdt / 2017/ PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menjatuhkan putusan tanggal 30 Mei 2017 nomor 301/Pdt.G/2017/PN.Skt yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 5622 seluas 153 m2 yang terletak di Krajan, Rt.01, Rw.03, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta yang tercatat atas nama ROSA NADARINI (Penggugat) dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah barat : jalan kampung ;
 - Sebelah utara : SHM Nomor 5512 ;
 - Sebelah timur : SHM Nomor 4207 ;
 - Sebelah selatan : SHM Nomor 5623 ;
3. Menyatakan secara hukum penempatan / penghunian tanah obyek sengketa oleh Tergugat maupun pihak lain merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Tergugat maupun pihak lain yang menempati / menghuni tanah obyek sengketa tanpa ijin dan tanpa persetujuan dari Penggugat untuk mengosongkan tanah obyek sengketa bila perlu dengan bantuan alat negara ;
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugat Rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi ;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi untuk selebihnya ;

DALAM KONPENSI REKONPENSI :

Halaman 22 Putusan No. 364 / Pdt / 2017 / 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

- Menghukum Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.196.000,- (satu juta seratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 301/Pdt.G/2016/PN.Skt yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta bahwa pada tanggal 7 Juni 2017 Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 301/Pdt.G/2016/PN.Skt tanggal 30 Mei 2017 ;

Menimbang bahwa pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat / Terbanding pada tanggal 9 Juni 2017 berdasarkan Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 301/Pdt.G/2016/PN.Skt ;-

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding pada tanggal 21 Juni 2017 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 22 Juni 2017, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 6 Juli 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding pada tanggal 14 Juli 2017 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 17 Juli 2017, Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 24 Juli 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 301/Pdt.G/2016/PN.Skt tanggal 6 Juli 2017 Kuasa Hukum Tergugat / Pembanding , Kuasa Hukum Penggugat / Terbanding telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke- Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk pemeriksaan dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 30 Mei 2017 nomor 301/Pdt.G/2016/PN.Skt diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat dalam Konpensasi /Penggugat dalam Rekonpensasi dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pasal 6 dan pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No. 20 tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan

Halaman 23 Putusan No. 364 / Pdt / 2017/ 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

Madura, oleh karena itu permohonan banding dari pembanding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi dipersidangan maka penempatan tanah objek sengketa oleh Pembanding adalah karena kesalahan alm . Sekti Sutiman selaku developer yang membangun rumah Pembanding diatas tanah objek sengketa , sehingga ahli waris alm .Sekti Sutiman harus ditarik sebagai hibah dalam perkara aquo;
2. Bahwa berdasarkan bukti T 3 berupa surat pernyataan alm. Sekti Sutiman tanggal 26 Januari 2016 yang dilampiri foto copy kwitansi pembayaran uang muka tanah SHM No. 5622 tanggal 12 Januari 2010 membuktikan adanya kesepakatan jual beli tanah objek sengketa antara alm. Sekti Sutiman dengan Terbanding;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan bahwa pembanding telah mengakui tanah obyek sengketa adalah milik Terbanding, sehingga penempatan tanah obyek sengketa oleh Pembanding adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan cermat turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 30 Mei 2017 nomor 301/Pdt.G/2016/PN.Skt dan berkas perkaranya maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan pertimbangan berikut dibawah ini;

Dalam Konspensi :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan sesuai dengan fakta dan alat-alat bukti dari hasil pemeriksaan di persidangan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan – pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama akan diambil alih dan

Halaman 24 Putusan No. 364 / Pdt / 2017 / 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 teruat 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

dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus ditingkat banding sehingga dianggap telah termuat dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 30 Mei 2017 nomor 301/Pdt.G/2016/PN.Skt yang dimohonkan banding dapat dipertahankan sehingga ditingkat banding akan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada dipihak yang kalah maka dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Dalam Rekonsensi :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Konpensi sebagai Penggugat dalam Rekonsensi telah mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat dalam Konpensi sebagai Tergugat dalam Rekonsensi;

Menimbang, bahwa inti gugatan Penggugat dalam Rekonsensi adalah merupakan jawaban atas gugatan dalam konpensi ;

Menimbang, bahwa karena gugatan dalam konpensi dikabulkan sebagian maka gugatan dalam Rekonsensi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 30 Mei 2017 nomor 301/Pdt.G/2016/PN Skt yang dimohonkan banding tidak dapat dipertahankan lagi sehingga ditingkat banding harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana dicantumkan dibawah ini;

Menimbang bahwa karena Penggugat berada dipihak yang kalah maka dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonsensi / Pembanding tersebut ;

Dalam Konpensi :

Halaman 25 Putusan No. 364 / Pdt / 2017/ 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

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 30 Mei 2017 Nomor 301/Pdt.G/2016/PN.Skt yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Rekonpensi :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 30 Mei 2017 nomor 301/Pdt.G/2016/PN.Skt yang dimohonkan banding;
Mengadili Sendiri
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konpensi dan dalam Rekonpensi :

- Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat dalam konpensi / Penggugat dalam Rekonpensi / Pembanding dalam kedua tingkat peradilan , yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Senin tanggal 6 Nopember 2017, oleh kami Laurensius Sibarani ,SH.hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua, H.Antono Rustono ,SH MH dan Hari Almusahadi ,SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota , putusan mana pada hari KAMIS , tanggal 9 Nopember 2017 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh SRI MULYANI SH. Panitera-pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah , akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA;

HAKIM KETUA

Ttd

Ttd

H.Antono Rustono, SH.

Laurensius Sibarani, SH.

Ttd

Hari Almusahadi , SH.

Halaman 26 Putusan No. 364 / Pdt / 2017 / PT SMG



PANITERA PENGANTI;

Ttd

SRI MULYANI,SH.

Biaya Perkara :

- 1.Materai putusanRp. 6000,-
- 2.Redaksi putusanRp. 5000,-
- 3.Biaya PemberkasanRp. 139.000

Jumlah Rp.150.000

(seratus lima puluh ribu rupiah)