



UNTUK DINAS

PUTUSAN

Nomor 301/PDT/2017/PT SMG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **LIEM CAHYO WIJAYA**, alamat jalan A. Yani nomor 82 a, Kudus, Jawa Tengah;
Selanjutnya disebut sebagai....**TERGUGAT KONVENSİ/PENGUGAT REKONVENSİ**;
Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding**;
2. **BAMBANG TIJOSO TEDJOKUSUMO**, alamat jalan Kelapa Hibrida I RA-5/3, RT 001 RW 015, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;
Selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT I KONVENSİ/TURUT TERGUGAT I REKONVENSİ**;
- 3.1. **CHRISTINE HENDRANATA**, alamat di Merbabu nomor 2, RT 002 RW 004, Kelurahan Bendungan, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, Jawa tengah;
- 3.2. **SANDY RIZAL TEDJOKUSUMO**, alamat di Kondominium MNR Kelapa Gading, RT 002 RW 021, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;
- 3.3. **DEWI TISNAWATI**, alamat di Pondok Blimbing Indah Blok L6-2, RT 007 RW 011, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur;
- 3.4. **ARIAWAN TEDJOKUSUMO**, alamat di Villa Menara Kelapa Gading A.5-7, RT 006 RW 021, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;
- 3.5. **JULIANI LISTIADEWI**, alamat di Merbabu nomor 2, RT 002 RW 004, Kelurahan Bendungan, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, Jawa tengah;
Selaku Ahli Waris dari **HENDRO TEDJOKUSUMO**.
Untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT II KONVENSİ/TURUT TERGUGAT II REKONVENSİ**;

Hlm. 1 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



4. **SURYANTO, SH., M.Kn.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),
alamat di jalan Jendera Ahmad Yani nomor 121, Kudus, Jawa
Tengah;
Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT III
KONVENSI/TURUT TERGUGAT III REKONVENSI;**
5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS**, alamat
di jalan Mejobo, Melati Kidul, Kudus, Jawa Tengah;
Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT
TERGUGAT IV KONVENSI/TURUT TERGUGAT IV REKONVENSI;**
Selanjutnya disebut **Para Turut Tergugat Konvensi/Turut
Tergugat Rekonvensi/Para Turut Terbanding;**

Lawan

SOEWITO, Pekerjaan Wirawasta, Alamat Tenggeles, RT 003 RW 002,
Kelurahan Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus;
Selanjutnya disebut sebagai.....**PENGUGAT
KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI;**
Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding;**

Penggugat memberikan kuasa kepada JUNAIDI ALBAB
SETIAWAN, SH. M.CL, M. ARIEL MUCHTAR, SH., dan MUHAMMAD
FAHDI, SH. Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Law Firm
JAS & Partners beralamat kantor di Komplek Angkasa Pura Blok Q, nomor
22, Kota Baru, Bandar Kemayoran, Jakarta Pusat 10630, berdasarkan
surat kuasa khusus tanggal 10 Mei 2017;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT:

setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor
301/PDT/2017/PT SMG tanggal 19 Juli 2017 tentang Penunjukkan
Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut
dalam tingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi
Jawa Tengah Nomor 301/Pdt/2017/PT SMG tanggal 20 Juli 2017.
3. Surat Penetapan hari sidang Nomor 301/Pdt/2017/PT SMG tanggal 2
Agustus 2017.

Hlm. 2 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 64/Pdt.G/2016/PN Kds, tanggal 04 April 2017 serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Nopember 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 21 Nopember 2016 dalam Register Nomor 64/Pdt.G/2016/PN Kds, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sebidang tanah seluas 1.193 M² (seribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi) terletak di Jalan A. Yani, Desa/Kelurahan Panjunan, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, dengan tanda-tanda batas sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 344/Pnjn/2003, Sertifikat Hak Milik Nomor : 1195, Desa Panjunan, Kec. Kota, Kab. Kudus yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT IV berikut bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut;
2. Bahwa PENGGUGAT memiliki TANAH DAN BANGUNAN tersebut dengan cara jual beli dengan Alm. HENDRO TEDJOKUSUMO, PENGGUGAT sebagai Pembeli, sedangkan Alm. HENDRO TEDJOKUSUMO sebagai Penjual yang diwakili oleh TURUT TERGUGAT I selaku kuasa dan salah satu anak kandungnya sekaligus sebagai salah satu Ahli Waris dari Alm. HENDRO TEDJOKUSUMO, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 115/2015, tertanggal 23 April 2015, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
3. Bahwa disepakati oleh PENGGUGAT dengan Alm. HENDRO TEDJOKUSUMO melalui TURUT TERGUGAT I, yang dijual kepada PENGGUGAT adalah tanah seluas 1.193 M² (seribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi), sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 344/Pnjn/2003, dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1195, Desa/Kelurahan Panjunan, Kec. Kota, Kab. Kudus dan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut;
4. Bahwa tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1195 selanjutnya disebut TANAH PENGGUGAT, berbatasan dengan tanah milik TERGUGAT sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 827 atas nama TERGUGAT dan pada bagian perbatasan antara TANAH PENGGUGAT dengan TERGUGAT, terdapat bangunan yang dikuasai

Hlm. 3 Putusan No.301/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)



maupun dibangun oleh TERGUGAT, yang menjorok masuk ke dalam wilayah TANAH PENGGUGAT melewati batas tanah;

5. Bahwa TERGUGAT menguasai sebagian TANAH PENGGUGAT maupun mendirikan bangunan pagar dan dinding tanpa sepengetahuan dan seizin TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II maupun PENGGUGAT;
6. Bahwa saat tanah objek jual beli akan dimanfaatkan oleh PENGGUGAT ternyata luasnya memang kurang dari 1.193 M² (seribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi), dengan demikian tidak sesuai dengan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1195, oleh karenanya beberapa kali PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II mengupayakan pembicaraan damai agar TERGUGAT mengembalikan TANAH PENGGUGAT yang dikuasainya secara melawan hak, namun upaya damai kekeluargaan itu ditolak oleh TERGUGAT;
7. Bahwa berkurangnya ukuran luas tanah PENGGUGAT tersebut dapat dilihat secara jelas dari bangunan dinding yang berbatasan langsung dengan tanah TERGUGAT, dimana ada sebagian dari dinding bangunan yang didirikan oleh TERGUGAT yang dibangun di dalam TANAH PENGGUGAT dan terdapat bangunan yang menjorok ke dalam TANAH PENGGUGAT yang dikuasai oleh TERGUGAT, sehingga berakibat sebagian tanah PENGGUGAT berkurang;
8. Bahwa untuk menguatkan dan memastikan tentang berkurangnya ukuran luas TANAH PENGGUGAT, maka PENGGUGAT pernah mengajukan permohonan pengukuran pengembalian batas tanah sesuai (berpatokan) dengan surat ukur dalam sertifikat TANAH PENGGUGAT dan TERGUGAT, berdasar ketentuan hukum yang berlaku kepada TURUT TERGUGAT IV dan hasilnya setelah dilakukan pengukuran di lokasi oleh TURUT TERGUGAT IV, tanah PENGGUGAT dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1195, luas 1.193 m² (seribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi) ternyata kurang;
9. Bahwa kemudian untuk menindaklanjuti upaya penyelesaian tersebut PENGGUGAT—dan TURUT TERGUGAT I kembali mencoba berkomunikasi secara baik-baik dan meminta agar TERGUGAT bersedia menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan bersama—sama dengan PENGGUGAT, bahkan untuk itu PENGGUGAT telah

Hlm. 4 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula mengupayakan bantuan mediasi oleh TURUT TERGUGAT IV, akan tetapi TERGUGAT menolak dan selalu mengabaikan upaya-upaya penyelesaian secara kekeluargaan yang diminta oleh PENGGUGAT;

10. Bahwa upaya mediasi ini dilakukan 2 (dua) kali. Pada tanggal 1 Juli 2015, PENGGUGAT dipanggil ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, PENGGUGAT hadir sendiri. Pada tanggal 5 Agustus 2015, TERGUGAT dipanggil ke kantor Badan Pertanahan Nasional diwakili oleh karyawannya yang menyatakan menolak dimediasi kecuali PENGGUGAT bersedia mengakui tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT menjadi milik TERGUGAT;

11. Bahwa pertemuan mediasi yang diperantarai oleh TURUT TERGUGAT IV berakhir tanpa hasil (*dead lock*), dimana TERGUGAT bersikeras tidak mau mengakui kebenaran bahwa bagian dari bangunan yang didirikannya tersebut telah dibangun menjorok memasuki wilayah sebagian TANAH PENGGUGAT, sehingga upaya PENGGUGAT yang sudah berkali-kali berupaya untuk bermusyawarah secara kekeluargaan menjadi sia-sia, dengan demikian PENGGUGAT berkesimpulan tidak ada itikad baik dari TERGUGAT, dengan demikian secara jelas bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dengan cara menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah PENGGUGAT;

12. Bahwa adapun jual beli yang dilakukan antara PENGGUGAT dengan Alm. Hendro Tedjokusumo melalui TURUT TERGUGAT I selaku kuasa, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 115/2015, tertanggal 23 April 2015, yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dilakukan dengan itikad baik dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian jual beli maka karenanya haruslah dinyatakan sah secara hukum ;

13. Bahwa dengan demikian Sertifikat Hak Milik atas TANAH PENGGUGAT Nomor : 1195 Desa Panjunan, Kec. Kota, Kab. Kudus yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT IV yang didalamnya terdapat Surat Ukur Nomor : 344/Pnjn/2003, karena telah dibuat sesuai syarat-syarat dan ketentuan hukum yang berlaku, maka haruslah dinyatakan sah secara hukum;

Hlm. 5 Putusan No.301/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)



14. Bahwa sikap TERGUGAT yang enggan mengembalikan sebagian TANAH PENGUGAT yang dikuasanya kepada PENGUGAT dan menolak membongkar bangunan yang dibangun secara melawan hak di atas TANAH PENGUGAT, sekalipun telah diminta secara baik-baik dan diundang untuk bertemu mencari penyelesaian yang terbaik dan bahkan dengan di mediasi oleh TURUT TERGUGAT IV adalah Perbuatan Melawan Hukum;

15. Bahwa kemudian sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, PENGUGAT menjadi menderita kerugian, baik materiil maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Akibat tindakan TERGUGAT yang melawan hukum dan tidak bersedia mengembalikan kelebihan tanah milik PENGUGAT sehingga menimbulkan sengketa, maka PENGUGAT tidak bisa memanfaatkan tanah miliknya secara maksimal. Jika TANAH PENGUGAT dimanfaatkan untuk usaha dengan perhitungan waktu sejak jual beli tanggal 23 April 2015 hingga hari tanggal gugatan ini, selama 19 bulan di Kota Kudus :

Setiap bulannya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) x 19 (sembilan belas) bulan = Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah)

kerugian ini akan terus bertambah dan berjalan sesuai dengan perhitungan di atas sejak saat gugatan ini terdaftar hingga saat putusan ini menjadi putusan berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan oleh TERGUGAT.

Kerugian Immaterial :

Kerugian yang diderita PENGUGAT diantaranya berupa tidak dapat segera memanfaatkan tanah miliknya secara penuh (optimal) serta rugi tenaga, pikiran dan waktu yang terpakai, akibat pengurusan permasalahan ini yang bila dinilai dengan materi setidaknya senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

16. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah terbukti beritikad tidak baik dan melawan hukum, maka untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, serta karena ada kemungkinan kuat TERGUGAT mengalihkan harta kekayaannya, sehubungan adanya gugatan ini, maka bersama ini

Hlm. 6 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



PENGUGAT mohon agar diletakkan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) terlebih dahulu, atas barang tidak bergerak milik TERGUGAT, yang berupa :

Sebidang tanah dan bangunan seluas 534 M2 (lima ratus tiga puluh empat meter persegi) setempat dikenal dengan Jalan A. Yani No. 82 a, Kelurahan Panjunan, Kecamatan Kota, Kudus, Jawa Tengah, yang batas-batasnya sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 11.328/1998 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 827 atas nama TERGUGAT.

17. Bahwa karena saat ini sebagian TANAH PENGUGAT telah dicaplok dan dikuasai oleh TERGUGAT, maka baik TERGUGAT atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya atau yang menguasai tanah tersebut saat ini haruslah diberikan beban hukum untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada PENGUGAT, dalam keadaan kosong, bebas dari segala beban dan jika perlu dilakukan upaya hukum paksa (eksekusi) pengosongan objek sengketa dengan cara pembongkaran seluruh bangunan yang menjorok masuk ke dalam wilayah TANAH PENGUGAT dengan bantuan aparat Kepolisian RI, dimana segala biaya dan kerugian dan akibat yang timbul dari eksekusi ini sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab TERGUGAT;
18. Bahwa agar TERGUGAT melaksanakan isi putusan ini secara keseluruhan dengan baik dan benar, maka PENGUGAT memohon agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatannya apabila TERGUGAT sengaja atau lalai tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
19. Bahwa menginggit gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang kuat sesuai dengan ketentuan Pasal 180 Ayat 1 HIR, maka sudah selayaknya jika putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun atas putusan ini terdapat upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lain (*uit voor baar bij voor ra*);
20. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka PENGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-undang atas pembelian tanah tersebut;

Hlm. 7 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum yang selanjutnya akan menjadi pedoman bagi Majelis Hakim dalam memutuskan perkara ini secara adil, PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim suatu Putusan Provisionil yang memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT IV untuk menentukan batas antara tanah PENGUGAT sesuai Surat Ukur Nomor : 344/Pnjn/2003, Sertifikat Hak Milik Nomor : 1195 Desa/Kelurahan Panjunan, Kec. Kota, Kab. Kudus dan tanah TERGUGAT sesuai Surat Ukur Nomor : 11.328/1998, Sertifikat Hak Milik Nomor : 827 Desa/Kelurahan Panjunan, Kec. Kota, Kab. Kudus;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, maka dengan ini PENGUGAT mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menguatkan putusan provisi yang telah dijatuhkan dan menjadikan hasil pengukuran dan penentuan titik batas yang telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT IV adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat semua pihak dan menjadi acuan dalam eksekusi;

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor : 115/2015, tertanggal 23 April 2015, yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
4. Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 1195 Desa/Kelurahan Panjunan, Kec. Kota, Kab. Kudus, atas nama PENGUGAT yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT IV;
5. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT atau kepada siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan sebagian tanah milik PENGUGAT yang secara tidak sah dan melawan hukum telah dikuasai oleh TERGUGAT dengan cara mendirikan bangunan tanpa hak tersebut kepada PENGUGAT, dalam keadaan kosong, bebas dari segala beban dan jika perlu dilakukan upaya hukum paksa (eksekusi) pengosongan objek

Hlm. 8 Putusan No.301/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

sengketa dan pembongkaran bangunan yang dibangun oleh TERGUGAT di atas tanah milik PENGGUGAT dengan bantuan aparat Kepolisian RI, dimana segala akibat hukumnya menjadi beban dan tanggung jawab TERGUGAT;

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kepada PENGGUGAT atas kerugian, baik Materiil maupun Immaterial, dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Akibat sikap TERGUGAT tidak mau mengembalikan kelebihan tanah kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT sebagai pemilik tanah tidak dapat secara penuh (optimal) untuk memanfaatkan tanah miliknya, akibat perbuatan TERGUGAT, Jika tanah dimanfaatkan untuk usaha selama 19 bulan di Kota Kudus :

Setiap bulannya Rp. 100.000.000,- x 19 (sembilan belas) bulan = Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah)

kerugian ini akan terus bertambah dan berjalan sesuai dengan perhitungan di atas sejak saat gugatan ini diajukan hingga saat putusan ini menjadi putusan berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan oleh TERGUGAT.

Kerugian Immateriil :

Kerugian yang diderita PENGGUGAT diantaranya berupa rugi tenaga, pikiran dan waktu yang tersita, akibat pengurusan permasalahan ini yang bila dinilai dengan materi setidaknya senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

7. Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) atas barang tidak bergerak milik TERGUGAT, berupa :

Sebidang tanah dan bangunan seluas 534 M² (lima ratus tiga puluh empat meter persegi) setempat dikenal dengan Jalan A. Yani No. 82 a, Kelurahan Panjuran, Kecamatan Kota, Kudus, Jawa Tengah, yang batas-batasnya sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 11.328/1998 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 827 atas nama TERGUGAT;

8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatannya apabila TERGUGAT sengaja atau lalai tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Hlm. 9 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun atas putusan ini terdapat upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lain (*uit voor baar bij voor raj*);
10. Menyatakan secara hukum bahwa batas TANAH PENGGUGAT dan tanah TERGUGAT adalah sesuai Surat Ukur Nomor : 344/Pnjn/2003, Sertifikat Hak Milik Nomor : 1195 atas nama PENGGUGAT dan Surat Ukur Nomor : 11.328/1998, Sertifikat Hak Milik Nomor : 827 atas nama TERGUGAT, keduanya terletak di Desa/Kelurahan Panjunan, Kec. Kota, Kab. Kudus dan eksekusi pembongkaran bangunan dilakukan berdasarkan batas-batas sesuai dengan Surat Ukur pada Sertifikat ;
11. Memerintahkan TURUT TERGUGAT IV untuk secara hukum menunjuk batas tanah milik PENGGUGAT dan tanah milik TERGUGAT, sesuai dengan masing-masing Surat Ukur Nomor : 344/Pnjn/2003 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1195 Desa/Kelurahan Panjunan, Kec. Kota, Kab. Kudus atas nama PENGGUGAT dan Surat Ukur Nomor : 11.328/1998 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 827 Desa/Kelurahan Panjunan, Kec. Kota, Kab. Kudus atas nama TERGUGAT;
12. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (Error In Persona).
Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah Salah Pihak (Error in persona).

Hlm. 10 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



Dalam hal ini PENGUGAT tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT, karena PENGUGAT sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan TERGUGAT.

Seharusnya PENGUGAT hanya mengajukan gugatan kepada Pemilik tanah / Pihak Penjual dan / atau Ahli Waris dari Hendro Tedjokusumo atau Bambang Tijoso Tedjokusumo selaku kuasa dari Hendro Tedjokusumo yang telah menjual sebidang tanah SHM No. 1195 sebagaimana Akta Jual Beli No. 115/2015 tertanggal 23 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT III dan bukan mengajukan gugatan kepada TERGUGAT yang tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan PENGUGAT.

Dalam Hukum Acara Perdata disebutkan hanya seseorang atau badan hukum yang mempunyai hubungan hukum, yang dapat mengajukan gugatan di Pengadilan.

Sebagaimana tersebut dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 yang menyatakan bahwa :

“ Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima “, Atau bisa juga dikatakan tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak ada hubungan hukum.

Bahwa oleh karena gugatan PENGUGAT salah pihak (Error In Persona), yaitu PENGUGAT telah mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT yang tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan PENGUGAT, maka sudah seharusnya gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. GUGATAN PENGUGAT NE BIS IN IDEM.

Bahwa Gugatan Pengugat adalah Ne bis in idem, karena PENGUGAT sudah pernah mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Kudus terhadap TERGUGAT dalam perkara dengan objek yang sama, tuntutan dan alasan yang sama, sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dalam Perkara No. 59 /Pdt.G/2015/PN.Kds. yang telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal

Hlm. 11 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 April 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada tanggal 8 Agustus 2016 No. 249/Pdt/2016/PT. SMG.

Bahwa Putusan Perkara No. 59 /Pdt.G/2015/PN.Kds. tanggal 12 April 2016 Jo. No. 249/Pdt/2016/PT. SMG tanggal 8 Agustus 2016 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 21 September 2016, karena para pihak tidak mengajukan upaya hukum Kasasi.

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Perkara No. 64/ Pdt.G/2016/PN. Kds mempunyai kesamaan obyek, tuntutan dan alasan dengan Perkara No. 59 /Pdt.G/2015/PN.Kds. yang telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 12 April 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada tanggal 8 Agustus 2016 No. 249/Pdt/2016/PT. SMG. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1917 KUH-Perdata mengenai unsur-unsur *Ne bis in idem*.

Bahwa oleh karena Perkara No. 64/ Pdt.G/2016/PN. Kds *Ne bis in idem* dengan Perkara No. 59 /Pdt.G/2015/PN.Kds. Jo. No. 249/Pdt/2016/PT. SMG yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka gugatan PENGGUGAT dalam Perkara No. 64/ Pdt.G/2016/PN. Kds haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (Obscuur Libel).

Bahwa yang dimaksud dengan obscuur libel adalah surat gugatan Penggugat yang tidak jelas, sesuai dengan Yurisprudensi dan literatur yang ada, obscuur libel dapat terjadi terhadap dasar hukum gugatan, objek gugatan, petitum dan posita gugatan.

- Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak ada dasar hukumnya, dalam perkara ini PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum apapun untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT mengingat sejak awal antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak pernah ada hubungan hukum apapun. Jadi apabila PENGGUGAT memaksakan diri untuk mengajukan gugatan perdata terhadap TERGUGAT adalah tindakan yang tidak benar dan mengada-ada (Nabok

Hlm. 12 Putusan No.301/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

Nyilih Tangan), karena tindakan dari PENGGUGAT tidak ada dasar hukumnya.

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak jelas dalam menunjukkan batas-batas obyek yang disengketakan dan tidak dijelaskan secara rinci berapa ukuran obyek yang disengketakan.
- Bahwa Gugatan Penggugat terdapat kontradiksi antara posita dengan petitum. Dalam posita gugatannya, PENGGUGAT mengikutsertakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus sebagai Pihak TURUT TERGUGAT IV akan tetapi dalam Petitum gugatannya, PENGGUGAT meminta kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan TURUT TERGUGAT IV secara hukum menunjuk batas tanah milik PENGGUGAT dan Tanah milik TERGUGAT. Dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang kapasitasnya sebagai TURUT TERGUGAT IV, tidak bisa diperintahkan secara hukum untuk menunjukkan batas tanah dari PENGGUGAT dan TERGUGAT. Pihak TURUT TERGUGAT dalam hal ini hanya bersifat tunduk dan mematuhi putusan perkara yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim.

4. Bahwa dalam hal ini TERGUGAT keberatan keberadaan 2 (dua) kuasa hukum dari PENGGUGAT mengenai sumpah advokat, karena 2 (dua) diantara kuasa hukum PENGGUGAT tersebut sampai dengan acara pembacaan gugatan belum bisa menunjukkan sumpah Advokat yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 4 kususnya ayat 1 Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 Tentang Advokat mengenai Sumpah Advokat.

Bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi-eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranyadengan putusan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui kebenarannya.

Hlm. 13 Putusan No.301/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)



2. Bahwa posita gugatan PENGGUGAT angka 1 tidak perlu ditanggapi, karena itu tidak ada hubungannya dengan TERGUGAT dan semata-mata PENGGUGAT mendalilkan dalam gugatannya.
3. Bahwa posita gugatan PENGGUGAT angka 2 dan angka 3 akan ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa posita angka 2 dan 3 secara jelas dan nyata menerangkan telah terjadi hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan Alm. Hendro Tedjokusumo yang diwakili oleh Bambang Tijoso Tedjokusumo (TURUT TERGUGAT I), yaitu hubungan Jual Beli sebidang tanah dan bangunan milik Alm. Hendro Tedjokusumo sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 115/2015 tertanggal 23 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bahwa dalam hal ini terlihat jelas, PENGGUGAT hanya mempunyai hubungan hukum dengan Ahli Waris Alm. Hendro Tedjokusumo sehubungan dengan jual beli sebidang tanah peninggalan Alm. Hendro Tedjokusumo dan tidak ada hubungan hukum apapun dengan pihak lain selain Ahli Waris Alm. Hendro Tedjokusumo. Dan PENGGUGAT tidak pernah mempunyai hubungan hukum apapun dengan TERGUGAT.

4. Bahwa gugatan PENGGUGAT posita angka 4 akan ditanggapi sebagai berikut
 - Bahwa benar, TERGUGAT adalah pemilik sah secara hukum sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomer : 827/ Panjunan.
 - Bahwa sekitar kurang lebih 26 tahun yang lalu, TERGUGAT telah membeli sebuah bangunan rumah kuno menghadap selatan dari saudara Tejo Purnomo yang merupakan saudara kandung Hendro Tedjokusumo yang berdiri diatas sebidang tanah yang terletak di Panjunan, Kecamatan Kota Kudus dengan batas-batas berupa rumah batu yang bersifat permanen yang keberadaannya sudah ada sebelum rumah tersebut dibeli oleh TERGUGAT.
 - Bahwa sejak tanggal 29 September 1998 tanah dan bangunan rumah tersebut telah bersertifikat yaitu SHM No. 827/Panjunan dengan batas-batas berupa rumah batu yang bersifat permanen

Hlm. 14 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang keberadaannya sudah ada sebelum rumah tersebut dibeli oleh TERGUGAT dan sampai dengan saat ini batas-batas tersebut tidak pernah ada perubahan.

- Bahwa pada kenyataannya TERGUGAT sudah membeli bangunan rumah tersebut dengan etiket baik dan jujur serta menguasainya kurang lebih 26 tahun. Dan selama ini tidak ada keberatan dari pihak manapun mengenai batas-batas sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 827.
- Bahwa oleh karena TERGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik dan jujur maka sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 8 Maret 1972 No. 565 K/Sip 1971 Jo. Yurisprudensi MA Tanggal 29 Maret No. 799 K/Sip/1971 Jo. Yurisprudensi MA Tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980 maka TERGUGAT harus mendapat perlindungan hukum yang wajar / harus dilindungi.
- Bahwa diluar perkiraan TERGUGAT, tiba-tiba saja PENGGUGAT mengajukan gugatan perdata kepada TERGUGAT di Pengadilan Negeri Kudus mengenai luas sebidang tanah SHM No. 1195 yang berbatasan dengan sebidang tanah dan bangunan rumah SHM No. 827 milik TERGUGAT, yang dibeli oleh PENGGUGAT dari Sdr. Bambang Tijoso Tedjokusumo (TURUT TERGUGAT I) selaku kuasa dari Hendro Tedjokusumo. Gugatan PENGGUGAT tersebut terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dalam Perkara No. 59 /Pdt.G/2015/PN.Kds. yang telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 12 April 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada tanggal 8 Agustus 2016 No. 249/Pdt/2016/PT. SMG.
- Bahwa Putusan Perkara No. 59 /Pdt.G/2015/PN.Kds. tanggal 12 April 2016 Jo. No. 249/Pdt/2016/PT. SMG tanggal 8 Agustus 2016 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 21 September 2016, karena para pihak tidak mengajukan upaya hukum Kasasi. (Bukti Terlampir).
- Bahwa setelah adanya putusan pengadilan terhadap Perkara No. 59 /Pdt.G/2015/PN.Kds.Jo.No.249/Pdt/2016/PT.SMG

Hlm. 15 Putusan No.301/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)



tersebut, PENGGUGAT kembali mengajukan gugatan perdata kepada TERGUGAT dalam perkara dengan objek yang sama, tuntutan dan alasan yang sama.

- Bahwa dalam hal ini PENGGUGAT seharusnya hanya mengajukan gugatan kepada Ahli Waris dari Alm. Hendro Tedjokusumo yaitu Bambang Tijoso Tedjokusumo dkk sebagai Penjual / Pemilik tanah semula sebagai Pihak TERGUGAT yang nota bene adalah pihak yang secara langsung mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 115/2015 tertanggal 23 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT III selaku Pejabat PembuatAkta Tanah (PPAT).
 - Dan apabila PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT adalah tindakan yang tidak benar dan tidak berdasar hukum mengingat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak ada hubungan hukum apapun. Dan tindakan PENGGUGAT mengajukan gugatan yang kedua kalinya kepada TERGUGAT dengan obyek, tuntutan dan alasan yang sama adalah tindakan yang tidak berdasar hukum dan semata-mata dipaksakan dengan tujuan menguntungkan diri sendiri.
 - Bahwa dalil posita PENGGUGAT angka 4 yang pada intinya menyatakan tanah PENGGUGAT SHM No. 1195 yang berbatasan dengan tanah SHM No. 827 milik TERGUGAT pada bagian perbatasan terdapat bangunan yang dikuasai dan dibangun oleh TERGUGAT yang menjorok masuk wilayah tanah PENGGUGAT adalah dalil yang tidak benar dan menyesatkan, karena TERGUGAT tidak pernah membangun / membuat bangunan baru pada perbatasan tanah SHM No. 1195. Dan keberadaan bangunan pagar tembok tersebut sudah ada sejak dahulu sebelum sebidang tanah SHM No. 827 tersebut dibeli oleh TERGUGAT.
5. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas semua dalil gugatan PENGGUGAT posita angka 5 sampai dengan 11, akan kami tanggap sebagai berikut :
- Bahwa gugatan PENGGUGAT posita angka 5 yang mengatakan TERGUGAT menguasai sebagian tanah Penggugat maupun

Hlm. 16 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



mendirikan bangunan pagar dan dinding tanpa sepengetahuan dan seizin dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan fitnah belaka. Karena pada kenyataannya TERGUGAT tidak pernah menguasai sebagian tanah Sertifikat Hak Milik No. 1195 sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya. Keberadaan bangunan rumah dan pagar tembok permanen itu sudah ada sejak dulu, sejak pertamakali TERGUGAT membeli sebidang tanah SHM No. 827 dan sampai dengan saat ini TERGUGAT tidak pernah mengalihkan dan atau merubah pagar batas tanah tersebut.

- Bahwa keberadaan tanah SHM No. 1195 dan SHM No. 827 sejak awal adalah merupakan tanah dan bangunan milik kakek dari TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II yang mempunyai 3 (tiga) orang anak, kemudian tanah tersebut dibagi 3 sama besar yaitu masing-masing $\frac{1}{3}$, kemudian tanah tersebut dalam HGB nya di pecah menjadi 2 HGB, untuk Tejo Purnomo mendapat $\frac{1}{3}$ dan Hendro Tejo Kusuma dan saudaranya $\frac{2}{3}$, kemudian tanah dan bangunan rumah kuno dengan batas tembok batu milik Tejo Purnomo di Jual kepada TERGUGAT sejak 26 tahun yang lalu. Sedangkan bagian dari Hendro Tedjokusumo pada tahun 2015 dijual kepada PENGGUGAT.
- Bahwa TERGUGAT adalah pemilik sah rumah dan bangunan yang berdiri diatas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 827 / Panjunan. Dalam hal ini TERGUGAT telah menguasai rumah dan tanah tersebut dengan itikad baik berdasarkan bukti Sertifikat Hak milik No. 827 yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, tanggal 25 September 1998.
- Bahwa penguasaan tanah dan bangunan rumah oleh TERGUGAT tersebut sudah relatif panjang / lama, dan selama ini tidak ada keberatan dan atau gugatan dari pihak manapun. Dan TERGUGAT sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah telah melaksanakan kewajibannya dengan baik dengan

Hlm. 17 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



membayar pajak dan mempergunakan tanah tersebut dengan baik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dan orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan di Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya
- Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 827 / Panjunan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, antara lain adalah proses penerbitan sertifikat dan proses pengukuran bidang tanahnya. Hal ini terbukti terbitnya Surat Ukur yaitu surat yang menyatakan letak dan luas tanah yang sudah dikeluarkan oleh kantor Pertanahan yang diukur sesuai dengan Sistem Kadasteral dan tidak Gambar Situasi.
- Bahwa apabila PENGUGAT mengatakan sebagian tanahnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 1195 dikuasai oleh TERGUGAT secara melawan hak adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada. Dan apabila PENGUGAT mengklaim luas tanah milik PENGUGAT yang tercantum dalam sertifikat tidak sesuai dengan fisik dilapangan, maka PENGUGAT seharusnya menggugat Penjual / Pemilik tanah semula karena Penjual / pemilik tanah semula sudah menerima keadaan tanah tersebut. Dan Penjual / pemilik tanah semula telah mengatakan menjual tanah secara fisik yang ada dilapangan.
- Bahwa apabila Pemilik tanah semula mengklaim tanahnya kurang dan dikuasai oleh TERGUGAT maka Pemilik tanah semula bisa mengajukan keberatan kepada TERGUGAT, akan

Hlm. 18 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



tetapi kenyataan selama ini tidak ada keberatan apapun dari Pemilik tanah semula.

- Bahwa dengan tidak adanya keberatan dari Penjual / Pemilik tanah semula kepada TERGUGAT sebagai pemilik sebidang tanah SHM No. 827 yang berbatasan langsung dengan sebidang tanah SHM No. 1195 tersebut, hal ini berarti tidak ada masalah apapun antara Penjual / Pemilik tanah semula dengan TERGUGAT.
 - Bahwa Pemilik tanah semula sudah menerima hasil ukur tanah tersebut sesuai dengan batas-batas yang menurut kenyataan dilapangan yaitu batas-batas bidang tanah yang bersangkutan pada waktu itu adalah tembok atau tanda-tanda lain yang menunjukkan batas penguasaan tanah oleh TERGUGAT.
 - Bahwa TERGUGAT tidak pernah mengajukan permohonan secara resmi kepada TURUT TERGUGAT IV mengenai luas dan batas tanah Hak milik 827 karena sudah jelas dan tegas bangunan dan tanah milik TERGUGAT .
 - Bahwa secara logika bukan sertifikat yang mencari tanah akan tetapi tanah yang harus dilegalkan berupa surat, dalam permasalahan ini justru sebaliknya surat yang menyatakan luas tertentu tetapi pada kenyataannya tidak, hal ini seharusnya tidak terjadi.
 - Bahwa untuk memperoleh kepastian hukum, maka tanah milik PENGGUGAT sebagaimana tersebut dalam SHM No. 1195 tersebut luasnya harus disesuaikan dengan luas tanah sebenarnya yang ada dilapangan dan bukan mengurangi dan mengganggu tanah orang lain tanpa hak. Hal ini sesuai dengan asas Contradicture Delimitatie.
6. Bahwa gugatan PENGGUGAT posita angka 12 dan 13 tidak perlu kami tanggapi.
7. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil gugatan PENGGUGAT posita angka 14 sampai dengan 17, akan kami tanggapi sebagai berikut :
- Bahwa TERGUGAT tidak pernah menguasai sebagian tanah milik PENGGUGAT secara melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya. Karena

Hlm. 19 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



kenyataannya di lapangan TERGUGAT telah memiliki dan menguasai sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 827 tersebut sejak lama sekali dan selama ini tidak ada keberatan / gugatan apapun dari Pemilik tanah semula mengingat batas tanah SHM No. 827 yang bersebelahan dengan tanah milik PENGGUGAT tersebut sudah dibatasi dengan batas permanen yang berupa pagar tembok yang keberadaannya sudah ada sejak lama sekali sebelum sebidang tanah dan bangunan rumah SHM No. 827 tersebut dibeli dan untuk selanjutnya diadakan peralihan hak ke atas nama TERGUGAT.

- Oleh karena TERGUGAT sebagai pihak yang tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT dan tidak pernah secara melawan hukum menguasai sebagian tanah milik PENGGUGAT maka permintaan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT, yang berupa ganti kerugian Materiil dan kerugian Immateriil adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum.
 - Berdasarkan fakta hukum tersebut maka dalil gugatan PENGGUGAT angka 15 yang meminta ganti rugi kepada TERGUGAT berupa kerugian materiil sebesar Rp. 1.900.000.000, - (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh milyar rupiah) adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu haruslah ditolak.
 - Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas barang tidak bergerak milik TERGUGAT yang berupa :
 - “ Sebidang tanah dan bangunan seluas 534 M2 yang terletak di Jalan A. Yani No. 82 A, Kelurahan Panjunan, Kecamatan Kota, Kudus, Jawa Tengah Surat Ukur No. 11.328 / 1998 dalam Sertifikat Hak Milik No. 827 haruslah ditolak.
8. Bahwa TERGUGAT menolak segala macam upaya ukur ulang yang akan dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT IV (Kantor Pertanahan

Hlm. 20 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kudus), sehubungan dengan permasalahan ini. Dan apabila PENGGUGAT

dalam gugatannya tersebut mengklaim telah mengadakan pengukuran ulang sebidang tanah tersebut adalah tindakan yang tidak benar / melawan hukum karena tidak sesuai dengan prosedur yang ada mengingat tanah dan bangunan rumah milik TERGUGAT tersebut sudah bersertifikat sejak tahun 1998.

9. Bahwa dari uraian dan fakta hukum sebagaimana TERGUGAT uraikan di atas, maka dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah menguasai sebagian tanah milik PENGGUGAT adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum. Karena kenyataannya di lapangan TERGUGAT telah memiliki dan menguasai sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 827 tersebut sejak lama sekali dan selama ini tidak ada keberatan / gugatan apapun dari Pemilik tanah semula mengingat batas tanah SHM No. 827 yang bersebelahan dengan tanah milik PENGGUGAT tersebut sudah dibatasi dengan batas permanen yang berupa pagar tembok yang keberadaannya sudah ada sejak lama sekali sebelum sebidang tanah dan bangunan rumah SHM No. 827 tersebut dibeli dan untuk selanjutnya diadakan peralihan hak ke atas nama Tergugat. Dari fakta hukum tersebut sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak.
10. Bahwa apabila PENGGUGAT mengklaim sebidang tanah SHM No. 1195 tersebut luasnya kurang, seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada Ahli Waris dari Alm. Hendro Tedjokusumo sebagai pihak yang mempunyai hubungan hukum dalam jual beli sebidang tanah SHM No. 1195 sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 115/2015 tertanggal 23 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
11. Bahwa dalam jual beli sebagaimana dalam Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa :
“ Penanggungjan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu Pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, Kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang

Hlm. 21 Putusan No.301/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)



sedemikian rupa sehingga menerbitkan alasan untuk membatalkan pembeliannya “.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa terdapatnya cacat yang tersembunyi terhadap barang yang dijual adalah merupakan tanggung jawab Penjual, oleh karena itu gugatan Penggugat sebagai pembeli harus ditujukan kepada Penjual.

12. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam ketentuan dalam Pasal 1504 KUH-Perdata mengatakan bahwa :

“ Si Penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual, yang membuat barang itu tak sanggup untuk pemakaian yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga, seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.

13. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT posita angka 18, 19 , 20 dan 21 adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya ditolak.

14. Bahwa dalam hal ini TERGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk tidak meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta TERGUGAT sebidang tanah dan bangunan SHM No. 827, seluas 534 M2 , Surat Ukur No. 11.328 / 1998 dalam Sertifikat Hak Milik No. 827 yang terletak di Jalan A. Yani No. 82 A, Kelurahan Panjunan, Kecamatan Kota, Kudus, Jawa Tengah.

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam KONPENSİ sepanjang ada relevansinya mohon terbaca kembali dalam REKONPENSİ.
2. Bahwa TERGUGAT KONPENSİ dalam mengajukan Gugatan balik / Rekonsensi kepada PENGUGAT KONPENSİ mohon disebut sebagai PENGUGAT REKONPENSİ, dan PENGUGAT KONPENSİ mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONPENSİ. TURUT TERGUGAT I KONPENSİ mohon disebut TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ, TURUT TERGUGAT II KONPENSİ mohon disebut TURUT TERGUGAT II REKONPENSİ, TURUT TERGUGAT III KONPENSİ mohon disebut TURUT TERGUGAT III

Hlm. 22 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



REKONPENSİ, TURUT TERGUGAT IV KONPENSİ mohon disebut
TURUT TERGUGAT IV REKONPENSİ.

3. Bahwa antara PENGGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT REKONPENSİ tidak pernah ada hubungan hukum apapun .
4. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSİ adalah pemilik sah secara hukum sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomer : 827/ Panjunan, Surat Ukur No. 11.328 / 1998 yang terletak di Jalan A. Yani No. 82 A, Kelurahan Panjunan, Kecamatan Kota, Kudus, Jawa Tengah.
5. Bahwa sekitar kurang lebih 26 tahun yang lalu, PENGGUGAT REKONPENSİ telah membeli sebuah bangunan rumah yang berdiri diatas sebidang tanah yang terletak di Panjunan, Kecamatan Kota Kudus dengan batas-batas berupa rumah batu yang bersifat permanen yang keberadaannya sudah ada sebelum rumah tersebut dibeli oleh PENGGUGAT REKONPENSİ.
6. Bahwa sejak tanggal 29 September 1998 tanah dan bangunan rumah tersebut telah bersertifikat yaitu SHM No. 827/Panjunan dengan batas-batas berupa rumah batu yang bersifat permanen yang keberadaannya sudah ada sebelum rumah tersebut dibeli oleh PENGGUGAT REKONPENSİ dan sampai dengan saat ini batas-batas tersebut tidak pernah ada perubahan.
7. Bahwa pada kenyataannya PENGGUGAT REKONPENSİ sudah membeli bangunan rumah tersebut dan menguasainya kurang lebih 26 tahun. Dan selama ini tidak ada keberatan dari pihak manapun mengenai batas-batas sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 827.
8. Bahwa TERGUGAT REKONPENSİ adalah pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No. 1195 / Panjunan hasil pembelian dari Ahli Waris Alm. Hendro Tedjokusumo pada tahun 2015 sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 115/2015 tertanggal 23 April 2015.
9. Bahwa tanpa adanya hubungan hukum apapun antara PENGGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT REKONPENSİ, tiba-tiba saja TERGUGAT REKONPENSİ mengajukan gugatan perdata kepada PENGGUGAT REKONPENSİ di Pengadilan Negeri Kudus mengenai luas sebidang tanah SHM No. 1195 yang

Hlm. 23 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbatasan dengan sebidang tanah dan bangunan rumah SHM No. 827 milik PENGUGAT REKONPENS, sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dalam Perkara No. 59 /Pdt.G/2015/PN.Kds. yang telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 12 April 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada tanggal 8 Agustus 2016 No. 249/Pdt/2016/PT. SMG.

10. Bahwa tindakan dari TERGUGAT REKONPENS mengajukan gugatan kepada PENGUGAT REKONPENS dalam Perkara No. 59 /Pdt.G/2015/PN.Kds. tanggal 12 April 2016 Jo. No. 249/Pdt/2016/PT. SMG tanggal 8 Agustus 2016 adalah tidak benar dandidak berdasar hukum sehingga sangat merugikan PENGUGAT REKONPENS.

11. Bahwa dari tindakan TERGUGAT REKONPENS yang tidak berdasarkan hukum tersebut PENGUGAT REKONPENS merasa sangat dirugikan, baik materiil maupun immateriil sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Akibat tindakan dari TERGUGAT REKONPENS mengajukan gugatan yang tidak ada dasar hukumnya tersebut, maka PENGUGAT REKONPENS harus mengeluarkan biaya-biaya, antara lain :

- Biaya operasional Penasihat Hukum dan lain-lain : Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Biaya tersebut apabila digunakan oleh PENGUGAT REKONPENS sebagai modal usaha selama 10 bulan, terhitung sejak TERGUGAT REKONPENS mengajukan gugatan dalam Perkara No. 59 /Pdt.G/2015/PN.Kds. Jo. No. 249/Pdt/2016/PT. SMG yaitu sejak bulan Nopember 2015 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu pada tanggal 21 September 2016.

Setiap bulannya dari modal Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) apabila dijalankan sebagai modal usaha akan memperoleh keuntungan 5% sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) x 10 (sepuluh) bulan adalah 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah).

Hlm. 24 Putusan No.301/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

Jadi kerugian materiil yang diderita oleh PENGUGAT REKONPENSİ adalah sebagai berikut :

- Rp. 500.000.000,- + Rp.250.000.000,- = Rp. 750.000.000.-

Kerugian Immateriil :

Kerugian Immateriil yang di derita oleh PENGUGAT REKONPENSİ diantaranya adalah PENGUGAT REKONPENSİ dan keluarganya merasa terganggu kenyamanan hidupnya, sehingga PENGUGAT REKONPENSİ merasa tidak fokus menjalankan usahanya karena tersitanya waktu, pikiran dan tenaga demi pengurusan masalah yang diakibatkan adanya gugatan dari TERGUGAT REKONPENSİ yang sama sekali tidak ada hubungan hukum apapun dengan PENGUGAT REKONPENSİ, apabila dinilai dengan materi setidaknya-tidaknya senilai Rp. 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah).

12. Bahwa Putusan Perkara No. 59 /Pdt.G/2015/PN.Kds. tanggal 12 April 2016 Jo. No. 249/Pdt/2016/PT. SMG tanggal 8 Agustus 2016 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 21 September 2016, karena para pihak tidak mengajukan upaya hukum Kasasi. (Bukti Terlampir).
13. Bahwa setelah adanya putusan pengadilan terhadap Perkara No.59 /Pdt.G/2015/PN.Kds. Jo. No. 249/Pdt/2016/PT.SMG tersebut, TERGUGAT REKONPENSİ kembali mengajukan gugatan perdata kepada PENGUGAT REKONPENSİ dalam perkara dengan objek yang sama, tuntutan dan alasan yang sama, sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dalam Perkara No. 64/Pdt.G/2016/PN. Kds tertanggal 21 Nopember 2016.
14. Bahwa dengan adanya gugatan kedua yang diajukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ ini, PENGUGAT REKONPENSİ merasa sangat dirugikan untuk yang kedua kalinya, baik kerugian Materiil maupun Immateriil dengan rincian sebagai berikut :
Kerugian Materiil :
Akibat tindakan dari TERGUGAT REKONPENSİ mengajukan gugatan yang ke-2 (dua), maka PENGUGAT REKONPENSİ harus mengeluarkan biaya-biaya, antara lain :
- Biaya / Jasa Penasihat Hukum dan keuntungan :
Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

Hlm. 25 Putusan No.301/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)



Kerugian Immateriil :

Kerugian Immateriil yang di derita oleh PENGGUGAT REKONPENSİ diantaranya adalah PENGGUGAT REKONPENSİ dan keluarganya merasa terganggu lagi kenyamanan hidupnya, sehingga PENGGUGAT REKONPENSİ merasa tidak fokus menjalankan usahanya karena tersitanya waktu, pikiran dan tenaga demi pengurusan masalahan yang diakibatkan adanya gugatan kedua dari TERGUGAT REKONPENSİ yang sama sekali tidak ada hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT REKONPENSİ, apabila dinilai dengan materi setidak-tidaknya senilai Rp. 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah).

15. Bahwa dengan adanya Gugatan dari TERGUGAT REKONPENSİ sebanyak 2 (dua) kali tersebut, PENGGUGAT REKONPENSİ sangatlah merasa dirugikan oleh TERGUGAT REKONPENSİ. Kerugian mana apabila diperhitungkan secara keseluruhan dari adanya 2 (dua) kali gugatan dari TERGUGAT REKONPENSİ apabila di jumlah secara keseluruhan adalah sebagai berikut :

Kerugian Materiil dan immateriil dari adanya gugatan pertama dan kedua adalah :

- Biaya / Jasa Penasihat Hukum dan keuntungan sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) + 2.500.000.000,-(Dua milyarlima ratus juta rupiah) = Rp. 3.250.000.000,- (Tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa berdasarkan uraian yuridis dan fakta hukum yang TERGUGAT uraikan di atas, maka TERGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi dari TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM PROVISI :

1. Menolak Provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSİ

Hlm. 26 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM REKONPENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan PENGGUGAT REKONPENSİ seluruhnya.
2. Menyatakan PENGGUGAT REKONPENSİ tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan TERGUGAT REKONPENSİ.
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT REKONPENSİ sebagai berikut :
Kerugian mana apabila diperhitungkan secara keseluruhan dari adanya 2 (dua) kali gugatan dari TERGUGAT REKONPENSİ apabila di jumlah secara keseluruhan adalah sebagai berikut :
Kerugian Materiil dan immateriil dari adanya gugatan pertama dan kedua adalah ;
 - Biaya / Jasa Penasihat Hukum dan keuntungan sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) + 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) = Rp. 3.250.000.000,- (Tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).
4. Menghukum TURUT TERGUGAT I, II, III, IV REKONPENSİ untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.
5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa Tergugat sekarang Pembanding mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 64/Pdt.G/2016/PN Kds, tanggal 04 April 2017, pada tanggal 27 April 2017 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada: Penggugat sekarang Terbanding dan Para Turut Tergugat pada tanggal 17 April 2017, 18 April 2017, 19 April 2017, 25 April 2017, 27 April 2017, 16 Mei 2017 dan tanggal 5 Juni 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam perkara ini mengajukan Memori Banding yang pada intinya sebagai berikut :

Hlm. 27 Putusan No.301/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

Dalam Eksepsi :

- Majelis Hakim dalam memutus dan memeriksa perkara ini pertimbangan hukum tidak tepat dan bersifat sepihak;
- bahwa benar gugatan Penggugat adalah Nebis in Idem
- gugatan penggugat kabur;
- Majelis Hakim kurang cermat dalam menerapkan hukum ;

Dalam Pokok Perkara ::

- bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus kurang cermat dalam memeriksa perkara ini;
- bahwa Pembanding adalah pemilik sah atas tanah SHM Nomer 827 berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang dibeli dengan itikad baik melalui prosedur hukum yang benar dan diproses secara jujur sebagaimana mestinya yaitu melalui PPAT;
- bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 8 Maret 1972 No. 565K/Sip/1971 disebutkan “ Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum “
- bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 27 Oktober 1971 No. 858K/Sip/1971 atau No. 898K/Sip/1971 disebutkan “ Pembeli yang seharusnya mempunyai prasangka mengenai siapakah pemilik sebenarnya dan barang yang dibelinya, patut untuk MENYELEDIKINYA terlebih dahulu dan jika tidak tampak adanya usaha tersebut maka si pembeli dianggap “ TIDAK BERITIKAD BAIK “.
- Bahwa Majelis Hakim dalam memeriksa perkara telah melampaui wewenang dan tidak adil.
- bahwa Pembanding/Penggugat Rekonpensi menolak secara tegas semua pertimbangan hukum yang diambil oleh Majelis Hakim.

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding yang isinya pada pokoknya sebagai berikut :

- bahwa putusan Pengadilan Negeri Kudus sudah tepat dan benar;
- bahwa Terbanding semula Penggugat sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Kudus dalam putusannya.
- bahwa keberatan-keberatan yang disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat dalam Memori Bandingnya hanya mengulang-ulang kembali yang sebelumnya sudah pernah disampaikan dalam persidangan.

Hlm. 28 Putusan No.301/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

- Bahwa terhadap keberatan dalam Eksepsi nomoer 1 tidak beralasan, faktanya pada bagian perbatasan dengan tanah Terbanding semula Penggugat dengan tanah Pembanding semula Tergugat terdapat tembok bangunan rumah yang dikuasai dan dibangun oleh Pembanding semula Tergugat yang menjorok masuk ke dalam wilayah tanah Terbanding semula Penggugat melewati batas tanahnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 7 Agustus 2017 yang diterima tanggal 14 Agustus 2017, pada pokoknya sebagai berikut “

- bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar;

- bahwa Turut Terbanding I yang bertindak selaku Kuasa dan merupakan salah satu anak kandung sekaligus salah satu Ahli waris dari Alm. Hendro Tejkusumo dalam hal ini bertindak sebagai penjual telah menjual tanah dan bangunan miliknya dengan Sertifikat Hak Milik No. 1.195, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 344/Pnjn/2003 dengan luas Tanah 1.193 m2 (Seribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Panjunan, Kec. Kota, Kab. Kudus, Jawa Tengah kepada Terbanding melalui Turut Terbanding III selaku Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT) pada tanggal 23 April 2015 yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 115/2015;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Kudus telah memberitahukan dan memberi kesempatan masing-masing kepada Pembanding semula Tergugat tanggal 27 April 2017, kepada Terbanding semula Penggugat dan Para Turut Tergugat Turut Terbanding pada tanggal 19 April 2017, 25 April 2017, 16 Mei 2017 dan tanggal 5 Juni 2017 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang.;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Hlm. 29 Putusan No.301/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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, alasan-alasan dalam Memori Banding dari Tergugat/Pembanding, alasan-alasan dalam Kontra Memori Banding dari Penggugat/Terbanding dan alasan-alasan dalam Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Turut Terbanding I dan II, serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 64/Pdt.G/2016/PN Kds, tanggal 4 April 2017, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar karena itu diambil alih oleh Majelis Pengadilan Tinggi dalam menjatuhkan putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, dan dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 64/Pdt.G/2016/PN Kds, tanggal 4 April 2017 yang dimintakan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan.;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat dalam tingkat banding tetap sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 dan pasal-pasal dalam HIR dan peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat.
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 64/Pdt.G/2016/PN Kds, tanggal 4 April 2017, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hlm. 30 Putusan No.301/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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari **Rabu** tanggal **9 Agustus 2017** oleh kami **Dr.H. ALI MAKKI, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **SUSANTO, S.H.** dan **H. MULYANTO, S.H.,M.H.** masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut pada hari **Selasa** tanggal **15 Agustus 2017** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta dibantu **FEBRI ANGGORO P., S.H., M.H.** Panitera Pengganti, akan tetapi tidak dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

SUSANTO, S.H.

Ttd.

Dr.H. ALI MAKKI, S.H.,M.H.

Ttd

H. MULYANTO, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

FEBRI ANGGORO P., S.H.,M.H.

Biaya-biaya 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).

Hlm. 31 Putusan No.301/PDT/2017/PT SMG