



PUTUSAN
Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

BUDI SANTOSO, beralamat di Debegan RT.03 RW.05, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus **Nomor: 34/SK/LBH.MS.SOC/VIII/2023** tanggal 18 Agustus 2023 memberikan kuasa kepada **1. Dr. HOTMA P.D. SITOMPOEL, S.H., M.Hum., 2. DITHO HASIAN F. SITOMPOEL, S.H., LL.M., 3. ANDAR BENIALA LUMBANRAJA, S.H., M.H., 4. MULYADI SIHOMBING, S.H., 5. WILLIEM L. NAINGGOLAN, S.H., 6. BOB ANGGANA SITEPU, S.H.,** pada **LEMBAGA BANTUAN HUKUM MAWAR SARON SURAKARTA**, yang memberikan bantuan hukum kepada masyarakat miskin dan teraniaya secara **"Pro Deo"** dan **"Pro Bono"** (cuma-cuma/gratis), beralamat di Jl. Dr. Sutomo No. 5, Surakarta, bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama;
Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Melawan

- 1. GUNAWAN**, beralamat di Debegan, RT 003/RW 05, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. KANTOR NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) BAMBANG PRIHANDOKO S.H.**, beralamat di Purworejo, Nomor 2, Kelurahan Mangkubumen, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
- 3. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SURAKARTA**, beralamat di Jalan Ki Hajar Dewantara No. 29, Kelurahan Jebres, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut;

Hal.1 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



Telah mendengar keterangan saksi-saksi serta memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 24 Agustus 2023 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 24 Agustus 2023 di bawah register perkara Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah semula sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Debegan RT 003/RW.005, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 13156 atas nama Budi Santoso dengan luas $\pm 615m^2$ (enam ratus lima belas meter persegi) dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan dan M.13157;
- Sebelah Timur : M.13157, M. 3101 dan M. 3103;
- Sebelah Selatan : M.13157, M.11093 dan M.11094;
- Sebelah Barat : M.9900.

Untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

2. Bahwa pada sekitar tahun 2019 tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 13156 yang berada di Jalan Debegan RT 003/RW.005, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana yang disebutkan dalam posita nomor 1 (satu) Gugatan, hendak dijual oleh Penggugat untuk memenuhi biaya pengobatan ibunya yang sedang sakit, maka oleh karena Penggugat tidak memiliki biaya pengobatan, Tergugat I (Saudara Sepupu) menawarkan untuk menjual tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut kepada pihak lain seharga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
3. Bahwa setelah Penggugat setuju terhadap tawaran Tergugat I untuk membantu menjualkan tanah dan bangunan milik Penggugat seharga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), maka Tergugat I mengarahkan Penggugat untuk bersama-sama membuat Surat Kuasa Menjual di hadapan Notaris terlebih dahulu. Kemudian, dihadapan kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bambang Prihandoko, S.H., atau selaku Tergugat II dibuatkan Surat Kuasa Menjual Nomor: 8 tertanggal 23 Mei 2019. Sehingga seluruh pengurusan penjualan sebidang tanah dan

Hal.2 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan milik Penggugat dikuasakan kepada Gunawan atau selaku Tergugat I;

4. Bahwa meskipun Surat Kuasa Menjual telah dibuat dihadapan Notaris Bambang Prihandoko, S.H., Penggugat tidak diberitahu isi dan penjelasan serta fungsi dari surat kuasa menjual tersebut dimana Penggugat hanya disuruh untuk menandatangani saja, sehingga dapat dikatakan Tergugat II telah merugikan Penggugat sebagai warga yang awam terhadap hukum. Kemudian, sampai dengan saat ini Penggugat sendiri tidak memperoleh salinan surat kuasa menjual tersebut dari Tergugat II;
5. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat I melakukan penandatanganan Surat Kuasa Menjual dihadapan Notaris Bambang Prihandoko, S.H., Penggugat telah berusaha untuk menanyakan kepada Tergugat I tentang bagaimana proses penjualan sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 13156 yang telah dikuasakannya. Akan tetapi, Tergugat I selalu menyampaikan bahwa sudah ada pembeli yang membeli tanah dan bangunan milik Penggugat, namun masih dalam proses di Kantor Notaris;
6. Bahwa atas penyampaian yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, sekitar bulan September 2021, Penggugat juga berusaha mendatangi Tergugat II untuk menanyakan bagaimana perihal penjualan tanah dan bangunan yang dikuasakan kepada Tergugat I. Tergugat II hanya memberikan Salinan *fotocopy* Akta Jual Beli Nomor: 21/2020, dimana dalam Akta Jual Beli tersebut telah terjadi jual beli atas nama **Gunawan sebagai (Pihak Penjual)** dan **Gunawan sebagai (Pihak Pembeli)**. Penjualan tanah dan bangunan tersebut tidak diketahui ataupun diberitahu kepada Penggugat selaku pemilik sekaligus pemberi kuasa menjual kepada Tergugat I;
7. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 21/2020 tanggal 01 April 2020, yang tertulis pada halaman 3 (tiga) pada akta jual beli yang pada pokoknya menerangkan "*jual beli dilakukan dengan harga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya*". Namun, Penggugat tidak pernah menerima uang dari Tergugat I atau pihak lainnya, serta Penggugat tidak pernah berniat untuk menjual tanahnya kepada Tergugat I melainkan Tergugat I yang diberikan kuasa untuk menjual tanah milik Penggugat;
8. Bahwa setelah Penggugat mengetahui adanya kejanggalan yang dilakukan oleh Para Tergugat atas penjualan tanah dan bangun milik Penggugat, kemudian Penggugat mempertanyakan status kepemilikan Sertifikat Hak

Hal.3 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

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

Milik Nomor: 13156 atas nama Penggugat kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta selaku Turut Tergugat. Adapun penyampaian dari pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta menyampaikan, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 13156 yang dahulu milik Penggugat telah beralih kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 21/2020 tanggal 01 April 2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bambang Prihandoko, S.H (Tergugat II);

9. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat telah mengundang Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan ini secara mediasi, adapun surat mediasi yang dilayangkan oleh Penggugat sebagai berikut:

- a. Surat Undangan Mediasi Nomor: 49/LBH.MS.SOC/IX/2021 tertanggal 22 September 2021, yang isi surat undangan tersebut untuk melakukan mediasi pada tanggal 27 September 2021 pukul. 10.00 WIB., di Kantor Lembaga Bantuan Hukum Mawar Saron Surakarta;
- b. Surat Undangan Mediasi Ke-II Nomor: 51/LBH.MS.SOC/IX/2021 tertanggal 27 September 2021, isi surat undangan tersebut untuk melakukan mediasi pada tanggal 29 September 2021 pukul. 10.00 WIB., di Kantor Lembaga Bantuan Hukum Mawar Saron Surakarta.

Dari kedua undangan mediasi yang pernah dilayangkan oleh Penggugat, Tergugat I hanya menghadiri undangan mediasi ke-II pada tanggal 29 September 2021, dimana dari hasil pertemuan tersebut tidak ditemukan suatu kesepakatan untuk berdamai;

10. Bahwa atas perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan mengalihkan Serifikat Hak Milik Nomor: 13156 yang dahulu atas nama Penggugat (Budi Santoso) menjadi atas nama Tergugat I (Gunawan) tanpa memberikan uang hasil penjualan tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Penggugat serta tindakan Tergugat II yang tidak memberitahukan adanya proses peralihan tanah dan bangunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, menunjukan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)** yang bunyinya sebagai berikut :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Hal.4 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

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)



11. Bahwa atas perbuatan melawan hukum dari Tergugat I tersebut, Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat memiliki haknya lagi sebagai pemilik tanah dan bangunan yang sah sebelumnya, dan akibat perbuatan Tergugat I, uang yang harus diterima oleh Penggugat berdasarkan kesepakatan semula yang ditawarkan oleh Tergugat I, membuat Penggugat tidak dapat menikmati hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut untuk digunakan sebagai biaya pengobatan ibu dari Penggugat;
12. Bahwa berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, sudah sangat jelas Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, baik itu kerugian secara *materiil* maupun *immateriil*, yang apabila dihitung dengan jumlah uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)

a. Kerugian Materiil:

Yaitu kerugian nyata yang diderita Penggugat atas penguasaan tanah beserta bangunan di atasnya, baik kerugian secara langsung maupun kerugian atas keuntungan yang mungkin diterima Penggugat dikemudian hari, yang mana uang hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut digunakan untuk membiayai pengobatan ibu dari Penggugat beserta dapat dipergunakan untuk membeli rumah baru beserta keperluan hidup lainnya dengan biaya sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Yaitu kerugian yang dirasakan Penggugat karena tidak bisa menikmati uang hasil penjualan tanah dan bangunan, Penggugat menjadi stres dan hidup susah, serta waktu, tenaga, dan pikirannya terkuras selama ini demi memperjuangkan uang hasil penjualan tanah dan bangunan milik Penggugat agar dikembalikan oleh Tergugat, yang mana diperhitungkan sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

13. Bahwa oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka adalah wajar apabila Penggugat menuntut agar:
 - 13.1. Akta Jual Beli Nomor: 21/2020 tanggal 1 April 2020 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bambang Prihandoko, S.H. (Tergugat II), tentang Jual Beli, dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum serta menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 13156 atas nama Tergugat I (Gunawan) dikembalikan kepada Penggugat (Budi Santoso) selaku

Hal.5 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Debean RT 003/RW.005, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah;

13.2. Tergugat I dihukum untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun imateriil, sebagaimana yang tersebut dalam posita butir 12 di atas;

13.3. Tergugat I dihukum untuk menanggung segala risiko yang timbul, sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;

13.4. Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan.

14. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat ini nantinya tidak sia-sia (*illusoir*) di kemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat dan Turut Tergugat serta dikhawatirkan selama proses perkara ini berlangsung, Para Tergugat akan memindahtangankan/mengalihkan harta kekayaannya guna menghindari dari kewajiban membayar ganti kerugian kepada Penggugat, maka mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Surakarta agar menjatuhkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah obyek sengketa Posita 1 gugatan yang akan Penggugat ajukan dalam permohonan tersendiri;

15. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng wajib dihukum dibebani untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan perkara *a quo*;

16. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan didukung pada fakta-fakta hukum dan alat-alat bukti yang kuat (akta otentik), yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun adanya upaya hukum dari Para Tergugat dan Turut Tergugat;

17. Bahwa oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah serius untuk menyelesaikan, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Surakarta untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini:

Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah diuraikan diatas, bersama ini Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Cq. Majelis Hakim untuk memanggil dan memeriksa pihak-

Hal.6 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

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

pihak yang bersangkutan serta kiranya berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik semula atas sebidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya dengan ukuran kurang lebih seluas 615m² (enam ratus lima belas meter persegi), yang terletak di Jalan Debegan RT 003/RW.005, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah sebagaimana yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 13156 atas nama Budi Santoso, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan dan M.13157;
 - Sebelah Timur : M.13157, M. 3101 dan M. 3103;
 - Sebelah Selatan : M.13157, M.11093 dan M.11094;
 - Sebelah Barat : M.9900
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 21/2020 tanggal 1 April 2020 yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bambang Prihandoko, S.H. (Tergugat II) tentang Jual Beli, dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum serta menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 13156 atas nama Tergugat I (Gunawan) dikembalikan kepada Penggugat (Budi Santoso) selaku pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Debegan RT 003/RW.005, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah;
4. Menyatakan tindakan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan mengalihkan Serifikat Hak Milik Nomor. 13156 yang dahulu atas nama Penggugat (Budi Santoso) menjadi atas nama Tergugat I (Gunawan) tanpa memberikan uang hasil penjualan tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Penggugat serta tindakan Tergugat II yang tidak memberitahukan adanya proses peralihan tanah dan bangunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat, baik berupa kerugian materiil maupun immateriil apabila di nilai dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), secara kontan dan tunai, selambat-lambatnya 8 (delapan) hari

Hal.7 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

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

setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap, yang rinciannya sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Yaitu kerugian nyata yang diderita Penggugat atas penguasaan tanah beserta bangunan di atasnya yang dilakukan Para Tergugat, baik kerugian secara langsung maupun kerugian atas keuntungan yang mungkin diterima Penggugat dikemudian hari, yang mana uang hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut digunakan untuk membiayai pengobatan ibu dari Penggugat beserta dapat dipergunakan untuk membeli rumah baru beserta keperluan hidup lainnya dengan biaya sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Yaitu kerugian yang dirasakan Penggugat karena tidak bisa menikmati uang hasil penjualan tanah dan bangunan, Penggugat menjadi stres dan hidup susah, serta waktu, tenaga, dan pikirannya terkuras selama ini demi memperjuangkan uang hasil penjualan tanah dan bangunan milik Penggugat agar dikembalikan oleh Tergugat, yang mana diperhitungkan sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) tanah obyek sengketa pada posita nomor 1;
7. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan perkara ini;
8. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun adanya upaya hukum dari Para Tergugat dan Turut Tergugat;
9. Menghukum Turut Tergugat, untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan,

Untuk Penggugat, hadir dan menghadap di muka persidangan kuasanya yang bernama: **1. Dr. HOTMA P.D. SITOMPOEL, S.H., M.Hum., 2. DITHO**

Hal.8 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

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

HASIAN F. SITOMPOEL, S.H., LL.M., 3. ANDAR BENIALA LUMBANRAJA, S.H., M.H., 4. MULYADI SIHOMBING, S.H., 5. WILLIEM L. NAINGGOLAN, S.H., 6. BOB ANGGANA SITEPU, S.H.,

Untuk Tergugat I, hadir dan menghadap di muka persidangan kuasanya yang bernama **1. BAGYO, S.H., M.H., 2. ROBOT DAWIT SANJAYA, S.H.,** Advokat/Penasehat Hukum di Kantor Hukum *JUSTICE LAW*, beralamat Jl. Veteran, Kalipelang Demakan, Mojolaban, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2023;

Untuk Tergugat II, hadir dan menghadap sendiri di muka persidangan;

Untuk Turut Tergugat, hadir dan menghadap di muka persidangan kuasanya yang bernama: **1. SLAMET SUHARDI, S.Si.,M.M., 2. TRI HARTATI, S.Si.,M.H., 3. HENDRO NUR SAPTO, S.Si., 4. LEWI RUBIYANTORO SUWARSO, 5. VISCA AMANDA PANGARIBUAN, S.H., 6. EVIANI HARI NURWATI,** kesemuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Jalan Ki Hajar Dewantara No.29 Surakarta, baik bersama-sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2709/Sku-33.72.MP.02.02/IX/2023 tanggal 5 September 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi yang dilakukan oleh SUTIKNA, S.H., M.H. Hakim Mediator tidak berhasil, sebagaimana laporan mediator tanggal 27 September 2023, maka dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

JAWABAN KUASA TERGUGAT I:

A. DALAM EKSEPSI

1.1 GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Penggugat **ERROR IN PERSONA**, sebab dalam gugatan Penggugat tidak menuliskan identitas Penggugat maupun Tergugat secara detail/lengkap, **Penggugat hanya menuliskan identitas Nama penggugat dan alamat.** Maka dari itu gugatan Penggugat tidak memenuhi isi surat gugatan, karena dalam bukunya Moh. Romdlon dalam bukunya yang berjudul "*Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*" menjelaskan bahwa

Hal.9 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

Disclaimer

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



dalam gugatan berkaitan dengan identitas para pihak harus memuat meliputi nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, alamat, pekerjaan, agama, dan tempat tinggal, serta kedudukan sebagai pihak dalam perkara yang di ajukan ke Pengadilan. Hal tersebut merupakan syarat formal suatu gugatan. **Bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat menjadi ERROR IN PERSONA CACAT FORMIL.** Untuk itu layak jika Gugatan Penggugat dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**.

1.2 GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (*OBSCRUUR LIBEL*)

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Penggugat **TIDAK JELAS / KABUR (*OBSCRUUR LIBEL*)**, sebab dalam gugatan Penggugat pada Posita angka 7, Penggugat menjelaskan bahwa Penggugat tidak pernah menerima uang penjualan objek sengketa dari Tergugat I. Sedangkan, secara fakta terdapat bukti penyerahan (kwitansi) uang total sejumlah Rp. 87.500.000,- (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan untuk membayar biaya pajak terhutang biaya pajak lainnya total sebesar Rp.49.685.000,0 (Empat puluh Sembilan juta enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah) dari Tergugat I kepada Penggugat. Hal ini membuktikan bahwa gugatan penggugat tidak berdasar. **Bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat menjadi TIDAK JELAS / KABUR (*OBSCRUUR LIBEL*)**. Untuk itu layak jika Gugatan Penggugat dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. DALAM KONVENSI:

- 1.1 Bahwa apa yang telah terurai Dalam Eksepsi merupakan kesatuan dengan apa yang terurai Dalam Konvensi, sehingga mohon apa yang telah terurai Dalam Eksepsi dianggap terbaca kembali dalam Konvensi ini;
- 1.2 Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil atau posita Gugatan Penggugat, Kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Termohon;
- 1.3 Bahwa Posita Gugatan angka 1 adalah benar;
- 1.4 Bahwa Posita Gugatan angka 2 dan 3 Penggugat yang

Hal.10 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



mengatakan bahwa sekitar tahun 2019 tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 13156 yang berada di jalan Debegan Rt. 003 Rw. 005, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, hendak di jual oleh Penggugat untuk memenuhi biaya pengobatan ibunya adalah benar. **Namun** secara fakta bahwa tanah tersebut telah di beli oleh Tergugat I dari tahun 2003, di bayar oleh Tergugat I secara bertahap dan di setujui oleh Penggugat -Tergugat, serta pada tahun 2019 Penggugat dan Tergugat I telah membuat surat kuasa jual di hadapan Notaris Bambang Prihandoko, S.H. sebagai dasar bahwa Penggugat sudah setuju dan rela serta tidak ada keberatan sama sekali. Selain itu Penggugat juga telah sadar bahwa Tegugat I dari tahun 2003 sudah membayar tanah objek sengketa tersebut sebagaimana dalam bukti kwitansi yang ada, telah sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

- 1.5 Bahwa Posita Gugatan angka 4, Penggugat menjelaskan bahwa Penggugat tidak diberitahu isi dan penjelasan serta fungsi dari surat kuasa menjual dimana Penggugat hanya disuruh untuk menandatangani saja. Hal ini tidak sesuai dengan fakta yang ada. **Yang sebenarnya** adalah Tergugat I bersama-sama dengan Penggugat menghadap kepada Notaris Bambang Prihandoko, S.H. Penggugat telah mengetahui karena saat itu Penggugat dalam membubuhkan tandatangan juga dalam keadaan sadar. Selain itu, Penggugat telah sepakat untuk memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual objek sengketa, hal tersebut tertuang di dalam Surat Kuasa Menjual Nomor 8 tanggal 23 Mei 2019. Sehingga, Gugatan Penggugat di dalam Posita nomor 4 adalah tidak benar sehingga Tergugat I menolak dalil gugatan tersebut;
- 1.6 Bahwa Posita Gugatan angka 5, Penggugat menjelaskan Penggugat berusaha menanyakan proses penjualan objek sengketa kepada Tergugat I, dan Tergugat I menyampaikan bahwa sudah ada pembeli untuk objek sengketa tersebut namun masih dalam proses di Kantor Notaris. Hal tersebut jelas tidak sesuai dengan fakta. **Yang sebenarnya terjadi adalah**, ketika Surat Kuasa Menjual telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat, surat kuasa jual beli secara jelas tertuang, hak menjualkan ke siapapun atau kepada kuasa sendiri, dan Tergugat selalu

Hal.11 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



memberikan informasi kepada Penggugat tentang tanah tersebut dibelinya, makanya Tergugat menerima bayaran atas tanah tersebut, yang menjadi objek sengketa, karena sudah dibeli Tergugat I, lalu Tergugat I membangun Bangunan ruko di atas tanah tersebut merasa tanah obyek tersebut sudah di belinya, dan penggugat pun tidak keberatan atas bangunan tersebut. Sehingga Posita Gugatan nomor 5 **adalah tidak benar**;

- 1.7 Bahwa Posita Gugatan nomor 6 sampai dengan nomor 8, Penggugat menjelaskan bahwa pada sekitar bulan September tahun 2021 Penggugat menemui Tergugat II untuk menanyakan penjualan objek sengketa, dan Penggugat hanya diberi Akta Jual Beli Nomor 21/2020 dimana telah terjadi jual beli atas nama Gunawan (Tergugat I) sebagai Pihak Penjual dan Gunawan (Tergugat I) sebagai Pihak Pembeli, dan Penggugat tidak diberitahu tentang penjualan objek sengketa tersebut. Penggugat juga menjelaskan pada Posita Gugatan angka 7 bahwa Penggugat tidak pernah menerima uang dari Tergugat I, dan pada Posita Gugatan nomor 8 Penggugat menjelaskan bahwa telah terjadi peralihan hak milik dari Budi Santoso bin Nyonya Indriani (Penggugat) kepada Gunawan (Tergugat I);

Yang sebenarnya terjadi adalah, Tergugat I telah menyerahkan uang sejak tahun 2003 sampai 2020 terkait dengan pembelian tanah objek sengketa kepada Penggugat, **tidak ada masalah** atau keberatan dari Penggugat, hal ini dapat dibuktikan dengan bukti penyerahan (kwitansi) dari Tergugat I kepada Penggugat, sehingga penjelasan Penggugat pada Postia Gugatan nomor 7 **tidak berdasar**. Kemudian, karena telah terjadi jual beli terhadap objek sengketa, dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 21/2020 tanggal 1 April 2020, **maka hal tersebut dijadikan dasar untuk mengalihkan hak milik dari Budi Susanto bin Nyonya Indriani (Penggugat) kepada Gunawan (Tergugat I)**. Sebagai mana dalam pasal 1457 KUHPdata.tentang perikatan jual beli, dan dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA Pasal 19;

- 1.8 Kemudian Penggugat medalilkan jika dalam di akta jual beli tertera harga Rp.700.000.000,-(tuju ratus juta rupiah);

Hal.12 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



Yang Benar adalah adalah harga sudah sesuai selajutnya menyelesaikan administrasi dalam pajak di Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota surakarta untuk memenuhi pembayaran terhadap obyek sengketa pada tahun 2020,dari penggugat saat itu juga tidak keberatan, dan akhirnya di proses balik nama melalui BPN Surakarta/Turut Tergugat hingga selesai proses balik nama ke Tergugat I;

1.9 Bahwa Posita Gugatan angka 9 adalah benar;

1.10 Bahwa Posita Gugatan nomor 10 sampai dengan nomor 12, Penggugat menjelaskan bahwa Penggugat mengalami kerugian karena Tergugat I tidak memberikan uang hasil penjualan objek sengketa kepada Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat menikmati hasil penjualan objek sengketa untuk digunakan sebagai biaya pengobatan ibu Penggugat, serta atas kejadian tersebut, Penggugat mengalami kerugian materiil dan kerugian immateriil. Bahwa objek sengketa telah dibeli, dan atas jual beli objek sengketa tersebut, Tergugat I telah menyerahkan uang kepada Penggugat, yang dapat dibuktikan dengan adanya bukti penyerahan (kwitansi) dari Tergugat I kepada Penggugat, dan akta jual beli sekaligus sebagai bukti sah pembayaran, atas jual beli objek sengketa tersebut, kemudian Akta Jual Beli Nomor 21/2020 tanggal 1 April 2020, yang menjadi dasar hukum bahwa kepemilikan atas objek sengketa tersebut telah beralih dari Budi Santoso bin Nyonya Indriani kepada Tergugat I. Sehingga, penjelasan Penggugat pada Posita Gugatan nomor 10 sampai dengan nomor 12 adalah tidak berdasar dan terkesan mengada-ada;

1.11 Bahwa Posita Gugatan angka 13 sampai dengan angka 17, Tergugat I menolak karena dalil posita tersebut terkesan mengada-ada dan tidak berdasar;

2. DALAM REKONVENSİ :

2.1 Bahwa apa yang telah terurai Dalam Eksepsi dan Dalam Konvensi, Mohon dianggap terbaca kembali Dalam Rekonvensi ini, serta **mohon agar Tergugat I sekarang disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat sekarang disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;**

Hal.13 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



- 2.2 Bahwa jual beli atas objek sengketa tersebut telah disepakati antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi, dan uangnya juga telah diterima Tergugat Rekonvensi. Sehingga, Penggugat Rekonvensi menolak untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil yang diminta oleh Tergugat Rekonvensi;
- 2.3 Bahwa atas tuduhan dari Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), Penggugat Rekonvensi menolak sepenuhnya, dan oleh karena telah terjadi peralihan hak milik dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 21/2020 tanggal 1 April 2020, maka sudah selayaknya Penggugat Rekonvensi menguasai objek sengketa tersebut secara keseluruhan. Akan tetapi, sampai dengan saat ini, **objek sengketa sebagian masih** dikuasai ditempati sebagian oleh Tergugat Rekonvensi. Maka, Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi agar segera meninggalkan objek sengketa yang saat ini menjadi milik dari Penggugat Rekonvensi;
- 2.4 Bahwa karena sampai dengan saat ini, objek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi, justru Penggugat Rekonvensi lah yang mengalami kerugian materiil dan immateriil, karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat menguasai objek sengketa sepenuhnya. Padahal tanah objek sengketa tersebut telah dibeli Penggugat Rekonvensi telah disepakati dan lunas, serta pemegang haknya telah beralih ke atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat telah Membangun **bangunan berupa Ruko di atas tanah obyek sengketa**;
- 2.5 Bahwa, dengan hal tersebut Penggugat Rekonvensi memohon kebijaksanaan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *aquo* untuk menentukan *besaran kerugian materiil dan immaterial yang di alami Penggugat Rekonvensi dengan menggunakan hak ex officio hakim sesuai ketentuan Hukum*;

Berdasarkan segala yang telah terurai diatas, maka Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, untuk menerima, memeriksa serta menjatuhkan Putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut :

1. DALAM EKSEPSI:

Hal.14 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**N O / Niet Ontvankelijke Verklaard**);

2. DALAM KONVENSI:

- 1) Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
- 2) Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**N O / Niet Ontvankelijke Verklaard**);
- 3) Menyatakan secara hukum Tergugat I adalah pemilik SAH Sertifikat Hak Milik Nomor 13156, luas 615 M² yang terletak di Debegan Rt. 003 Rw. 005, Kelurahan Mojosoongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah;
- 4) Menyatakan Proses Jual beli dan peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 13156, luas 615 M² yang terletak di Debegan Rt. 003 Rw. 005, Kelurahan Mojosoongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, dari Penggugat (Budi Santoso) ke Tergugat I (Gunawan) **SAH secara hukum**;
- 5) Menghukum Penggugat **meninggalkan/mengosongkan** tanah objek sengketa yang terletak dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 13156, luas 615 M² yang terletak di Debegan Rt. 003 Rw. 005, Kelurahan Mojosoongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah;

3. DALAM REKONVENSI:

- 1) Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
- 2) Menghukum Tergugat Rekonvensi **meninggalkan / mengosongkan** tanah objek sengketa yang terletak dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 13156, luas 615 M² yang terletak di Debegan Rt. 003 Rw. 005, Kelurahan Mojosoongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah;
- 3) Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per hari sejak putusan ini di bacakan;
- 4) Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil dan immaterial sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Hal.15 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

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)



4. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Penggugat / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan. demikian Jawaban Tergugat I (Dalam Eksepsi, Dalam Konvensi, Dalam Rekonvensi) kami sampaikan, atas perhatian, kebijakan serta dikabulkannya Jawaban ini, Tergugat I / Penggugat Rekonvensi mengucapkan Terimakasih;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengajukan Jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Kuasa Tergugat I tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan *Replik* dan dilanjutkan *Duplik* dari Kuasa Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan foto kopi surat-surat bukti yang bermeterai cukup, yaitu berupa:

1. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 337204090874002 atas nama BUDI SANTOSO, diberi tanda bukti **P- 1**;
2. Foto kopi Kartu Keluarga (KK) Nomor 337204290710008 atas nama Kepala Keluarga GOEI SWEI NIO, diberi tanda bukti **P- 2**;
3. Foto kopi Sertipikat Hak Milik No.13156 Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kotamadya Surakarta atas nama GUNAWAN, diberi tanda bukti **P- 3**;
4. Foto kopi Akta Jual Beli Nomor 21/2020 tanggal 1 April 2020 yang dibuat dihadapan BAMBANG PRIHANDONO, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kota Surakarta, diberi tanda bukti **P- 4**;
5. Foto kopi Surat Undangan Mediasi Nomor 49/LBH.MS.SOC/IX/2021 tanggal 22 September 2021, diberi tanda bukti **P- 5**;
6. Foto kopi Surat Undangan Mediasi ke-II Nomor 51/LBH.MS.SOC/IX/2021 tanggal 27 September 2021, diberi tanda bukti **P- 6**;
7. Foto kopi Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah No.HM 13156 seluas 500 m2 sejumlah Rp75.000.000,- (*tujuh puluh lima juta rupiah*) atas nama Budi Santoso tertanggal 5-1-2003, diberi tanda bukti **P- 7**;
8. Foto kopi Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah di daerah Mojosongo atas nama sertifikat Budi Santoso seluas 125 m2 sejumlah Rp12.500.000,- (*dua*

Hal.16 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 18-4-2012, diberi tanda bukti **P- 8**;

9. Foto kopi Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah di wilayah Mojosongo sertifikat atas nama Budi Santoso seluas 150 m² sejumlah Rp30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*) tertanggal 15-2-2014, diberi tanda bukti **P- 9**;
10. Foto kopi Gambar meterai senilai 6000 dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2020, diberi tanda bukti **P- 10**;

Menimbang, bahwa **bukti P- 1** dan **P- 2** sesuai dengan aslinya, sedangkan **bukti P- 3 s/d P- 10** berupa foto kopi dari foto kopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan foto kopi surat – surat bukti tersebut di atas, Kuasa Penggugat juga mengajukan Saksi yang di bawah sumpah telah memberikan keterangan di muka persidangan, pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi 1: SUWARNO;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I karena Saksi sebagai Ketua RW di lingkungan Penggugat dan Tergugat I tinggal;
- Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini masalah sengketa tanah yang diatasnya terdapat bangunan yang terletak di Dukuh Debegan RT 003 RW 005 Kecamatan Jebres Kota Surakarta;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut seluas ± 615 m² karena Saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut atas nama Penggugat (Budi Santoso);
- Bahwa sekitar tahun 2011 Saksi membeli tanah seluas ± 85 m² sebagian dari tanah seluas ± 615 m² tersebut dari orang tua Penggugat dan Tergugat seharga Rp.300.000,00 (*tiga ratus ribu rupiah*) per meter persegi;
- Bahwa pada saat Saksi menunggu proses pemecahan tanah sertifikat tersebut namun kenyataannya sekitar tahun 2019 ketika akan diproses pecah tanah sertifikat ke Notaris ibu Vera ternyata Tergugat I sudah mengambil sertifikat tanah tersebut diproses balik nama atas nama Tergugat I;
- Bahwa sekitar tahun 2020 ketika Tergugat I (Gunawan) mau membangun ruko yang masih bagian dari tanah seluas 615 m² yang tanah berbatasan dengan tanah yang Saksi beli akan dibangun kolam renang lalu Tergugat I mengatakan kepada Saksi kalau sertifikat tanah tersebut sudah dibalik nama atas nama Tergugat I seluruhnya seluas 615 m² termasuk tanah yang dibeli oleh Saksi;
- Bahwa setahu Saksi dulu Penggugat hanya memberikan Surat Kuasa menjual kepada Tergugat I tetapi ternyata tanah beserta bangunan yang

Hal.17 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

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

ada di sertifikat tersebut telah diakui oleh Tergugat I dibeli seharga Rp.700.000.000,00 (*tujuh ratus juta rupiah*);

- Bahwa Saksi pernah menanyakan langsung kepada Penggugat bahwa tanah tersebut sudah dibeli Tergugat I seharga Rp.700.000.000,00 (*tujuh ratus juta rupiah*) tetapi Penggugat tidak merasa menerima uang sebesar itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah uang pembayaran tersebut sudah diterima oleh orang tua Penggugat dan Tergugat yaitu Goe Swie Wa maupun Goe Nio;
- Bahwa setahu Saksi, orang tua Penggugat dan orang tua Tergugat I kakak adik, ibunya Penggugat sebagai kakak kandung dari ibunya Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait dengan meterai-meterai yang dijadikan bukti tanda pembayaran di kwitansi-kwitansi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi 1 tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I masing-masing menyatakan akan menanggapi bersama-sama dengan kesimpulan;

Saksi 2: YUSAK SUBAGIYANTO;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I karena Saksi sebagai Pendeta di lingkungan Penggugat dan Tergugat I tinggal;
- Bahwa yang Saksi tahu adanya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I terkait dengan tanah dan bangunan rumah seluas 615 m² terdiri dari rumah yang ditempati oleh Penggugat, rumah yang ditempati oleh Tergugat I dan bangunan Ruko;
- Bahwa setahu Saksi, awalnya Penggugat merasa ada kesulitan ekonomi kemudian ada kesepakatan tanah dan bangunan tersebut untuk dijual, lalu Penggugat memberikan Surat Kuasa Menjual kepada Tergugat I namun di perjalanan waktu sertifikat tanah tersebut telah dibalik nama atas nama Tergugat I (Gunawan) yang semula atas nama Penggugat (Budi Santoso);
- Bahwa atas permasalahan tersebut, Saksi lalu menyarankan kepada Penggugat sebaiknya diproses secara hukum saja dan Saksi menyarankan untuk mengurus sengketa tersebut untuk datang ke kantor LBH Mawar Sharon;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi 2 tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I masing-masing menyatakan akan menanggapi bersama-sama dengan kesimpulan;

Hal.18 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I mengajukan foto kopi surat-surat bukti yang bermeterai cukup, yaitu berupa:

1. Foto kopi Kuasa Menjual Nomor 8 tanggal 23-05-2019 dari BUDI SANTOSO sebagai Pemberi Kuasa kepada GUNAWAN sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan BAMBANG PRIHANDONO, S.H. Notaris di Kota Surakarta, diberi tanda bukti **T.I- 1**;
2. Foto kopi Akta Jual Beli Nomor 21/2020 tanggal 1 April 2020 yang dibuat dihadapan BAMBANG PRIHANDONO, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kota Surakarta, diberi tanda bukti **T.I- 2**;
3. Foto kopi Sertipikat Hak Milik No.13156 Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kotamadya Surakarta atas nama GUNAWAN, diberi tanda bukti **T.I- 3**;
4. Foto kopi Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah No.HM 13156 seluas 500 m2 sejumlah Rp75.000.000,- (*tujuh puluh lima juta rupiah*) atas nama Budi Santoso tertanggal 5-1-2003, diberi tanda bukti **T.I- 4**;
5. Foto kopi Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah No.HM 13156 seluas 125 m2 sejumlah Rp20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) atas nama Budi Santoso tertanggal 17-5-2003, diberi tanda bukti **T.I- 5**;
6. Foto kopi Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah seluas 125 m2 sejumlah Rp12.500.000,- (*dua belas juta lima ratus ribu rupiah*) atas nama sertifikat Budi Santoso tertanggal 18-4-2012, diberi tanda bukti **T.I- 6**;
7. Foto kopi Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah seluas 150 m2 sejumlah Rp30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*) atas nama Budi Santoso tertanggal 15-2-2014, diberi tanda bukti **T.I- 7**;
8. Foto kopi Foto Bangunan Ruko yang dibangun oleh Tergugat I, diberi tanda bukti **T.I- 8**;
9. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama BUDI SANTOSO (Penggugat), diberi tanda bukti **T.I- 9**;
10. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama GUNAWAN (Tergugat I), diberi tanda bukti **T.I- 10**;
11. Foto kopi Kwitansi biaya pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dan Kuasa Menjual atas tanah SHM No.13156 sejumlah Rp750.000,- (*tujuh ratus lima puluh ribu rupiah*), diberi tanda bukti **T.I- 11**;
12. Foto kopi Kwitansi titipan biaya balik nama atas SHM No.13156 sejumlah Rp45.000.000,- (*empat puluh lima juta rupiah*), diberi tanda bukti **T.I- 12**;

Hal.19 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

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

13. Foto kopi Kwitansi biaya tunggakan PBB atas tanah SHM No.13156 sejumlah Rp2.935.000,- (*dua juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah*), diberi tanda bukti **T.I- 13**;
14. Foto kopi Kwitansi kekurangan biaya pajak penjual atas SHM No.13156 sejumlah Rp1.750.000,- (*satu juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah*), diberi tanda bukti **T.I- 14**;
15. Foto kopi Tanda Terima Sertipikat Hak Milik Nomor 13156 seluas \pm 615 m² tertanggal 22 Mei 2019, diberi tanda bukti **T.I- 15**;
16. Foto kopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Christiana Sri M tertanggal 25 September 2023, diberi tanda bukti **T.I- 16**;

Menimbang, bahwa **bukti T.I- 1 dan T.I- 2** foto kopi sesuai dengan salinan resmi;

Menimbang, bahwa **bukti T.I- 3, T.I- 8 dan T.I- 9** foto kopi dari foto kopi;

Menimbang, bahwa **bukti T.I- 4 s/d T.I- 7 dan T.I- 10 s/d T.I- 16** foto kopi sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan foto kopi surat – surat bukti tersebut di atas, Kuasa Tergugat I juga mengajukan Saksi yang di bawah sumpah telah memberikan keterangan di muka persidangan, pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi 1: CHRISTIANA SRI MULYANI;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I karena Saksi sebagai tante (bulik / bibi) dari Penggugat maupun Tergugat I dan Saksi masih tinggal bersama Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui dalam perkara ini antara Penggugat dan Tergugat I bersengketa terkait dengan tanah seluas \pm 615 m² yang diatasnya terdapat bangunan yang terletak di Dukuh Debean RT 003 RW 005 Kecamatan Jebres Kota Surakarta;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut yang di atasnya terdapat 3 (tiga) bangunan yang sebelah Timur ditempati oleh Tergugat I, kemudian yang bagian tengah belakang masih ditempati Penggugat sedangkan di bagian Selatan batas tembok belakang pekarangan adalah tanah **Pak Suwarno** yang dahulu membeli dari Penggugat dan sebelah Utara bagian terdepan tanah pekarangan tersebut telah dibangun ruko oleh Tergugat I;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut waktu itu masih atas nama Penggugat (Budi Santoso) termasuk yang dibeli oleh **Pak Suwarno** dari Penggugat sekitar

Hal.20 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

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

tahun 2011 - 2012, dan sekitar tahun 2020 sertifikat tanah tersebut telah menjadi hak milik Tergugat I sudah dibalik nama seluruh tanah dan bangunan sampai batas bagian belakang yang dibeli **Pak Suwarno**;

- Bahwa seingat Saksi awal transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan Tergugat I dan Penggugat sejak tahun 2003 dan Saksi melihat langsung menyaksikan sendiri pembayaran pembelian tanah tersebut secara berangsur / beberapa kali;
- Bahwa pembayaran tanah tersebut semuanya sebesar Rp. 150.000.000,00 (*seratus lima puluh juta rupiah*) sebelum dibangun rumah toko (ruko) secara bertahap kemudian di tahun 2017 Tergugat I membayar tanah ruko tersebut sebesar Rp.30.000.000,00 (*tiga puluh juta rupiah*) sehingga seluruhnya sejumlah Rp.180.000.000,00 (*seratus delapan puluh juta rupiah*);
- Bahwa sampai sekarang Penggugat masih tinggal di rumah di atas tanah seluas 615 m² tersebut meskipun tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I karena merasa membeli dan sudah lunas;
- Bahwa setahu Saksi asal usul tanah tersebut berasal dari kakek dan neneknya Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu ada pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Penggugat di tahun 2023 namun Saksi tidak tahu soal edisi meterai yang ditempel di dalam kwitansi tersebut ;
- Bahwa setahu Saksi dalam kwitansi tersebut yang menulis adalah Tergugat I dan yang menandatangani adalah Penggugat ;
- Bahwa Saksi mengakui yang membuat surat pernyataan bukti T.I-16 tersebut adalah Saksi sendiri;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi 1 tersebut, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Penggugat masing-masing menyatakan akan menanggapi bersama-sama dengan kesimpulan;

Saksi 2: ALBERT KEVIN OCTAVIANO;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Saksi merupakan saudara sepupu dari Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang menjadi sengketa seluas 615 m² tersebut terdiri dari rumah yang ditempati oleh Penggugat, rumah yang ditempati oleh Tergugat dan bangunan Ruko yang dibangun pada tahun 2017;
- Bahwa Saksi tahu dahulu sertifikat tanah tersebut atas nama Penggugat (Budi Santoso) namun pada tahun 2020 sertifikat tanah tersebut beralih

Hal.21 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

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

atas nama Tergugat I (Gunawan) karena Saksi pernah disuruh oleh Tergugat I untuk fotokopi sertifikat tersebut;

- Bahwa setahu Saksi sertifikat tanah tersebut telah dibalik nama atas nama Tergugat I (Gunawan) karena sepengetahuan Saksi tanah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat I (Gunawan);
- Bahwa seingat Saksi tahun 2017 pembayaran tersebut sudah lunas totalnya sebesar Rp.180.000.000,00 (*seratus delapan puluh juta rupiah*);
- Bahwa sekitar tahun 2019 – 2020 Saksi pernah diajak oleh Tergugat I ke kantor Notaris Bambang di daerah Manahan tetapi Saksi tidak ikut masuk ke dalam ruangan kantor Notaris tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai jual beli tanah tersebut sebesar Rp700.000.000,00 (*tujuh ratus juta rupiah*) seperti yang disebutkan dalam bukti surat P- 4 Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi 2 tersebut, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Penggugat masing-masing menyatakan akan menanggapi bersama-sama dengan kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II semula mengajukan foto kopi surat bukti yang bermeterai cukup bertanda T.II- 1, T.II- 2 dan T.II- 3 sebagaimana tersebut dalam Daftar surat bukti, namun pada akhirnya yang diajukan di persidangan adalah T.II- 2 dan T.II- 3, yaitu berupa:

1. Foto kopi Akta Jual Beli Nomor 21/2020 tanggal 1 April 2020 yang dibuat dihadapan BAMBANG PRIHANDONO, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kota Surakarta, diberi tanda bukti **T.II- 2**;
2. Foto kopi Bukti Pajak Jual Beli Tanah, diberi tanda bukti **T.II- 3**;

Menimbang, bahwa **bukti T.II- 2 dan T.II- 3** foto kopi sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I masing-masing telah mengajukan Kesimpulan, sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Hal.22 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan cukup kiranya dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 16 Agustus 2023 tentang Layanan Pembebasan Biaya Perkara, yang pada pokoknya Mengabulkan pengajuan permohonan untuk beracara secara prodeo yang diajukan oleh Sdr.BUDI SANTOSO;

Menimbang, bahwa atas dasar penetapan tersebut, maka pemeriksaan terhadap perkara ini dilakukan secara prodeo;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan eksepsi, pada pokoknya sebagai berikut:

1. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Penggugat *ERROR IN PERSONA*, sebab dalam gugatan Penggugat tidak menuliskan identitas Penggugat maupun Tergugat secara detail/lengkap, Penggugat hanya menuliskan identitas Nama Penggugat dan alamat;

2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (*OBSCRUUR LIBEL*)

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Penggugat TIDAK JELAS / KABUR (*OBSCRUUR LIBEL*), sebab dalam gugatan Penggugat pada Posita angka 7, Penggugat menjelaskan bahwa Penggugat tidak pernah menerima uang penjualan objek sengketa dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat I tersebut di atas, Kuasa Penggugat dalam Repliknya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terkait Penggugat hanya menuliskan identitas nama Penggugat maupun Tergugat dan alamat merupakan sesuatu hal yang tidak memenuhi isi surat gugatan sangatlah tidak berdasar, karena penyebutan identitas para pihak dalam gugatan sangatlah sederhana sekali tidak seperti yang diisyaratkan dalam surat dakwaan;
2. Bahwa pada dalil eksepsi Tergugat I pada poin 1.2. adalah hal yang sangat keliru,

Hal.23 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

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)



karena Penggugat secara fakta tidak pernah menerima uang sebesar Rp87.500.000,- (*delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) dan mengenai pembayaran pajak terhutang sebesar Rp49.685.000,- (*empat puluh sembilan juta enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah*) merupakan pembayaran pajak yang dilakukan oleh Tergugat I secara diam-diam untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 13156 atas nama Budi Santoso (Penggugat) menjadi atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat I tersebut, selanjutnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa penyebutan identitas (nama lengkap, alamat/domisili) baik Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat dalam perkara perdata pada dasarnya bertujuan sebagai dasar pemanggilan maupun pemberitahuan kepada para pihak.
- Bahwa terhadap identitas Tergugat sebagaimana tersebut dalam surat gugatan Penggugat sudah tepat dan benar, Tergugat telah dilakukan pemanggilan untuk menghadiri persidangan dan selanjutnya Tergugat dalam hal ini Tergugat I selanjutnya telah memberikan Surat Kuasa kepada Kuasanya sebagaimana tersebut dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2023;
- Bahwa dengan demikian surat gugatan Penggugat tidaklah *error in persona*;
- Bahwa apakah benar Penggugat tidak pernah menerima uang penjualan objek sengketa dari Tergugat I, hal ini sudah menyangkut soal materi perkara yang mana penilaiannya akan dinilai bersama-sama dengan pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Kuasa Tergugat I haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa **dalil pokok gugatan Penggugat** pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada sekitar tahun 2019 tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 13156 yang berada di Jalan Debegan RT 003/RW.005, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana yang disebutkan dalam posita nomor 1 (satu) Gugatan, hendak dijual oleh Penggugat untuk memenuhi biaya pengobatan ibunya yang sedang sakit, maka oleh karena Penggugat tidak memiliki biaya pengobatan, Tergugat I (Saudara Sepupu) menawarkan untuk menjual tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut kepada pihak lain seharga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat setuju terhadap tawaran Tergugat I untuk membantu

Hal.24 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjualkan tanah dan bangunan milik Penggugat seharga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), maka Tergugat I mengarahkan Penggugat untuk bersama-sama membuat Surat Kuasa Menjual di hadapan Notaris terlebih dahulu. Kemudian, dihadapan kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bambang Prihandoko, S.H., atau selaku Tergugat II dibuatkan Surat Kuasa Menjual Nomor: 8 tertanggal 23 Mei 2019. Sehingga seluruh pengurusan penjualan sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat dikuasakan kepada Gunawan atau selaku Tergugat I;

- Bahwa atas penyampaian yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, sekitar bulan September 2021, Penggugat juga berusaha mendatangi Tergugat II untuk menanyakan bagaimana perihal penjualan tanah dan bangunan yang dikuasakan kepada Tergugat I. Tergugat II hanya memberikan Salinan *fotocopy* Akta Jual Beli Nomor: 21/2020, dimana dalam Akta Jual Beli tersebut telah terjadi jual beli atas nama Gunawan sebagai (Pihak Penjual) dan Gunawan sebagai (Pihak Pembeli). Penjualan tanah dan bangunan tersebut tidak diketahui ataupun diberitahu kepada Penggugat selaku pemilik sekaligus pemberi kuasa menjual kepada Tergugat I;
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 21/2020 tanggal 01 April 2020, yang tertulis pada halaman 3 (tiga) pada akta jual beli yang pada pokoknya menerangkan "*jual beli dilakukan dengan harga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya*". Namun, Penggugat tidak pernah menerima uang dari Tergugat I atau pihak lainnya, serta Penggugat tidak pernah berniat untuk menjual tanahnya kepada Tergugat I melainkan Tergugat I yang diberikan kuasa untuk menjual tanah milik Penggugat;
- Bahwa setelah Penggugat mengetahui adanya kejanggalan yang dilakukan oleh Para Tergugat atas penjualan tanah dan bangun milik Penggugat, kemudian Penggugat mempertanyakan status kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 13156 atas nama Penggugat kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta selaku Turut Tergugat. Adapun penyampaian dari pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta menyampaikan, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 13156 yang dahulu milik Penggugat telah beralih kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 21/2020 tanggal 01 April 2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bambang Prihandoko, S.H (Tergugat II);
- Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa **Tergugat I dalam Jawabannya** pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Hal.25 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I bersama-sama dengan Penggugat menghadap kepada Notaris Bambang Prihandoko, S.H. Penggugat telah mengetahui karena saat itu Penggugat dalam membubuhkan tandatangan juga dalam keadaan sadar. Selain itu, Penggugat telah sepakat untuk memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual objek sengketa, hal tersebut tertuang di dalam Surat Kuasa Menjual Nomor 8 tanggal 23 Mei 2019. Sehingga, Gugatan Penggugat di dalam Posita nomor 4 adalah tidak benar sehingga Tergugat I menolak dalil gugatan tersebut;
- Bahwa ketika Surat Kuasa Menjual telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat, surat kuasa jual beli secara jelas tertuang, hak menjualkan ke siapapun atau kepada kuasa sendiri, dan Tergugat selalu memberikan informasi kepada Penggugat tentang tanah tersebut dibelinya, makanya Tergugat menerima bayaran atas tanah tersebut, yang menjadi objek sengketa, karena sudah dibeli Tergugat I, lalu Tergugat I membangun Bangunan ruko di atas tanah tersebut merasa tanah obyek tersebut sudah di belinya, dan Penggugat pun tidak keberatan atas bangunan tersebut. Sehingga Posita Gugatan nomor 5 adalah tidak benar;
- Bahwa Tergugat I telah menyerahkan uang sejak tahun 2003 sampai 2020 terkait dengan pembelian tanah objek sengketa kepada Penggugat, tidak ada masalah atau keberatan dari Penggugat, hal ini dapat dibuktikan dengan bukti penyerahan (kwitansi) dari Tergugat I kepada Penggugat, sehingga penjelasan Penggugat pada Postia Gugatan nomor 7 *tidak berdasar*. Kemudian, karena telah terjadi jual beli terhadap objek sengketa, dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 21/2020 tanggal 1 April 2020, maka hal tersebut dijadikan dasar untuk mengalihkan hak milik dari Budi Susanto bin Nyonya Indriani (Penggugat) kepada Gunawan (Tergugat I). Sebagai mana dalam pasal 1457 KUHPerdara. tentang perikatan jual beli, dan **dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA Pasal 19;**

Menimbang, bahwa **Tergugat II dalam Dupliknya** pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 23 Mei 2019 datang menghadap ke Tergugat II / PPAT Bambang Prihandoko, Sarjana Hukum untuk menandatangani akta kuasa jual tersebut sebagaimana Akta Kuasa Jual Nomor 8 Tanggal 23-05-2019;
- Bahwa kemudian Tergugat II menjalankan proses Peralihan Hak sesuai proses dan prosedur sesuai ketentuan yang berlaku ke Badan Pertanahan Nasional Surakarta sebagai dasar Akta Jual Beli Nomor 21/2020 PPAT Notaris Bambang Prihandoko, Sarjana Hukum Kota Surakarta tertanggal 01 April 2020 dengan atas nama Gunawan;

Hal.26 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut terhadap dalil pokok gugatan Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Debegan RT 003/RW.005, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 13156 dengan luas $\pm 615 \text{ m}^2$ (*enam ratus lima belas meter persegi*) yang semula atas nama Budi Santoso bin Nyonya Indriani sekarang atas nama Gunawan, bersesuaian dengan **bukti P- 3** dan **T.I.- 3**;
- Bahwa **Saksi 1** (Penggugat): **Suwarno** menerangkan Bahwa sekitar tahun 2011 Saksi membeli tanah seluas $\pm 85 \text{ m}^2$ sebagian dari tanah seluas $\pm 615 \text{ m}^2$ tersebut dari orang tua Penggugat dan Tergugat seharga Rp.300.000,00 (*tiga ratus ribu rupiah*) per meter persegi;
- Bahwa **Saksi 1** (Tergugat): **Christiana Sri Mulyani** menerangkan:
 - Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut yang di atasnya terdapat 3 (tiga) bangunan yang sebelah Timur ditempati oleh Tergugat I, kemudian yang bagian tengah belakang masih ditempati Penggugat sedangkan di bagian Selatan batas tembok belakang pekarangan adalah tanah **Pak Suwarno** yang dahulu membeli dari Penggugat dan sebelah Utara bagian terdepan tanah pekarangan tersebut telah dibangun ruko oleh Tergugat I;
 - Bahwa sertifikat tanah tersebut waktu itu masih atas nama Penggugat (Budi Santoso) termasuk yang dibeli oleh **Pak Suwarno** dari Penggugat sekitar tahun 2011 - 2012, dan sekitar tahun 2020 sertifikat tanah tersebut telah menjadi hak milik Tergugat I sudah dibalik nama seluruh tanah dan bangunan sampai batas bagian belakang yang dibeli **Pak Suwarno**;
- Bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023, dari keseluruhan tanah seluas 615 m² batas sebelah Selatan (belakang) terdapat batas tembok yang membatasi dengan tanah yang dibeli oleh **Saksi 1** (Penggugat): **Suwarno**;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sahnya surat gugatan, yaitu kurang pihak karena tidak mengikutsertakan **SUWARNO** sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sahnya surat gugatan, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan

Hal.27 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Peggugat Rekompensi / Tergugat Kompensi adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa gugatan Peggugat Rekompensi / Tergugat Kompensi pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa jual beli atas objek sengketa tersebut telah disepakati antara Tergugat Rekompensi dengan Peggugat Rekompensi, dan uangnya juga telah diterima Tergugat Rekompensi. Sehingga, Peggugat Rekompensi menolak untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil yang diminta oleh Tergugat Rekompensi;
- Bahwa atas tuduhan dari Tergugat Rekompensi yang menyatakan bahwa Peggugat Rekompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), Peggugat Rekompensi menolak sepenuhnya, dan oleh karena telah terjadi peralihan hak milik dari Tergugat Rekompensi kepada Peggugat Rekompensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 21/2020 tanggal 1 April 2020, maka sudah selayaknya Peggugat Rekompensi menguasai objek sengketa tersebut secara keseluruhan. Akan tetapi, sampai dengan saat ini, **objek sengketa sebagian masih** dikuasai ditempati sebagian oleh Tergugat Rekompensi. Maka, Peggugat Rekompensi memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekompensi agar segera meninggalkan objek sengketa yang saat ini menjadi milik dari Peggugat Rekompensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari gugatan Peggugat Rekompensi / Tergugat Kompensi I tersebut di atas, Tergugat Rekompensi / Peggugat Kompensi telah mengajukan Jawaban (*Replik*) yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat Rekompensi menolak dengan tegas dalil Peggugat Rekompensi pada angka 2.2. sampai dengan 2.5. yang pada pokoknya menyatakan jual beli tanah tersebut telah disepakati antara Tergugat Rekompensi dan Peggugat Rekompensi dan uangnya telah diterima oleh Tergugat Rekompensi serta Peggugat Rekompensi memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat Rekompensi untuk meninggalkan objek sengketa dan Peggugat Rekompensi mengalami kerugian materiil dan immateriil karena tidak dapat menguasai objek sengketa adalah sesuatu hal yang keliru;

Hal.28 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

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 Tergugat Rekonvensi tidak pernah menerima uang dari Penggugat Rekonvensi atau pihak lainnya serta Tergugat Rekonvensi tidak pernah berniat untuk menjual tanahnya kepada Penggugat Rekonvensi melainkan Penggugat Rekonvensi yang diberikan kuasa untuk menjual tanah milik Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil pokok Gugatan Penggugat Rekonvensi dan Jawaban Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu memberikan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa segala uraian yang telah dipertimbangkan dalam Gugatan Rekonvensi dan yang berhubungan dengan Gugatan Rekonvensi dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini;
- Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi pada pokoknya menyatakan bahwa jual beli atas objek sengketa tersebut telah disepakati antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi, dan uangnya juga telah diterima Tergugat Rekonvensi. Sehingga, Penggugat Rekonvensi menolak untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil yang diminta oleh Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam putusan Mahkamah Agung No.913 K/Pdt/1975 tanggal 15 Januari 1998 menyatakan "*Sesuai sifat aksesoir yang melekat pada gugatan Rekonvensi dan Intervensi terhadap gugatan konvensi, maka apabila gugatan konvensi dinyatakan niet onvankelijke verklaard dengan sendirinya gugatan Rekonvensi dan Intervensi pun harus dinyatakan tidak dapat diterima*";

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi berkaitan erat dengan gugatan Penggugat Konvensi, sedangkan gugatan Penggugat Konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini dilakukan secara prodeo, maka seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Nihil;

Mengingat akan ketentuan serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Hal.29 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt

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)



MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Kuasa Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan pemeriksaan perkara ini dilakukan secara prodeo;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah N i l i ;

Demikianlah diputuskan atas hasil musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta pada hari KAMIS, tanggal 25 Januari 2024 oleh kami LUCIUS SUNARNO, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, DEWI PERWITASARI, S.H., M.H. dan SUTIKNA, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **KAMIS, tanggal 01 Pebruari 2024** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut di atas, dengan dibantu oleh KURNIAWAN TRIWIBOWO, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa hadirnya Tergugat II dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

DEWI PERWITASARI, S.H., M.H.

LUCIUS SUNARNO, S.H.,M.H.

SUTIKNA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

KURNIAWAN TRIWIBOWO, S.H., M.H.

Hal.30 dari 30 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Skt