



P U T U S A N

Nomor 418/PDT/2019/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Undrianto Winarko, Apt.,M.M., bertempat tinggal di Perumahan Citra Bahari Blok B No. 16A Kelurahan Debong Lor Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;**

Lawan

Trisno Soelijanto, tempat tinggal di Jalan Mayjen D.I. Panjaitan No. 96 RT 003 RW 13 Kelurahan Tegal sari Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal ;

Dalam hal ini diwakili oleh **MURTIATI, S.H.**, Advokat yang berkantor di Jalan Teuku Umar No. 173 Kelurahan Debong Tengah Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

dan

1. **Koesanto Soelijanto**, bertempat tinggal di Taman Sejahtera III No. 35 RT 003 RW 003 Kelurahan Kemandungan Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat II;**
2. **Tjendrawati Santoso**, bertempat tinggal di Taman Sejahtera III No. 35 RT 003 RW 003 Kelurahan Kemandungan Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Tergugat III;**
3. **Notaris Hertanti Pindayani, S.H.**, beralamat kantor di Jalan Sultan Agung No. 34 Kota Tegal, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I;**
4. Pemerintah RI c.q. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Semarang c.q. Kantor Pertanahan Kota Tegal, beralamat di Jalan Hang Tuah



No. 13 Kota Tegal, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 418/PDT/2019/PT SMG dan surat – surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Januari 2019, yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 23 Januari 2019 dalam Register Perkara Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Tgl telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal **5 September 2017** telah terjadi kesepakatan jual beli 2 (dua) bidang tanah antara Trisno Soelijanto sebagai pembeli (Penggugat) dengan Koesanto Soelijanto dan Tjendrawati Santoso sebagai penjual (Tergugat II dan III) atas 2 (dua) bidang tanah yaitu:
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi No. 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas \pm 177 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto (Tergugat II) berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 5 September 2017 dan Akte Kuasa No. 2 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., notaris di Semarang.
Yang selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara I.
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 789/Mangkukusuman, Surat Ukur No.19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas \pm 640 m² tercatat atas nama Tjendrawati Santoso (Tergugat III) tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim No. 149 dan Jalan Kenanga Kelurahan Mangkukusuman Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli No. 3 tertanggal 5 September 2017 dan Akte Kuasa No. 4 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., notaris di Semarang.
Yang selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara II.
2. Bahwa sebagaimana dalam Pasal 2 Akte Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal **5 September 2017** dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., notaris di Semarang bahwa jual beli atas Objek Perkara I tersebut disepakati dan/atau ditetapkan dengan harga sebesar Rp 2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta rupiah) yang dibayar secara bertahap, sebagaimana:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Uang muka sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) telah dibayar Penggugat pada saat penandatanganan akte tersebut pada tanggal 5 September 2017.
 - b. Sedangkan kekurangan sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) oleh Penggugat dibayarkan dengan perincian sebagai berikut:
 - Sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) telah dibayarkan dalam jangka waktu 5 (lima) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akte tersebut pada tanggal 5 Februari 2018.
 - Sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan dibayarkan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akte tersebut pada tanggal 5 Juli 2018
3. Bahwa sebagaimana dalam Pasal 2 Akte Pengikatan Jual Beli No. 3 tertanggal 5 September 2017 dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., notaris di Semarang bahwa jual beli atas Objek Perkara II tersebut disepakati dan/atau ditetapkan dengan harga sebesar Rp 3.800.000.000,- (tiga miliar delapan ratus juta rupiah) yang dibayar secara bertahap, dengan tahapan:
- a. Uang muka sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) telah dibayar Penggugat pada saat penandatanganan akte tersebut pada tanggal 5 September 2017.
 - b. Sedangkan kekurangan sebesar Rp 1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah) oleh Penggugat dibayarkan dengan perincian sebagai berikut:
 - Sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) telah dibayarkan dalam jangka waktu 5 (lima) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akte tersebut pada tanggal 5 Februari 2018.
 - Sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) akan dibayarkan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akte tersebut pada tanggal 5 Juli 2018.
4. Bahwa Penggugat telah membayar sebagian besar dari harga tanah yang telah disepakati/ditentukan antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat II dan Tergugat III sebagai penjual tersebut diatas dilakukan dihadapan PEJABAT/Notaris yang sah maka pengikatan jual beli tersebut atas 2(dua)bidang tanah sebagaimana tersebut diatas adalah sah dan Penggugat adalah pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan benar. Oleh karenanya, Penggugat adalah cukup

Halaman 3 Putusan Nomor 418/PDT/2019/PT SMG



beralasan menurut hukum untuk dinyatakan sah sebagai pemilik atas objek perkara tersebut serta wajib dilindungi oleh Undang-Undang;

5. Bahwa Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III atas Objek Perkara I dan Objek Perkara II adalah sebagaimana dimaksud dalam:

a. Akte Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 5 September 2017 dan Akte Kuasa No. 2 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., Notaris di Semarang.

b. Akte Pengikatan Jual Beli No. 3 tertanggal 5 September 2017 dan Akte Kuasa No. 4 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., Notaris di Semarang.

Dan telah dilakukan sesuai prosedur yang diisyaratkan oleh perundang-undangan sehingga keempat akte atau alas hak dimaksud adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat sebagai alas hak kepemilikan atas tanah;

6. Bahwa untuk lebih jelasnya luas, batas-batas dan dimana letak tanah objek perkara I dan Objek Perkara II dapat dilaksanakan pemeriksaan setempat, biayanya dibebankan kepada Tergugat I atau kepada kesepakatan para pihak berperkara;

7. **Bahwa dalam perkara No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl jo. No. 145/Pdt/2010/PT Smg jo. No. 2831K/Pdt/2010 jo. No. 209PK/Pdt/2014 antara:**

Drs. Undrianto Winarko, Apt., M.M. sebagai Penggugat
melawan:

1. Koesanto Soelijanto, sebagai Tergugat I
2. Tjendrawati Santoso, sebagai Tergugat II
3. Notaris Hertanti Pindayani, S.H., sebagai Tergugat III

Telah diputuskan dengan amar Putusan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. **Putusan Pengadilan Negeri Tegal No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 18 November 2009 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:**

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menolak eksepsi Para Tergugat



DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa kesepakatan jual beli tanggal 2 Februari 2006 atas sebidang tanah/bangunan rumah tinggal Sertifikat HGB No. 39 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum.
3. Menyatakan bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II telah menerima penyerahan uang sebesar Rp 200.000.000,- dari Penggugat berdasarkan kwitansi berlogo Notaris PPAT Ny. Hertanti Pindayani, S.H. tanggal 2 Februari 2006.
4. Menyatakan bahwa rehab rumah di Perumahan Citra Bahari Blok D No. 63 Kota Tegal yang dilakukan oleh Penggugat dari tanggal 6 Februari 2006 sampai dengan tanggal 16 Februari 2006 adalah sah.
5. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
6. Menyatakan bahwa sita persamaan yang dilakukan Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal atas harta kekayaan Para Tergugat adalah sah dan berharga.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar/mengembalikan uang sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan dan seketika setelah adanya Putusan dalam perkara ini.
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar 6% per tahun dari jumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) terhitung mulai tanggal 3 Februari 2006 sampai dengan adanya pelunasan yang sah dari Para Tergugat kepada Penggugat.
9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan rekompensi Para Penggugat Rekompensi seluruhnya.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekompensi



untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.516.000,- (dua juta lima ratus enam belas ribu rupiah).

b. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No.145/Pdt/2010/PT Smg pada tanggal 7 Juni 2010 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat Banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

c. Putusan Mahkamah Agung RI / Putusan Kasasi No. 2831 K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Drs. Undriyanto Winarko, Apt, M.M. tersebut.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No. 145/Pdt/2010/PT Smg tanggal 7 Juli 2010 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal No. 9/Pdt.G/2009/PN TgL tanggal 18 November 2009.

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa kesepakatan jual beli tanggal 2 Februari 2006 atas sebidang tanah/bangunan rumah tinggal Sertifikat



HGB No. 39 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum.

3. Menyatakan bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II telah menerima penyerahan uang sebesar Rp 200.000.000,- dari Penggugat berdasarkan kwitansi berlogo Notaris PPAT Ny. Hertanti Pindayani, S.H. tanggal 2 Februari 2006.
4. Menyatakan bahwa rehab rumah di Perumahan Citra Bahari Blok D No. 63 Kota Tegal yang dilakukan oleh Penggugat dari tanggal 6 Februari 2006 sampai dengan tanggal 16 Februari 2006 adalah sah.
5. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
6. Menyatakan bahwa sita persamaan yang dilakukan Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal atas harta kekayaan Para Tergugat adalah sah dan berharga.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar/mengembalikan uang sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan dan seketika setelah adanya Putusan dalam perkara ini.
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar 3% per tahun dari jumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) terhitung mulai tanggal 3 Februari 2006 sampai dengan adanya pelunasan yang sah dari Para Tergugat kepada Penggugat.
9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

DALAM REKONVENSİ:

- Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat Kasasi ini secara



tanggung renteng sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

d. Putusan Mahkamah Agung RI/Putusan Peninjauan Kembali No. 209 PK/Pdt/2014 tanggal 22 September 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

- Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I Koesanto Soelijanto tersebut.
 - Menyatakan Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali II Ny. Tjendrawati tersebut tidak dapat diterima.
 - Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II untuk membayar biaya perkara dalam Pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sejumlah Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).
8. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Tegal No. 9/Pdt.G/ 2009/PN Tgl tanggal 18 November 2009 **telah diperbaiki oleh** Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No. 145/Pdt/2010/PT Smg pada tanggal 7 Juni 2010 dan kemudian oleh Putusan Mahkamah Agung RI/ Putusan Kasasi No. 2831K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 **telah dibatalkan dan MENGADILI SENDIRI** perkara aquo dengan amar putusan sebagaimana diuraikan diatas, maka tentu yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Tegal adalah amar Putusan Mahkamah Agung tersebut terutama terkait dengan Pokok Perkara yang berbunyi:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa kesepakatan jual beli tanggal 2 Februari 2006 atas sebidang tanah/bangunan rumah tinggal Sertifikat HGB No. 39 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum.
3. Menyatakan bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II telah menerima penyerahan uang sebesar Rp 200.000.000,- dari Penggugat berdasarkan kwitansi berlogo Notaris PPAT Ny. Hertanti Pindayani, S.H. tanggal 2 Februari 2006.
4. Menyatakan bahwa rehab rumah di Perumahan Citra Bahari Blok D No. 63 Kota Tegal yang dilakukan oleh Penggugat dari tanggal 6 Februari 2006 sampai dengan tanggal 16 Februari 2006 adalah sah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
6. Menyatakan bahwa sita persamaan yang dilakukan Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal atas harta kekayaan Para Tergugat adalah sah dan berharga.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar/mengembalikan uang sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan dan seketika setelah adanya Putusan dalam perkara ini.
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar 3% per tahun dari jumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) terhitung mulai tanggal 3 Februari 2006 sampai dengan adanya pelunasan yang sah dari Para Tergugat kepada Penggugat.
9. Bahwa setelah membaca secara baik dan seksama amar Putusan Mahkamah Agung RI/ Putusan Kasasi No. 2831 K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 ternyata yang bernilai eksekutorial adalah amar putusan angka 7 dan angka 8 yang bersifat Comdemnatoir (Menghukum) yang secara tegas menyebutkan Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar/ mengembalikan uang sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan dan seketika setelah adanya Putusan dalam perkara ini dan Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar 3% per tahun dari jumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) terhitung mulai tanggal 3 Februari 2006 sampai dengan adanya pelunasan yang sah dari Para Tergugat kepada Penggugat, sedang amar lainnya adalah sifat deklaratoir
10. Bahwa dalam Putusan Perkara No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 18 November 2009 tersebut diatas ternyata sudah diletakkan sita persamaan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 19 Oktober 2009 terhadap barang milik Tergugat I (Koesanto Soelijanto) dan Tergugat II (Tjendrawati Santoso) yaitu penyitaan terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1031/Kemandungan yang dikenal Perumahan Taman Sejahtera Gang 3 No. 35 Kelurahan Kemandungan Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal dengan atas nama Tergugat II (Tjendrawati Santoso);
11. Bahwa nilai jual objek tanah milik Tergugat II dan Tergugat III yang telah

Halaman 9 Putusan Nomor 418/PDT/2019/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)



diletakkan sita persamaan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal dalam Perkara Perdata No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tersebut adalah jauh lebih besar nilainya dari jumlah nilai ganti rugi berupa uang sebagaimana disebut dalam amar Putusan Mahkamah Agung RI/ Putusan Kasasi No. 2831 K/Pdt/ 2010 tanggal 11 Oktober 2011 Jo Putusan perkara No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl yang jika ditaksir hanya lebih kurang Rp260.000.000 (dua ratus enam puluh juta rupiah) maka oleh karena itu secara juridis adalah seharusnya objek tanah yang dimaksud dalam Sita Persamaan tersebut dieksekusi/dilelang terlebih dahulu;

12. Bahwa ternyata untuk pemenuhan nilai ganti rugi sesuai amar Putusan Mahkamah Agung RI/Putusan Kasasi No. 2831 K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 Jo Putusan perkara No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl, pada tanggal 8 Februari 2018 oleh Ketua Pengadilan Negeri Tegal telah mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi dalam Perkara Eksekusi No.1/Pdt.Eks/2013/PN Tgl Jo. No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl Jo. No. 145/Pdt/2010/PT Smg jo. No. 2831K/ Pdt/2010 Jo. No. 209 PK/Pdt/2014 dan penetapan tersebut telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 15 Februari 2018 terhadap Objek tanah perkara I yaitu milik Penggugat yang nilai jualnya lebih kurang sebesar Rp 2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta rupiah) dan juga telah menyita Objek tanah perkara II juga milik Penggugat yang nilai jualnya lebih kurang sebesar Rp 3.800.000.000,- (tiga miliar delapan ratus juta rupiah);
13. Bahwa peletakan Sita Eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 15 Februari 2018 sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi No. 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 15 Februari 2018 yang didasarkan kepada Penetapan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 8 Februari 2018 No. 1/Pdt.Eks/2013/PN Tgl jo. No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl jo. No. 145/Pdt/2010/PT Smg jo. No. 2831K/Pdt/2010 jo. No. 209PK/Pdt/2014 adalah dipandang sangat berlebihan karena selain tanah objek perkara tersita adalah milik Penggugat, harga/nilai jual dari 2(dua) bidang tanah objek perkara tersita adalah jauh diatas nilai ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Amar Putusan Putusan Mahkamah Agung RI/Putusan Kasasi No. 2831 K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011;
14. Bahwa oleh karena ternyata Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal tersebut diatas dan pelaksanaan sita eksekusi tanggal 15 Februari 2018



sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi No. 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 15 Februari 2018 telah tidak mengindahkan isi amar Putusan 9/Pdt.G/2009/PN Tgl jo. No. 145/Pdt/2010/PT Smg jo. No. 2831K/Pdt/2010 jo. No. 209PK/Pdt/2014 maka secara yuridis dapat dipandang sangat berlebihan, tidak proporsional serta tidak sesuai dengan amar putusan yang dimohonkan dieksekusi karenanya dikategorikan sebagai penetapan yang cacat formal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga cukup beralasan menurut hukum untuk segera diangkat atas perintah ex officio dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal;

15. Bahwa permintaan Tergugat I untuk melaksanakan sita eksekusi atas Objek Perkara I dan Objek Perkara II kepada Ketua Pengadilan Negeri Tegal adalah bertentangan dengan hukum, karena dalam Putusan 9/Pdt.G/2009/PN Tgl jo. No. 145/Pdt/2010/PT Smg Jo. No. 2831 K/Pdt/2010 Jo. No. 209 PK/Pdt/2014 sita persamaan yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 19 Oktober 2009 terhadap sebidang tanah dengan SHM No. 1031/Kemandungan yang dikenal dengan Perumahan Taman Sejahtera Gang 3 No. 35 Kelurahan Kemandungan Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal milik Tergugat II dan Tergugat III adalah telah dinyatakan sah dan berharga karenanya telah mempunyai kekuatan eksekutorial;
16. Bahwa nilai jual atau harga bidang tanah dengan SHM No. 1031/Kemandungan yang dikenal dengan Perumahan Taman Sejahtera Gang 3 No. 35 Kelurahan Kemandungan Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal milik Tergugat II dan Tergugat III dan telah diletakkan sita persamaan dan juga telah dinyatakan sah dan berharga harganya Rp kurang lebih Rp6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) dan sangat tidak sebanding dengan jumlah ganti rugi yang dimaksud amar Putusan Mahkamah Agung RI/ Putusan Kasasi No. 2831 K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 Jo Putusan perkara No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl yang sekitar lebih kurang Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) sedangkan harga sebidang tanah dan bangunan rumah yang telah diletakkan Sita Persamaan tersebut diatas bila dijual harganya ditaksir kurang lebih dari Rp 6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) dan tentunya sita tersebut melebihi untuk pelaksanaan Putusan Perkara No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl, sehingga secara hukum permintaan Tergugat I kepada Ketua Pengadilan Negeri Tegal yang telah menyita Obyek Perkara I dan Obyek Perkara II milik



Penggugat sangatlah berlebihan dan perbuatan Tergugat I dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

17. Bahwa akibat telah diletakkannya sita eksekusi atas Objek Perkara I dan Objek Perkara II Penggugat mengalami kesulitan untuk balik nama terhadap Objek Perkara I dan Objek Perkara II untuk didaftarkan kepada Turut Tergugat II, dan tindakan Tergugat I yang telah memohon diletakkannya sita atas 2 (dua) bidang tanah objek perkara telah mempermalukan dan merugikan moral/harga diri Penggugat ditengah-tengah pergaulan sehari-hari, sehingga oleh karena itu adalah patut dan berasalasan menurut hukum Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi Immateril yang jumlahnya memenuhi asas kepatutan dan keadilan sebesar Rp5.000.000.000,-(lima milyar rupiah);
18. Bahwa oleh karena dalam Putusan Pekara No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl telah diletakkan Sita Persamaan atas barang-barang milik Tergugat II dan Tergugat III, dan dalam amar putusan telah juga dinyatakan sah dan berharga dalam Putusan Pengadilan Negeri Tegal No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 18 November 2009 Jo Putusan Mahkamah Agung RI/ Putusan Kasasi No. 2831 K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 akan ternyata tidak dipatuhi dan justru atas permohonan Tergugat I telah diletakkan sita eksekusi terhadap harta milik Penggugat, maka tentu peletakan sita eksekusi aquo adalah sangat berlebihan (overbodigheid) dan tidak sejalan dengan urgensi penyitaan sebagaimana ditentukan dalam hukum acara yang berlaku, bahwa adalah seharusnya Sita Persamaan terlebih dahulu dilaksanakan dan jika mengalami kendala atau hambatan maka barulah diperlukan adanya sita eksekusi seperti apa yang telah secara kurang hati-hati dilaksanakan atas harta benda milik Penggugat;
19. Bahwa jika seadainyapun Sita Persamaan yang telah dinyatakan sah dan berharga dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Tegal No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 18 November 2009 Jo Putusan Mahkamah Agung RI/ Putusan Kasasi No. 2831 K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 dipandang tidak relevan atau nilainya tidak cukup untuk memenuhi jumlah nilai ganti rugi yang disebut dalam amar putusan aquo, maka adalah menjadi kewajiban hukum untuk mengangkat terlebih dahulu sita persamaan yang ada sebelum diletakkan sita eksekusi terhadap harta milik dari Tergugat II dan Tergugat III (vide Pasal 1131 Jo Pasal 1132 KUHPerdara);



20. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang kuat/otentik maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tegal atau Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk berkenan menyatakan bahwa Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding atau Kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Tegal atau Majelis Hakim yang ditunjuk untuk berkenan memanggil para pihak berperkara dan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum akta-akta Notaril yaitu:
 - a. Akte Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 5 September 2017 dan Akte Kuasa No. 2 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., notaris di Semarang atas Objek Perkara I Sertifikat Hak Milik No. 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi No. 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas \pm 177 m² berikut bangunan yang berdiri diatasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto.
 - b. Akte Pengikatan Jual Beli No. 3 tertanggal 5 September 2017 dan Akte Kuasa No. 4 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., notaris di Semarang atas Objek Perkara II Sertifikat Hak Milik No. 789/Mangkukusuman, Surat Ukur No. 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas \pm 640 m² tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim No. 149 dan Jalan Kenanga Kelurahan Mangkukusuman Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal.
Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan secara hukum Objek Perkara I dan Objek Perkara II yang terdiri atas 2 (dua) alas hak Sertifikat Hak Milik yaitu:
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi No. 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas \pm 177 m² berikut bangunan yang berdiri diatasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sertifikat Hak Milik No. 789/Mangkukusuman, Surat Ukur No. 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas \pm 640 m² tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim No. 149 dan Jalan Kenanga Kelurahan Mangkukusuman Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Kenanga
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Teguh/selokan
- Sebelah Selatan : Toko Satelit dan Toko Langgeng (Rumah dr. Indrawan)
- Sebelah Barat : Jalan A.R. Hakim

Adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan bahwa Sita Eksekusi yang telah diletakkan atas Objek Perkara I dan Objek Perkara II sebagaimana disebut dalam penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal No. 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Februari 2018 Jo. No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl Jo. No. 145/Pdt/2010/PT Smg Jo. No. 2831 K/Pdt/2010 Jo. No. 209 PK/Pdt/20148 Februari 2018 sebagaimana telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 15 Februari 2018 sebagaimana dalam Berita Acara Sita Eksekusi No. 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl yaitu terhadap:

a. Sertifikat Hak Milik No. 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi No. 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas \pm 177 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto.

b. Sertifikat Hak Milik No.789/Mangkukusuman, Surat Ukur No. 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas \pm 640 m² tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim No. 149 dan Jalan Kenanga Kelurahan Mangkukusuman Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Kenanga;
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Teguh/selokan;
- Sebelah Selatan : Toko Satelit dan Toko Langgeng (Rumah dr. Indrawan);
- Sebelah Barat : Jalan A.R. Hakim.

Halaman 14 Putusan Nomor 418/PDT/2019/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)



Adalah cacat juridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus segera diangkat;

7. Memerintahkan Panitera atau pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pengangkatan sita atas tanah milik Penggugat yaitu objek perkara I dan Objek Perkara II berdasarkan penetapan ex officio dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi Immateril kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
9. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan para Turut Tergugat untuk taat dan tunduk kepada isi putusan perkara aquo;
10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta walaupun ada Verzet, Banding, atau Kasasi.
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar semua biaya timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya(ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah Nebis In Idem dengan perkara perdata no. 13/Pdt.Bth/2018/PN.Tgl;
2. Bahwa Penggugat tidak berkapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara ini, dengan alasan :
 - a. Bukan sebagai pihak dalam perkara perdata no. 09/Pdt.G/2009/PN. Tgl.
 - b. Bukan sebagai pemilik atas dua bidang tanah yang terurai dalam SHM no. 789 dan SHM no. 1192.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pertama-tama Tergugat I menyatakan secara tegas menolak seluruh gugatan Penggugat (*posita* dan *petitum*), kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dan dibenarkan dalam jawaban ini.
2. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara;
3. Bahwa obyek perkara, materi dan para pihak dalam perkara ini adalah sama dengan dalam perkara perdata no.13/Pdt.Bth/2018/PN.Tgl yang telah berkekuatan hukum tetap karena Penggugat tidak melakukan upaya hukum



kasasi;

Turut Tergugat II BPN Kota Tegal hanya sebagai pihak berperkara yang sengaja ditarik tanpa alasan dalam gugatan;

4. Bahwa benar Tergugat I sebagai Penggugat dalam perkara perdata No. 9/Pdt.G/2009/PN. Tgl Jo.No.145/Pdt/2010/PT. Smg jo. No. 2831 K/Pdt/2010 jo. No. 209 PK/Pdt/2014; dan benar telah dilakukan Sita Eksekusi pada tanggal 15-2-2018 atas dua bidang tanah dalam SHM no. 789 dan SHM no. 1192 atas dasar penetapan Ketua PN Tegal;
5. a. Bahwa tidak benar amar putusan Mahkamah Agung RI No. 2831 K/Pdt/2010 poin 8 menyatakan : ganti kerugian kepada Penggugat sebesar 3% pertahun dari jumlah Rp. 100.000.000,- dan seterusnya; yang benar adalah 3% setiap bulan.
b. Bahwa kata-kata ganti kerugian 3% pertahun adalah angka dan kata yang sengaja dibuat oleh Penggugat yang dipakai sebagai salah satu alasan / dasar gugatan.
6. Terhadap Posita no. 11
Bahwa barang dalam sita persamaan tidak dapat dieksekusi lelang terlebih dahulu karena terikat dengan adanya hak tanggungan berdasarkan surat jawaban dari BPN Kota Tegal.
Bahwa nilai ganti rugi berdasarkan putusan Mahkamah Agung hingga saat ini tidak hanya senilai Rp. 260.000.000; jumlah tersebut hanya karangan dan akal-akalan dari Penggugat yang telah dengan sengaja membuat amar putusan sendiri yang tidak sesuai dengan amar putusan yang sebenarnya.
7. Terhadap Posita no. 13
a. Bahwa Sita eksekusi terhadap dua bidang tanah bukan merupakan tindakan yang berlebihan karena Sita tersebut bertujuan untuk memenuhi amar putusan, dan apa yang disita bukan merupakan milik Penggugat.
b. Bahwa Penggugat tidak berhak untuk memberikan penilaian tentang masalah sita dan harga karena Penggugat bukan merupakan pihak dalam perkara perdata no. 9/Pdt.G/2009/PN.Tgl.
8. Terhadap Posita no. 14
a. Bahwa penetapan dan sita Eksekusi adalah tidak berlebihan karena telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak cacat formal.
b. Bahwa Penggugat sebagai pihak luar dalam perkara awal berpendapat



demikian karena Penggugat telah dengan sengaja membuat /
mengarang amar putusan sendiri yang tidak sesuai dengan amar
putusan MA tentang ganti kerugian 3% setiap bulan

9. Terhadap Posita no. 16

a. Bahwa permohonan Tergugat I kepada Ketua PN Tegal untuk
melakukan penyitaan bukan merupakan permintaan yang berlebihan
dan bukan pula merupakan perbuatan melawan hukum.

b. Bahwa justru Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan
melawan hukum karena telah dengan sengaja membuat amar
putusan palsu

yang berbunyi :..... **"3% setiap tahun"** dan amar putusan
karangan Penggugat tersebut dipakai sebagai dasar / alasan untuk
gugatannya dalam perkara ini.

10. Terhadap Posita no. 17

a. Bahwa adalah bohong bila Penggugat mengatakan mengalami
kesulitan untuk balik nama kepada Turut Tergugat II BPN Kota Tegal
karena Penggugat belum mempunyai Akta Jual Beli tetapi baru
mempunyai Akta Pengikatan Jual Beli akal-akalan dan belum pernah
diberitahukan dan didaftarkan di BPN Kota Tegal.

b. Bahwa Penggugat sengaja ikut menggugat Turut Tergugat II hanya
sebagai akal-akalan saja dengan tujuan agar para pihak dalam
perkara ini tidak sama_dengan para pihak dalam perkara perdata no.
13/Pdt. Bth/2018/Pn. Tgl; padahal BPN Kota Tegal sama sekali tidak
ada kaitannya dengan Akta Pengikatan Jual Beli dari Penggugat.

c. Bahwa tuntutan ganti kerugian imateril sebesar Rp. 5 milyar hanyalah
merupakan tuntutan halusinasi_dari Penggugat karena tuntutan
tersebut tidak beralasan dan tidak mempunyai dasar hukum.

Bahwa adalah alasan yang tidak masuk akal bila perbuatan Tergugat I
mengajukan permohonan sita Eksekusi kepada Ketua PN Tegal
dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum: secara logika Ketua
PN Tegal tidak mungkin mengabulkan permohonan dari Tergugat I bila
permohonan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

11. Terhadap Posita no. 18

a. Bahwa oleh karena barang yang disita dalam sita persamaan
mengalami kendala atau hambatan yaitu tidak bisa dieksekusi lelang



karena sedang dalam jaminan Hak Tanggungan di Bank BCA Tegal (atas dasar surat jawaban dari BPN Tegal); sehingga terpaksa dilakukan penyitaan atas harta kekayaan yang lain dari termohon eksekusi, oleh sebab itu Sita eksekusi atas tanah SHM no. 789 dan SHM no. 1192 adalah sah dan tidak berlebihan.

- b. Bahwa justru yang melakukan tindakan yang berlebihan adalah Penggugat sendiri karena telah mengaku-ngaku sebagai pemilik atas dua bidang tanah yang telah disita eksekusi, tanpa menunjukkan bukti yang sah.

Penggugat telah kalah dan telah menerima amar putusan dalam perkara perdata no. 13/Pdt.Bth/2018/PN.Tgl karena tidak melakukan upaya hukum berupa kasasi; tetapi dengan materi, objek dan pihak yang sama masih mengajukan lagi gugatan dalam perkara ini; sepertinya Penggugat tidak tahu malu dalam berperkara karena ganti kerugian dari 3% setiap bulan menjadi 3% setiap tahun.

Dalam amar putusan perkara no. 13/Pdt.Bth/2018/PN. Tgl menyatakan mempertahankan pelaksanaan Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua PN Tegal no. 01/Pen./Pdt/Eks/2013/PN. Tgl dan Amar Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap; tetapi mengapa Penggugat memperlmasalahkan lagi eksekusi tersebut dalam perkara ini?

12. Terhadap Posita no. 19

Bahwa permintaan Penggugat untuk mengangkat terlebih dahulu sita persamaan merupakan tindakan yang berlebihan karena Penggugat adalah sebagai pihak yang tidak ada kaitannya dengan perkara No.9/Pdt.G/2009/PN. Tgl; Tergugat 2 dan 3 saja sebagai pihak tersita tidak menyatakan keberatan dan tidak meminta pengangkatan Sita persamaan;

13. Bahwa gugatan Penggugat hanya akal-akalan saja dan merupakan kerja sama yang baik antara Penggugat dengan Tergugat 2 dan 3 dengan tujuan untuk menghalang-halangi eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I; buktinya: Tergugat 2 dan 3 dalam perkara ini yang juga sebagai Penggugat dalam perkara perdata No. 43/Pdt.G/2018/PN. Tgl mengakui bahwa dua bidang tanah yang telah disita eksekusi masih haknya dan tidak menjelaskan dalam gugatan no. 43/Pdt.G/2018/PN Tgl tentang adanya Akta Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat; kemudian dalam perkara No.7/Pdt.G/2019/PN Tgl Penggugat juga mengakui bahwa dua bidang tanah yang telah disita eksekusi adalah sudah menjadi miliknya. Jadi dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini mana yang benar, tanah yang telah disita eksekusi masih milik Tergugat 2 dan 3 atau sudah menjadi milik Penggugat ?

Bahwa apabila benar Penggugat telah membeli dan membayar kurang lebih Rp. 5 milyar, dan bila Penggugat merasa dirugikan maka yang harus digugat adalah Tergugat 2 dan 3 untuk mengembalikan uang Penggugat.

14. Bahwa terhadap gugatan lain dan selebihnya (*posita* dan *petitum*) yang belum ditanggapi satu persatu, secara tegas Tergugat I menolaknya.
15. Bahwa Tergugat I mohon agar Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara.

Dalam Rekonpensi

1. Bahwa mohon agar Tergugat I Konpensi ditetapkan dan disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Konpensi ditetapkan dan disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam pokok perkara merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan Rekonpensi ini;
3. Bahwa Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi telah dengan sengaja merubah amar putusan MA no. 2831 K / Pdt / 2010 yaitu tentang amar putusan ganti kerugian (amar putusan poin 8); Penggugat telah merubah dari 3% setiap bulan menjadi 3% setiap tahun dan perkiraan jumlah ganti kerugian menurut versi Penggugat telah dijadikan sebagai salah satu alasan untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini.

Bahwa perbuatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi yang telah merubah amar putusan MA tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi.

4. Bahwa perbuatan Penggugat Kompensi mengajukan gugatan hanyalah bertujuan untuk menghalang-halangi eksekusi dalam perdata no. 9/Pdt.G/2009/PN. Tgl Jo Penetapan Eksekusi no. 01/Pen./Pdt/Eks/ 2013/PN. Tgl tanggal 8 Pebruari 2018 dan Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 15-2-2018.
5. Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan semua alasan dan uraian tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Tergugat I;

Halaman 19 Putusan Nomor 418/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Rekonpensi:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum
- Mempertahankan pelaksanaan Eksekusi perkara perdata no. 9/Pdt.G/2009/PN.Tgl sesuai Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal No.01/Pen./Pdt. Eks/2013/PN. Tgl tanggal 8-2-2018.
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan Penggugat yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Tegal tanggal 23 Januari 2019 dalam perkara No. 07/Pdt.G/2019/PN Tgl semuanya adalah benar;
2. Bahwa benar Penggugat (Trisno Soelijanto) telah membeli Obyek Perkara I dan Obyek Perkara II milik Tergugat II dan Tergugat III berupa:
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi No. 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas \pm 177 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto (Tergugat II).
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 789/Mangkukusuman, Surat Ukur No. 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas \pm 640 m² tercatat atas nama Tjendrawati Santoso (Tergugat III) tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim No. 149 dan Jalan Kenanga Kelurahan Mangkukusuman Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal.
3. Bahwa jual beli tersebut diatas berdasarkan Kesepakatan jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat II dan Tergugat III sebagai penjual yang dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., notaris di Semarang sebagaimana dalam:
 - b. Akte Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 5 September 2017 dan Akte Kuasa No. 2 tanggal 5 September 2017.

Halaman 20 Putusan Nomor 418/PDT/2019/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)



- c. Akte Pengikatan Jual Beli No. 3 tertanggal 5 September 2017 dan Akte Kuasa No. 4 tanggal 5 September 2017.
4. Bahwa Obyek Perkara I dan Obyek Perkara II yang dibeli oleh Penggugat berdasarkan Kesepakatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III sebagai penjual dilaksanakan dihadapan Notaris Supardi, S.H. SEBELUM dilakukan sita eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 15 Februari 2018 sebagaimana Berita Acara Eksekusi No. 1/BA.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 15 Februari 2018;
5. Bahwa Penggugat membeli Obyek Perkara I dan Obyek Perkara II dari Tergugat II dan Tergugat III telah beritikad baik karena sebagaimana dalam:
- a. Pasal 2 Akte Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 5 September 2017 dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., notaris di Semarang bahwa jual beli atas Objek Perkara I tersebut disepakati dan/atau ditetapkan dengan harga sebesar Rp 2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta rupiah) yang dibayar secara bertahap, sebagaimana:
- i. Uang muka sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) telah dibayar Penggugat pada saat penandatanganan akte tersebut pada tanggal 5 September 2017.
- ii. Sedangkan kekurangan sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) oleh Penggugat dibayarkan dengan perincian sebagai berikut:
- Sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) telah dibayarkan dalam jangka waktu 5 (lima) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akte tersebut pada tanggal 5 Februari 2018.
 - Sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan dibayarkan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akte tersebut pada tanggal 5 Juli 2018
- b. Pasal 2 Akte Pengikatan Jual Beli No. 3 tertanggal 5 September 2017 dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., Notaris di Semarang bahwa jual beli atas Objek Perkara II tersebut disepakati dan/atau ditetapkan dengan harga sebesar Rp 3.800.000.000,- (tiga miliar delapan ratus juta rupiah) yang dibayar secara bertahap, dengan tahapan:
- i. Uang muka sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) telah dibayar Penggugat pada saat penandatanganan akte tersebut pada tanggal 5 September 2017.
- ii. Sedangkan kekurangan sebesar Rp 1.800.000.000,- (satu miliar



delapan ratus juta rupiah) oleh Penggugat dibayarkan dengan perincian sebagai berikut:

- Sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) telah dibayarkan dalam jangka waktu 5 (lima) bulan terhitung sejak ditanda tangannya akte tersebut pada tanggal 5 Februari 2018.
 - Sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) akan dibayarkan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) bulan terhitung sejak ditanda tangannya akte tersebut pada tanggal 5 Juli 2018.
6. Bahwa itikad baik yang dimaksud oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah kekurangan Penggugat kepada Tergugat II dan Tergugat III telah dilunasi tepat waktunya sebagaimana dalam pasal di atas tidak seperti Tergugat I telah membeli tanah yang di atasnya berdiri bangunan milik Tergugat II dan Tergugat III telah mengadakan Kesepakatan Jual Beli dengan uang muka Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan kemudian dibatalkan oleh Tergugat I sendiri bahkan Tergugat I mengajukan Gugatan kepada Tergugat II dan Tergugat III dalam Perkara No. 09/Pdt.G/2009/PN Tgl;
 7. Bahwa Tergugat I memaksakan diri untuk meminta kepada Pengadilan Negeri Tegal untuk melakukan Sita Eksekusi terhadap harta milik orang lain yaitu milik Penggugat yang bukan milik Tergugat II dan Tergugat III terhadap Obyek Perkara I dan Obyek Perkara II yang tidak ada sangkut pautnya dengan Putusan Mahkamah Agung RI / Putusan Kasasi No. 2831K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Tegal No. 09/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 18 November 2009;
 8. Bahwa tindakan Tergugat I melakukan Sita Eksekusi tersebut diatas jelas-jelas melanggar hukum karena Obyek Perkara I dan Obyek Perkara II bukan milik Tergugat II dan Tergugat III lagi karena berdasarkan Kesepakatan Jual Beli tanggal 5 September 2017 sudah beralih haknya menjadi milik Penggugat;
 9. Bahwa jika Tergugat II dan Tergugat III menghitung ganti rugi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI/Putusan Kasasi No. 2831K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Tegal No. 09/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 18 November 2009 yang intinya menghukum Tergugat II dan Tergugat III dan Turut Tergugat I secara tanggung renteng membayar/ mengembalikan uang sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ditambah ganti rugi 3% (tiga) per tahun dari jumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) terhitung mulai tanggal 3 Februari 2006 sampai tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 hanya berjumlah kurang lebih Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

10. Bahwa untuk menjamin Putusan tersebut sudah diletakkan sita persamaan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 19 Oktober 2009 terhadap barang milik Tergugat I (Koesanto Soelijanto) dan Tergugat II (Tjendrawati Santoso) yaitu penyitaan terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1031/Kemandungan yang dikenal Perumahan Taman Sejahtera Gang 3 No. 35 Kelurahan Kemandungan Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal dengan atas nama Tergugat II (Tjendrawati Santoso);
11. Bahwa nilai jual objek tanah milik Tergugat II dan Tergugat III yang telah diletakkan sita persamaan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal dalam Perkara Perdata No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tersebut adalah jauh lebih besar nilainya dari jumlah nilai ganti rugi berupa uang sebagaimana disebut dalam amar Putusan Mahkamah Agung RI / Putusan Kasasi No. 2831K/ Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 **Jo** Putusan perkara No. 9/Pdt.G/ 2009/PN Tgl yang jika ditaksir hanya lebih kurang Rp260.000.000(dua ratus enam puluh juta rupiah) maka oleh karena itu secara yuridis adalah seharusnya objek tanah yang dimaksud dalam Sita Persamaan tersebut dieksekusi/dilelang terlebih dahulu;
12. Bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan Sita Persamaan tanggal 19 Oktober 2009 juga perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat II dan Tergugat III karena barang yang disita oleh Tergugat I terhadap barang milik Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas yang telah disita oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 19 Oktober 2009 No. 09/Pdt.G/2009/PN Tgl untuk pemenuhan ganti rugi dalam amar Putusan Mahkamah Agung RI/Putusan Kasasi No. 2831K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Tegal No. 09/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 18 November 2009 nilainya tidak sebanding atau melebihi harga ganti rugi dalam Putuan tersebut diatas karena nilai jual harta milik Tergugat II dan Tergugat III yang telah disita tanggal 19 Oktober 2009 nilainya Rp 6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) sedangkan jika dihitung ganti rugi hanya Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) oleh karenanya sita tersebut haruslah diangkat oleh Tergugat I dan jika menghendaki penyitaan nilainya sebanding dengan Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) jangan sampai miliaran rupiah;
13. Bahwa akibat memaksakan diri yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah

Halaman 23 Putusan Nomor 418/PDT/2019/PT SMG



melaksanakan Sita Eksekusi terhadap Obyek Perkara I dan Obyek Perkara II milik Penggugat yang tidak ada sangkut pautnya dengan Perkara No. 09/Pdt.G/2009/PN Tgl jo. Putusan Mahkamah Agung No. 281K/Pdt./2010 tanggal 11 Oktober 2011 jelas-jelas merugikan Penggugat karena Penggugat tidak bisa membalik nama atas Obyek Perkara I dan Obyek Perkara II yang telah dibeli Penggugat berdasarkan Kesepakatan Jual Beli tanggal 5 September 2017;

14. Bahwa untuk mengangkat sita terhadap Obyek Perkara I dan Obyek Perkara II yang jelas-jelas milik Penggugat haruslah dibebankan kepada Tergugat I karena untuk mengangkat sita tersebut dibutuhkan dana bila dilihat dalam hitungan di Pengadilan Negeri Tegal untuk pengangkatan sita maupun pelaksanaan sita ada biaya sebesar Rp 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan tentunya juga karena Penggugat memakai Pengacara tentunya membayar honor dan *success fee* sebesar 10% (sepuluh) dari harga Obyek Perkara I dan Obyek Perkara II sebesar Rp 5.900.000.000,- (lima miliar sembilan ratus juta rupiah) dan jika diperhitungkan Penggugat harus mengeluarkan uang keseluruhan sebesar Rp 602.500.000,- (enam ratus dua juta lima ratus ribu rupiah);

Berdasarkan Jawaban tersebut diatas Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bahwa Obyek Perkara I dan Obyek Perkara II berupa:
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi No. 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas \pm 177 m² berikut bangunan yang berdiri diatasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina,
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 789/Mangkukusuman, Surat Ukur No. 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas \pm 640 m² tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim No. 149 dan Jalan Kenanga Kelurahan Mangkukusuman Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal.Adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah melaksanakan sita terhadap harta milik Penggugat sebagaimana diatas yang telah disita oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 15 Februari 2018 No. 01/BA.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 15 Februari 2018 haruslah diangkat demikian juga dengan perbuatan Tergugat I yang telah



menyita barang milik Tergugat II dan Tergugat III yang sebagaimana telah disita oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 19 Oktober 2009 No. 09/Pdt.G/2009/PN Tgl haruslah diangkat pula;

4. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya Pengangkatan Sita dan lain-lain kepada Penggugat sebesar Rp 602.500.000,- (enam ratus dua juta lima ratus ribu rupiah);
5. Menyatakan bahwa Obyek Perkara I dan Obyek Perkara II adalah tidak ada sangkut pautnya dengan Putusan Perkara No. 09/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 18 November 2009 jo. Putusan Kasasi No. 281K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011;

Demikian Jawab dari Tergugat II dan Tergugat III yang bisa disampaikan kepada Majelis Hakim dalam Perkara No. 07/Pdt.G/2019/PN Tgl untuk mendapatkan keadilan yang sebenar-benarnya;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Nebis in idem

Bahwa permasalahan sita eksekusi atas Sertipikat Hak Milik No. 1192/Mangkukusuman, luas 177 m², tercatat atas nama Koesanto Soelijanto dan Sertipikat Hak Milik No. 789/Mangkukusuman, luas 640 m², tercatat atas nama Tjendrawati Santoso sudah pernah dilaksanakan pemeriksaan di tingkat Pengadilan Negeri Tegal dalam perkara perdata No.13/Pdt.Bth/2018/PN.Tgl dengan Penggugat yang sama yaitu Trisno Soelijanto dan Tergugat masing-masing Undrianto Winarko, Apt., M.M, Koesanto Soelijanto, Tjendrawati Santoso dengan Notaris Hertanti Pindayani, S.H sebagai Turut Tergugat. Adapun materi gugatan antara perkara No.13/ Pdt.Bth/2018/PN.Tgl dengan Perkara No. 07/Pdt.G/2019/PN.Tgl adalah sama, hanya berbeda pada dimasukkannya Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara yang baru. Bahwa perkara No.13/Pdt.Bth/2018/PN.Tgl tersebut telah diputus dimana amar putusan pada intinya mempertahankan pelaksanaan eksekusi sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal No. 01/Pen/Pdt.Eks/2013/PN.Tgl tanggal 2 Februari 2018 dan telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang serta telah mempunyai hukum tetap. Berdasarkan fakta tersebut di atas maka sudah jelas dan terang bahwa gugatan Penggugat mengandung unsure *nebis in idem*, oleh karena itu gugatan Penggugat



haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Penggugat tidak mempunyai *legal standing*

Bahwa Penggugat tidak mempunyai *legal standing* mengajukan gugatan atas permasalahan sita eksekusi atas Sertipikat Hak Milik No. 1192/Mangkukusuman, luas 177 m², tercatat atas nama Koesanto Soelijanto dan Sertipikat Hak Milik No. 789/Mangkukusuman, luas 640 m², tercatat atas nama Tjendrawati Santoso karena Penggugat belum mempunyai kedudukan sebagai pemilik yang sah atas ke dua tanah dan bangunan dengan sertipikat tersebut di atas. Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 5 September 2017 atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Penggugat dalam surat gugatan haruslah di tindaklanjuti dengan Akta Jual Beli dan didaftarkan pencatatan peralihannya di Kantor Turut Tergugat II. Bahwa sampai dengan saat ini ke dua sertipikat sebagaimana dimaksud di atas belum tercatat atas nama Penggugat sehingga dengan demikian Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan oleh karenanya gugatan Penggugat layak dinyatakan tidak dapat diterima.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa gugatan Penggugat pada intinya adalah gugatan mengenai kepemilikan sehingga hal yang berkaitan dengan masalah keperdataan antara Penggugat dengan Para Tergugat, maka Turut Tergugat II tidak menanggapinya;
2. Bahwa Turut Tergugat II telah melaksanakan pencatatan sita eksekusi pada buku tanah Sertipikat Hak Milik No. 1192/Mangkukusuman, luas 177 m², tercatat atas nama Koesanto Soelijanto dan Sertipikat Hak Milik No. 789/Mangkukusuman, luas 640 m², tercatat atas nama Tjendrawati Santoso adalah berdasarkan permohonan dari Pengadilan Negeri Tegal, dan telah sesuai dengan prosedur serta ketentuan yang berlaku oleh karenanya pencatatan sita eksekusi tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sah;
3. Bahwa pada intinya Turut Tergugat II sebagai Lembaga Pemerintah mendukung adanya pencapaian kesepakatan perdamaian antara Penggugat dan Para Tergugat dan sebagai Lembaga Pemerintah yang baik akan tunduk dan patuh pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan jawaban atau alasan-alasan tersebut di atas dapat menjadikan pertimbangan Majelis Hakim dalam menentukan putusannya untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

Menerima eksepsi Turut Tergugat II.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan bahwa Turut Tergugat II adalah Lembaga Pemerintah yang baik dan benar;
2. Menyatakan melaksanakan pencatatan sita eksekusi pada buku tanah Sertipikat Hak Milik No. 1192/Mangkukusuman, luas 177 m², tercatat atas nama Koesanto Soelijanto dan Sertipikat Hak Milik No.789/Mangkukusuman, luas 640 m², tercatat atas nama Tjendrawati Santoso oleh Turut Tergugat II adalah sesuai dengan prosedur serta ketentuan yang berlaku oleh karenanya mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat;
3. Membebaskan Turut Tergugat II dari segala biaya yang timbul dari perkara ini.
Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon Majelis Hakim menjatuhkan putusan seadil-adilnya.

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan eksepsi Turut Tergugat II seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan secara hukum Akta-akta Notaril yaitu:
 - a. Akte Pengikatan Jual Beli No. 1 tertanggal 5 September 2017 dan Akte Kuasa No. 2 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H., notaris di Semarang atas Objek Perkara I Sertifikat Hak Milik No.1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi No.222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas ± 177 m² berikut bangunan yang berdiri diatasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto.
 - b. Akte Pengikatan Jual Beli No. 3 tertanggal 5 September 2017 dan Akte Kuasa No. 4 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat dihadapan

Halaman 27 Putusan Nomor 418/PDT/2019/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

Notaris Supardi, S.H., notaris di Semarang atas Objek Perkara II Sertifikat Hak Milik No. 789/Mangkukusuman, Surat Ukur No. 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas \pm 640 m² tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim No. 149 dan Jalan Kenanga Kelurahan Mangkukusuman Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal.

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III;

3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan secara hukum Objek Perkara I dan Objek Perkara II yang terdiri atas 2 (dua) alas hak Sertifikat Hak Milik yaitu:
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi No. 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas \pm 177 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto.
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 789/Mangkukusuman, Surat Ukur No. 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas \pm 640 m² tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim No. 149 dan Jalan Kenanga Kelurahan Mangkukusuman Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Kenanga
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Teguh/selokan
- Sebelah Selatan : Toko Satelit dan Toko Langgeng (Rumah dr. Indrawan)
- Sebelah Barat : Jalan A.R. Hakim

Adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan bahwa Sita Eksekusi yang telah diletakkan atas Objek Perkara I dan Objek Perkara II sebagaimana disebut dalam penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal No. 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Februari 2018 Jo. No. 9/Pdt.G/2009/PN Tgl Jo. No. 145/Pdt/2010/PT Smg Jo. No. 2831 K/Pdt/2010 Jo. No. 209 PK/Pdt/20148 Februari 2018 sebagaimana telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 15 Februari 2018 sebagaimana dalam Berita Acara Sita Eksekusi No. 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl yaitu terhadap:

Halaman 28 Putusan Nomor 418/PDT/2019/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

- a. Sertifikat Hak Milik No. 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi No. 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas \pm 177 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto.
- b. Sertifikat Hak Milik No.789/Mangkukusuman, Surat Ukur No. 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas \pm 640 m² tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim No. 149 dan Jalan Kenanga Kelurahan Mangkukusuman Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Kenanga;
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Teguh/selokan;
- Sebelah Selatan : Toko Satelit dan Toko Langgeng (Rumah dr. Indrawan);
- Sebelah Barat : Jalan A.R. Hakim.

Adalah cacat juridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus segera diangkat;

7. Memerintahkan Panitera atau pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pengangkatan sita atas tanah milik Penggugat yaitu objek perkara I dan Objek Perkara II berdasarkan penetapan ex officio dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal;
8. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan para Turut Tergugat untuk taat dan tunduk kepada isi putusan perkara aquo;
9. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.591.000,-(Satu juta lima ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan relas pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl yang berisi pada pokoknya bahwa pada tanggal 29 Mei 2019 Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tegal telah memberitahukan putusan tersebut secara patut kepada Turut Tergugat I karena tidak hadir dipersidangan pada saat putusan dibacakan;

Halaman 29 Putusan Nomor 418/PDT/2019/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan banding Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 31 Mei 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tegal, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan melalui kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019 dan telah diberitahukan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 31 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding pada tanggal 16 Juli 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 16 Juli 2019 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding I, II semula Tergugat II, III dan Turut Terbanding III, IV semula Turut Tergugat I, II masing-masing pada tanggal 18 Juli 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 29 Juli 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 29 Juli 2019 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Terbanding I, II semula Tergugat II, III dan Turut Terbanding III, IV semula Turut Tergugat I, II masing-masing pada tanggal 30 Juli 2019;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I, II semula Tergugat II, III telah mengajukan Kontra memori banding pada tanggal 31 Juli 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 1 Agustus 2019 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding III, IV semula Turut Tergugat I, II masing-masing pada tanggal 5 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tegal telah memberitahukan kepada para pihak yang berperkara untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini masing-masing pada tanggal 3 Juli 2019, dan 4 Juli 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam memori bandingnya bertanggal 16 Juli 2019 pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa perkara perdata Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl adalah nebis in idem dengan perkara Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN Tgl yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan alasan :

- a. Bahwa obyek, subyek dan materi perkara dalam kedua perkara tersebut adalah sama ; penambahan pihak Turut Tergugat BPN Kota Tegal dalam perkara perdata Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl sama sekali tidak ada kaitannya dengan bukti Akta Pengikatan Jual Beli dari Penggugat atau tidak/belum ada kaitannya dengan materi pokok perkara ;
- b. Bahwa yang diminta dalam petitum gugatan kedua perkara tersebut adalah sama atau tidak berbeda ;
- c. Bahwa menurut amar putusan perkara perdata Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN Tgl menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar, mempertahankan pelaksanaan eksekusi sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 01/Pen/Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Pebruari 2018, menolak perlawanan pelawan untuk seluruhnya;
- d. Bahwa perkara perdata Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN Tgl jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 459/Pdt/2018/PT SMG telah berkekuatan hukum tetap karena Pelawan Trisno Soelijanto tidak melakukan upaya hukum kasasi ;

Berdasarkan alasan pada poin a sampai d tersebut, maka seharusnya gugatan Penggugat yang sudah merupakan gugatan ulang dari perkara sebelumnya haruslah ditolak ;

2. Bahwa putusan Majelis Hakim dalam perkara perdata Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019 adalah putusan yang sangat kontroversi, dengan alasan :

- Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Rapat Pleno sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ; pada poin 2 Mengenai Perubahan SEMA Nomor 07 Tahun 2012, mengenai derden verzet menegaskan bahwa penetapan eksekusi, penetapan sita dan Berita

Halaman 31 Putusan Nomor 418/PDT/2019/PT SMG



- Acara Penyitaan dapat dibatalkan dan diangkat apabila gugatan bantahan atau perlawanan dari pihak ketiga dikabulkan;
- Bahwa karena perkara perdata Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl bukan perkara derden verzet / perlawanan tetapi hanya gugatan biasa seharusnya gugatan tersebut harus ditolak ;
3. Bahwa gugatan Penggugat Trisno Soelijanto adalah gugatan yang tidak beralasan dan tidak mempunyai dasar hukum, dengan alasan : Bahwa materi gugatan yang meminta pengesahan hak, pembatalan penetapan eksekusi dan pengangkatan sita, maka gugatan terhadap pelaksanaan eksekusidan pengangkatan sita, maka gugatan terhadap pelaksanaan eksekusi bukan diajukan secara biasa sebagaimana dalam gugatan perkara Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tetapi harus diajukan dalam bentuk gugatan derden verzet atau gugatan perlawanan/bantahan (Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 Tahun 2018) ;
4. Bahwa terhadap amar putusan poin 5 yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah putusan yang keliru, dengan alasan :
- Bahwa Pembanding mengajukan permohonan Sita Eksekusi terhadap harta kekayaan Turut Terbanding I berupa tanah SHM No.1192 / Mangkukusuman – Tegal dan harta kekayaan Turut Terbanding II berupa tanah SHM No.789 / Mangkukusuman – Tegal karena sita persamaan terhadap harta kekayaan Turut Terbanding I dan II dalam perkara perdata Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tidak bisa dieksekusi lelang karena telah dibebani hak tanggungan di B.C.A. Tegal, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1989 dari pasal 463 RV ;
 - Bahwa tanah dalam SHM Nomor 1192 dan SHM Nomor 789 yang telah disita eksekusi oleh petugas Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 15-2-2018 belum atas nama Terbanding/Penggugat TRISNO SOELIJANTO tetapi masih murni atas nama KOESANTO SOELIJANTO dan TJENDRAWATI SANTOSO sehingga Terbanding sama sekali tidak dirugikan dengan penyitaan tersebut ;
 - Bahwa berdasarkan keterangan Notaris SUPARTI, S.H. saksi Penggugat dalam perkara Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl menerangkan bahwa :
 - Asli SHM yang dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 dan 03 tanggal 5-9-2017 tidak pernah diperlihatkan kepada saksi ;



- Saksi tidak tahu Nomor SHM maupun atas nama siapa SHM yang dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli ;
 - Bahwa pada waktu diadakan pemeriksaan setempat atas tanah sengketa ternyata NY.SOUW TJWAN SIN selaku penyewa atas tanah rumah sengketa menerangkan kepada Majelis Hakim tidak mengenal TRISNO, dan TRISNO tidak pernah menyatakan sebagai pembeli atas tanah sengketa dan tidak pernah menyatakan keberatan atas masalah sewa/kontrak, pada hal menurut ketentuan pasal 8 Akta Pengikatan Jual Beli KOESANTO dan TJENDRAWATI dilarang untuk menyewakan tanah sengketa kepada pihak lain ;
 - Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan uraian diatas Pembanding mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :
1. Menerima permohonan banding dari Pembanding ;
 2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019 yang dimohonkan banding; Selanjutnya mengadili sendiri :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I ;
- Menolak gugatan Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonpensi :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi ;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Mempertahankan pelaksanaan Eksekusi perkara perdata No.9/Pdt.G/2009/PN Tgl sesuai dengan Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal No.01/Pen/Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Pebruari 2018 ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan ;

Menimbang, bahwa selengkapnya alasan-alasan dalam memori banding sebagaimana termuat secara lengkap dalam memori banding bertanggal 16 Juli 2019 dianggap termuat dan dipertimbangkan dalam putusan perkara ini di



tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya dalam kontra memori bandingnya bertanggal 29 Juli 2019 dan tanggal 31 Juli 2019 pada pokoknya menyatakan menolak semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pembanding/Tergugat I pada memori bandingnya halaman 4 s/d 8 ternyata adalah merupakan pengulangan dalil posita jawaban dan duplik Tergugat I/Pembanding, dan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal telah dipertimbangkan secara baik dan cermat berdasarkan fakta-fakta hukum yang benar sebagaimana terlihat dalam pertimbangan hukum dari halaman 31 s/d 47 ;

- Bahwa oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama, telah memberi pertimbangan yang cukup dalam putusannya sebagaimana amarnya yang telah mengabulkan sebagian dari petitum gugatan Penggugat/Terbanding I, maka Penggugat/Terbanding I mohon Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara perdata a quo untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019 ;
- Bahwa selengkapnya tentang alasan-alasan kontra memori banding pada angka 4 sampai dengan angka 21 maupun alasan-alasan kontra memori banding bertanggal 31 Juli 2019 tersebut dianggap termuat dan merupakan bagian tak terpisahkan serta merupakan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusan perkara Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019 yang dimohonkan banding tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam uraian alasan-alasan yang dikemukakan sebagai materi kontra memori banding tersebut kuasa hukum Terbanding I/Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa tengah berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding dari Pembanding/Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019 untuk seluruhnya ;
- Menghukum Pembanding/Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019, dan Berita Acara Persidangan serta telah pula membaca dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperhatikan dengan seksama memori banding bertanggal 16 Juli 2019 yang diajukan oleh pihak Pemanding melalui kuasa hukumnya dan kontra memori banding bertanggal 29 Juli 2019 dan tanggal 31 Juli 2019 dari kuasa hukum Terbanding, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019 yang dimintakan banding ini dan akan mempertimbangkan dan mengadili sendiri perkara ini sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019 yang telah mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I dalam Konvensi dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding yang materi alasan hukum dari eksepsi tersebut secara yuridis formal sudah menyangkut pembuktian dalam pokok perkara, yang oleh karenanya Pengadilan Tinggi dapat menerima dan menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal tersebut, sehingga Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus eksepsi, dalam hal demikian putusan Pengadilan Negeri Tegal khusus tentang eksepsi tersebut dapat dibenarkan ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa sebagai permasalahan pokok dalam gugatan Penggugat Konvensi/Terbanding adalah Penggugat sebagai pembeli 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.1192/Mangkukusuman atas nama Koesanto Soelijanto (Tergugat II) berdasar pada Akta Persetujuan Pengikatan jual beli Nomor 1 tanggal 5 September 2017 dan Akta Kuasa Nomor 2 tanggal 5 September 2017, dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H. di Semarang dan Akta Persetujuan Pengikatan jual beli Nomor 3 Tahun 2017 atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman tanggal 5 September 2017 dan Akta Kuasa Nomor 4 tanggal 5 September 2017 keduanya dibuat dihadapan Notaris Supardi, S.H. Notaris di Semarang, dan karenanya cukup beralasan hukum untuk dinyatakan Penggugat/Terbanding sebagai pemilik atas 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1192/Mangkukusuman dan Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman serta menyatakan Sita Eksekusi yang dilakukan atas obyek perkara I dan obyek perkara II sebagaimana disebut

Halaman 35 Putusan Nomor 418/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Pebruari 2018 jo. Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl jo. Nomor 145/Pdt/2010/PT SMG jo. Nomor 2831 K/Pdt/2010 jo. Nomor 209 PK/Pdt/2014 tanggal 8 Pebruari 2018 yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 15 Pebruari 2018 sebagaimana dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 1/BA.Pdt.Eks/PN Tgl tanggal 15 Pebruari 2018 yang secara yuridis dipandang sangat berlebihan tidak proporsional, tidak sebanding dengan jumlah ganti rugi yang dimaksud dalam amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2831 K/Pdt/2010 jo. Putusan perkara Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl yang sekitar kurang lebih Rp.260.000.000,- sedangkan harga tanah dan bangunan yang telah diletakkan sita persamaan tersebut bila dijual harganya ditaksir kurang lebih Rp.6.000.000.000,- sehingga secara ukum permintaan Tergugat I/Pembanding kepada Ketua Pengadilan Negeri Tegal yang telah menyita obyek perkara I dan obyek perkara II milik Penggugat/Terbanding sangatlah berlebihan dan perbuatan Tergugat I/Pembanding dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan karenanya pula terhadap penetapan pelaksanaan sita eksekusi tersebut diatas dikategorikan sebagai penetapan yang cacat formal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga cukup beralasan menurut hukum untuk segera diangkat atas perintah ex officio dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal ;

Menimbang, bahwa terhadap pokok gugatan Penggugat Konvensi/Terbanding sebagaimana tersebut diatas terkait dengan permasalahan status kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa I dan obyek sengketa II, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan dari segi hukum pertanahan (hukum agraria) maupun dari substansi perbuatan hukum yang terjadi dilakukan oleh pihak Penggugat /Terbanding dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sebagai pihak pembeli tanah obyek sengketa I dan obyek sengketa II berupa tanah hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor 1192/Mangkukusuman atas nama Koesanto Soelijanto (Tergugat II/Turut Terbanding) berdasar Akta Pengikatan jual beli Nomor 1 tanggal 5 September 2017 (bukti P-1) dan Akta Kuasa Nomor 2 tanggal 5 September 2017 (bukti P-2) dan tanah hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman atas nama Tjendrawati Santoso (Tergugat III/Turut Terbanding) berdasar Akta Pengikatan jual beli Nomor 3 tanggal 5 September 2017 (bukti P-3) dan Akta Kuasa Nomor 4 tanggal 5 September 2019 (bukti P-4) serta dilengkapi dengan kwitansi pembayaran SHM Nomor 1192 tanggal 4 Pebruari 2018 uang sejumlah

Halaman 36 Putusan Nomor 418/PDT/2019/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

Rp.300.000.000,- (bukti P-5) dan kwitansi pembayaran SHM Nomor 1192 tanggal 3 Juli 2018 uang sejumlah Rp,300.000.000,- (bukti P-6) dan kwitansi pembayaran SHM Nomor 789 tanggal 5 Juli 2018 uang sejumlah Rp.800.000.000,- (bukti P-8) dan bukti kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp.1000.000.000,- untuk pembayaran SHM Nomor 789 tanggal 4 Pebruari 2018 (bukti P-7), bukti P-9 Penetapan Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tegal tanggal 8 Pebruari 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sebagaimana tercantum dalam bukti P-1 s/d P-7 yaitu :

P-1 : Akta Pengikatan jual beli Nomor 1 tanggal 5 September 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 2 tanggal 5 September 2017 atas tanah obyek perkara I, Sertifikat Hak Milik Nomor 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi Nomor 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas \pm 177 m2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makanbu GINA, tercatat atas nama KOESANTO SOELIJANTO ; dan

P-2 : Akta Pengikatan jual beli Nomor 3 tanggal 5 September 2017 dan akta Kuasa Menjual Nomor 4 tanggal 5 September 2017 atas tanah obyek perkara II, Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman, Surat Ukur Nomor 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 Nopember 2007 atas tanah kosong, luas \pm 640 m2 tercatat atas nama TJENDRAWATI SANTOSO setempat dikenal dengan jalan AR.Hakim Nomor 49 dan jalan Kenanga, Kelurahan Mangkukusuman, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal ;

dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal sebagai alasan hukum dengan pertimbangan hukum terhadap pembuatan perjanjian ikatan jual beli dengan menggunakan formalitas Akta Pengikatan jual beli Nomor 1 dan Nomor 3 yang dibuat oleh Notaris Supardi, S.H., M.Kn. atas tanah obyek perkara I, SHM Nomor 1192 dan tanah obyek perkara II, SHM Nomor 789 sebagaimana tersebut diatas serta dengan mencantumkan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ;

Pada Bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, angka 4 huruf a dan huruf b yang nota bene mengenai Kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

Halaman 37 Putusan Nomor 418/PDT/2019/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

- a. Melakukan jual beli atas tanah tersebut dengan tatacara prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yaitu :
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak ;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah, yang diperjanjikan :
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
 - Tanah obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita; atau
 - Tanah obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status jaminan/hak tanggungan ; atau
 - Terhadap Tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah dengan pemegang sertifikat ;

Angka 7 : Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) secara hukum terjadi jika, pembelitelah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian perkara Nomor 7/Pdt.G/2019/PNTgl tanggal 27 Mei 2019 dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal belum mempertimbangkan dengan seksama terhadap materi bukti T.I-1 s/d T.I-8 dan bukti dari Turut Tergugat II/T.T II-7 berupa Surat dari Kantor Pertanahan Kota Tegal Nomor 133/13.33.76.600/II/2018, tanggal 1 Pebruari 2018 Perihal Penjelasan Status Sita Jaminan Dalam Perkara Perdata Nomor 1/Pdt.Eks/2013/PN Tgl ;

1. Bahwa sebidang tanah SHM Nomor 1031/Kemandungan atas nama Tjendrawati Santoso d/h Tan Ay Tien telah dilaksanakan pencatatan Sita Jaminan dari Pengadilan Negeri Tegal Nomor 09/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 14 Oktober 2009;

Halaman 38 Putusan Nomor 418/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam buku tanah SHM Nomor 1031/Kemandungan terdapat catatan Hak Tanggungan tanggal 29 Juni 2009 Nomor 109/2009 dibuat oleh Siti Sopiah, S.H. PPAT Pembebanan Hak Tanggungan di PT. BCA, Tbk ;
3. Bahwa SHM Nomor 1031/Kemandungan dalam dokumen pertanahan tidak terdapat perubahan kepemilikan maupun status Hak Atas Tanah ;

Bahwa demikian pula berdasarkan hasil dari pemeriksaan dilokasi (P.S.) tanggal 30 April 2019 (lihat : Berita Acara Sidang lanjutan ke 11 Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl halaman 36) ;

Dari keterangan saksi ibu Son Tjwan Gien (Tergugat III Kompensi) menerangkan bahwa rumah dijaminan oleh Tergugat II dan Tergugat III masih jadi jaminan Bank dan ada bukti Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian dari bukti T.T II-7 yang menerangkan status tanah SHM No.1031/Kemendungan terdapat catatan Hak Tanggungan tanggal 29 Juni 2009 Nomor 109/2009 dibuat oleh Siti Sopiah, S.H. PPAT pembebanan Hak Tanggungan di P.T. BCA, Tbk dan bersesuaian dengan keterangan saksi ibu SON TJWAN GIEN (Tergugat III/prinsipal) ketika dilakukan Pemeriksaan di Lokasi oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 30 April 2019 menerangkan bahwa rumah yang berdiri diatas tanah SHM Nomor 1031/Kemandungan dijaminan oleh Tergugat II dan Tergugat III masih menjadi jaminan Bank dan ada bukti hak Tanggungan ;

Bahwa dalam hal demikian dari fakta pembuktian sebagaimana tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli atas obyek perkara I dan II yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi dengan Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian jual beli Nomor 1 dan Nomor 3 masing-masing bertanggal 5 September 2017 dibuat dihadapan Notaris Supardi, SH.,M.Kn ternyata dan terbukti materi/isi perjanjian jual beli tanah obyek perkara I SHM Nomor 1031/Kemandungan a quo tidak memenuhi ketentuan yang diwajibkan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 pda bagian B Perdata Umum angka 4 huruf a dan b utamanya terkait dengan kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, oleh karenanya menurut hemat Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa terhadap petitum gugatan angka 3 yang berisi tuntutan menyatakan secara hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik adalah tidak cukup beralasan hukum yang tepat dan benar, oleh karenanya harus dinyatakan ditolak ;

Halaman 39 Putusan Nomor 418/PDT/2019/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)



Menimbang, bahwa dalam konteks perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yang telah bersertifikat, ditinjau dari segi hukum Pertanahan/Agraria syarat formal jual beli harus dibuktikan dengan Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;

Bahwa dalam hal demikian terhadap Akta Perjanjian Pengikatan jual beli Tanah Nomor 1 tanggal 5-9-2019 dan Akta Pengikatan jual beli Tanah Nomor 3 tanggal 5-9-2017 (bukti P-1 ; P-3) maupun Akta Kuasa Nomor 2 tanggal 5-9-2017 dan Akta Kuasa Nomor 4 tanggal 5-9-2017 (bukti P-2; P-4) adalah bukan Akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang oleh karenanya Akta Pengikatan jual beli tanah (bukti P-1 ; P-3) tidak memiliki daya pembuktian berupa bukti wajib (plicht bewijs) sebagaimana yang ditentukan oleh pasal 27 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (bukti P-1 ; P-3) a quo hanya mempunyai daya pembuktian berupa bukti bebas sebab tidak diperintahkan oleh Pembentuk Undang-Undang, dalam hal demikian itu maka sifat dari Akta Pengikatan Jual Beli Tanah tersebut diatas hanya bersifat sebagai bukti permulaan tertulis yang masih diperlukan tindak lanjutnya berupa pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya dengan penerapan ketentuan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 pada Bagian Perdata Umum angka 7, yang mensyaratkan keharusan adanya Pembeli/Penggugat Konvensi telah membayar lunas harga tanah obyek jual beli dalam hal ini adalah tanah obyek perkara I dan obyek perkara II sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 dan Nomor 3 (bukti P-1 dan P-3) serta Pembeli/Penggugat Konvensi telah menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik, namun faktanya justru bertentangan dengan keterangan prinsipal Tergugat III yang menerangkan bahwa Tergugat III lah yang masih menguasai fisik tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah SHM Nomor 1031/Kemandungan a quo ; sedangkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah menguasai tanah maupun bangunan yang berdiri diatasnya secara nyata/konkrit;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas dari bukti-bukti P-1 sampai dengan P-7 dan fakta yang diperoleh



dari keterangan saksi ibu San Tjwan Gien (prinsipal Tergugat III) yang menerangkan masih menguasai tanah obyek perkara I yaitu SHM Nomor 1031/Kemandungan yang di atasnya berdiri bangunan ditempat dikenal Rumah Makan Bu Gina (Vide hasil pemeriksaan setempat/PS tanggal 30 April 2019) dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatas dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 pada Bagian B Perdata Umum pada point/angka 4.a dan 4.b serta angka 7 terkait dengan petitum gugatan Penggugat Konvensi angka 4 yang menuntut agar obyek perkara I yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi Nomor 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas \pm 177 m², berikut bangunan yang berdiri diatasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto ; dan obyek perkara II yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman, Surat Ukur Nomor 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 Nopember 2007, seluas \pm 640 m² tercatat atas nama Tjendrawati Santoso setempat dikenal dengan jalan AR Hakim Nomor 149 dan jalan Kenanga Kelurahan Mangkukusuman, Kecamatan Kota Tegal Timur, Kota Tegal adalah sah milik Penggugat, menurut hemat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi terhadap tuntutan Penggugat Konvensi pada petitum angka 4 tersebut ditinjau dari aspek pemenuhan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Pada bagian B Rumusan Kamar Perdata. Perdata Umum angka 7 ternyata secara faktual Penggugat Konvensi sebagai pihak pembeli sebagaimana bukti P-1 ; P-3 a quo belum memenuhi persyaratan yang diwajibkan oleh ketentuan angka 7 SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yaitu Penggugat Konvensi sebagai pihak pembeli atas tanah obyek perkara I dan II belum menguasai secara nyata terhadap tanah obyek perkara I dan II tersebut dan proses jual belinya dilakukan dengan itikad tidak baik, hal tersebut terbukti bahwa ketika perjanjian jual beli dibuat berdasarkan Akta Pengikatan jual beli (bukti P-1 ; P-3) ternyata status tanahnya masih menjadi agunan sebagai Hak tanggungan di PT.BCA, Tbk. Tanggal 29 Juni 2009 Nomor 109/2009 serta terhadap tanah SHM Nomor 1031/Kemandungan atas nama Tjendrawati Santoso telah dilaksanakan pencatatan sita jaminan dari Pengadilan Negeri Tegal Nomor 09/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 14 Oktober 2009 (lihat bukti T.TII-7);

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap bukti-bukti P-1 s/d P-7 kualitasnya bukan merupakan bukti yang memiliki daya pembuktian wajib sebagaimana ditentukan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal ini adalah Akta jual beli yang dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar bukti untuk peralihan hak atas tanah karena jual beli, sedang terhadap Akta Pengikatan jual beli Nomor 1 dan nomor 3 tanggal 5-9-2007 meskipun dibuat di hadapan Notaris Supardi, S.H.M.Kn (bukti P-1 ; P-3) namun sifatnya hanya sebagai bukti permulaan tertulis saja dan masih perlu di tindak lanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT berdasarkan ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ; Dalam hal demikian itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa terhadap petitum gugatan angka 4 dipertimbangkan tidak cukup beralasan hukum dan oleh karenanya dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan tidak dapat diterimanya petitum gugatan angka 4 sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka secara yuridis Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi belum mempunyai kualitas sebagai pemilik hak atas tanah obyek perkara I yaitu tanah sertifikat hak milik Nomor 1031/Kemandungan tercatat masih atas nama Koesanto Soelijanto dan tanah obyek perkara II yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Kemandungan tercatat masih atas nama Tjendrawati Santoso dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum menguasai secara konkrit/riil terhadap kedua bidang tanah obyek perkara I dan II a quo, oleh karenanya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai dasar alas hak, untuk menuntut pengangkatan sita eksekusi yang telah diletakkan atas tanah obyek perkara I dan tanah obyek perkara II sebagaimana termuat dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Pebruari 2018 jo. Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl jo. Nomor 145/Pdt/2010/PT SMG jo Nomor 2831 K/Pdt/2010 jo Nomor 209 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Pebruari 2018 sebagaimana telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 15 Pebruari 2018 jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl, oleh karenanya terhadap petitum gugatan Penggugat Konvensi pada angka 6 harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan keabsahan sita eksekusi atas tanah obyek perkara I dan II sebagaimana disebut dalam Penetapan Sita Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Pebruari 2018 jo Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 16 Nopember 2009 jo. Nomor 145/Pdt/2010/PT SMG tanggal 7 Juli 2010 jo. Nomor 2831 K/Pdt/2010

Halaman 42 Putusan Nomor 418/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 11 Oktober 2011 jo. Nomor 209 PK/Pdt/2014 tanggal 22 September 2015 sebagaimana dilaksanakan jurusita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 15 Pebruari 2018 dalam Berita Acara Sita Eksekusi nomor 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl yang dinilai cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus segera diangkat karena dilakukan secara tidak berhati-hati dalam meletakkan sita eksekusi terhadap tanah obyek perkara I dan II untuk membayar ganti rugi yang dituntut oleh Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan putusan perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana tersebut diatas yang tidak sebanding dengan nilai jual harga tanah melanggar surat Edaran Mahkamah Agung/SEMA Nomor 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag);

Menimbang, bahwa terkait dengan penilaian sah atau tidaknya penetapan sita eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal tersebut diatas, menurut ketentuan pasal 197 (1) HIR menegaskan bahwa batas jumlah penyitaan yang proporsional dengan sejumlah uang yang harus dibayar oleh Tergugat II yaitu Koesanto Soelijanto dan Tergugat III Ny.Tjendrawati Santoso secara tanggung renteng sejumlah Rp.100.000.000,- kepada Tergugat I sebagaimana tersebut dalam amar putusan perkara Nomor 2831 K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 jo. Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 18 Nopember 2009 jo. Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019 dan menghukum Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Tergugat I dalam perkara nomor 2831 K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 adalah sebagai Penggugat yaitu Drs.Undrianto Winarko, Apt.,M.M. sebesar 3 % setiap bulan dari jumlah Rp.100.000.000 ,- (seratus juta rupiah) terhitung mulai tanggal 03 Pebruari 2006 sampai dengan adanya pelunasan yang sah dari Tergugat I dalam hal ini Koesanto Soelijanto dan Tergugat II dalam hal ini Ny.Tjendrawati Santoso kepada Penggugat dalam hal ini adalah Drs.Undrianto Winarko, Apt.,M.M. sesuai dengan amar putusan perkara nomor 2831 K/Pdt/2010 tanggal 11 Oktober 2011 yang tercantum dalam angka 7 dan 8 yang telah berkekuatan hukum tetap dan karenanya mempunyai titel eksekutorial, dan ditambah dengan jumlah biaya eksekusi lelang (pasal 200 ayat 5 HIR), dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Pebruari 2018 jo. Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl jo. Nomor 145/Pdt/2010/PT SMG jo. Nomor 2831 K/Pdt/2010 jo. Nomor 209 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Pebruari 2018 sebagaimana telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tegal

Halaman 43 Putusan Nomor 418/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 15 Pebruari 2018 *jo.* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl adalah sah, karena penetapan sita eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl atas obyek perkara 1 dan perkara 2 tersebut adalah untuk melaksanakan isi putusan yang telah Berkekuatan Hukum tetap (BHT), maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut maka terhadap petitum ke 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 dari gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Terbanding semula Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat pengadilan ;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa inti gugatan Rekonvensi adalah bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dengan sengaja mengubah amar putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2831 K/Pdt/2010 yaitu tentang amar putusan ganti kerugian (amar putusan poin 8) Penggugat Konvensi telah merubah dari 3 % setiap bulan menjadi 3 % setiap tahun dan perkiraan jumlah ganti kerugian menurut versi Penggugat telah dijadikan sebagai salah satu alasan untuk mengajukan dalam perkara ini ;

Bahwa perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah merubah amar putusan Mahkamah Agung tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalihkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dengan sengaja merubah amar putusan Mahkamah Agung Nomor 2831 K/Pdt/2010 tentang ganti rugi yaitu dari 3 % setiap bulan menjadi 3 % setiap tahun yang dijadikan dasar dalam mengajukan gugatannya, hal demikian adalah merupakan perbuatan melawan hukum (PMH) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dibuktikan adalah apakah benar putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2831 K/Pdt/2010 tersebut menyebutkan besaran ganti rugi 3 % setiap bulannya ? ;

Menimbang, bahwa memperhatikan putusan Mahkamah Agung R.I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2831 K/Pdt/2010 ternyata dalam butir angka 7 dan 8 (bukti P.14 dan T.I.8) ternyata menyatakan bahwa besaran ganti rugi yang dibebankan kepada pemohon kasasi (Drs.Undrianto Winarko, Apt.,M.M.) adalah sebesar 3 % setiap bulan dari Rp.100.000.000 ,- (seratus juta rupiah) terhitung sejak 3 Februari 2006 bukan 3 % setiap tahun sebagaimana gugatan Penggugat Konvensi ;

Menimbang, bahwa dari fakta bukti P.14 dan T. I.8 tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat maka apa yang dilakukan Tergugat Rekonvensi yang menyebut besaran ganti rugi adalah 3 % setiap tahun dalam gugatan adalah tidak benar, sehingga apa yang dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (PMH) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai pelaksanaan eksekusi sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan konpensasi, Majelis Hakim berpendapat cukup beralasan untuk mempertahankan pelaksanaan eksekusi sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Pebruari 2018 *jo.* Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl *jo.* Nomor 145/Pdt/2010/PT SMG *jo.* Nomor 2831 K/Pdt/2010 *jo.* Nomor 209 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Pebruari 2018 sebagaimana telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 15 Pebruari 2018 *jo.* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka terhadap petitum dalam gugatan Rekonpensasi adalah beralasan untuk dikabulkan seluruhnya ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Rekonvensi tersebut dikabulkan, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah, oleh karena itu harus dihukum untuk membayar biaya dalam kedua tingkat pengadilan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan Pembanding semula Tergugat I yang dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa penetapan sita eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Pebruari 2018 *jo.* Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl *jo.* Nomor 145/Pdt/2010/PT SMG *jo.* Nomor 2831 K/Pdt/2010 *jo.* Nomor 209 PK/Pdt/2018 tanggal 14 Pebruari 2018 sebagaimana telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 15 Pebruari 2018 *jo.* Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, sementara itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan kontra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding dari Terbanding yang menyatakan putusan Pengadilan Negeri Tegal telah tepat dan benar ;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amar selengkapnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dalam perkara, maka kepada Tergugat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding yang besarnya sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan HIR (Herzein Inlandsch Reglement) serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya ;
- Mempertahankan pelaksanaan eksekusi perkara perdata Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 18 Nopember 2009 sesuai penetapan

Halaman 46 Putusan Nomor 418/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 01/Pen/Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8-2-2018 ;

- Menyatakan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Kamis, tanggal 26 September 2019, oleh kami Hesmud Purwanto, S.H., M.H. Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua, Dewa Putu Wenten, S.H. dan Januarso Rahardjo, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 418/PDT/2019/PT SMG tanggal 31 Juli 2019, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 28 Nopember 2019 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Dewa Putu Wenten, S.H. sebagai Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Januarso Rahardjo, S.H.,M.H. dan Prasetyo Ibnu Asmara, S.H.,M.H. sebagai Para Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 418/PDT/2019/PT SMG tanggal 26 Nopember 2019 dan Endah Sulistyowati, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Januarso Rahardjo, S.H., M.H.

Dewa Putu Wenten, S.H.

TTD

Prasetyo Ibnu Asmara, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Endah Sulistyowati, S.H.

Halaman 47 Putusan Nomor 418/PDT/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara:

RedaksiRp 10.000,00

Meterai.....Rp 6.000,00

Pemberkasan..... Rp134.000,00+

Jumlah..... Rp150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah).

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)