



Untuk Dinas

PUTUSAN

Nomor : 311 / Pdt / 2015 / PT SMG

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Rr. SUHARTINI,

Umur 72 Tahun, Tempat tinggal di Desa Payang RT. 03 RW. 04, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah ;

Dalam hal ini telah memberikan kuasa insedentil kepada **ERI SADEWA**, Umur 45 Tahun, Alamat : Desa Payang RT. 03 RW. 04, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Insedentil tertanggal 27 Mei 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 28 Mei 2015 dibawah Register Nomor : W12-U10/4/BHI.01/5/2015 ;

Sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N :

KEPALA DESA PAYANG,

Berkedudukan di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **NURCAHYO EKO PAMBUDI,S.H. dan ZAINUR ROFIQ,S.H.**, Keduanya Advokat / Penasihat Hukum pada kantor hukum “NURCAHYO EKO PAMBUDI, SH & REKAN” yang beralamat di Perum Griya Kencana



II, Jl. Meranti II Nomor 15 Pati berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Desember 2014 ;

Sebagai TERBANDING semula TERGUGAT ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 13 Agustus 2015 Nomor : 311/ PDT / 2015 / PT SMG tentang Penetapan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini ;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 9 September 2015 Nomor : 311/ PDT / 2015 / PT SMG tentang Penetapan Hari Sidang ;
- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding dengan surat gugatannya tertanggal 25 Nopember 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati di bawah register No. 70/Pen.Pdt.G/2014/PN.Pti telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah (obyek sengketa) terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati. Tetapi karena adanya pembuatan jalan desa, maka pada tanah tersebut kini telah dilalui jalan desa sehingga tanah terbagi menjadi 2 (dua) bidang bersebelahan yang dibatasi jalan yaitu :
 - a. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 586 Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati a/n Penggugat Surat Ukur No. 3354/1985 tanggal 29 Mei 1985 seluas 387 m2 dengan batas-batas :
 - Utara : Jl. Desa
 - Selatan : Santoso dan Martokasan
 - Barat : Jl. Desa
 - Timur : SD Negeri III Payang



b. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 587 Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati a/n Penggugat Surat Ukur No. 3351/1985 tanggal 29 Mei 1985 seluas 885 m2 dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Desa Tambaksari;
- Selatan : Jl. Desa;
- Barat : Jl. Desa
- Timur : Djojorammat;

2. Bahwa pada tahun 1982 tanah milik penggugat itu telah digunakan oleh tergugat untuk pembangunan SD (Sekolah Dasar). Pada saat itu tergugat menjanjikan akan membayar/membeli tanah penggugat, tetapi karena tergugat belum mempunyai uang, maka tergugat menjanjikan akan membayarnya pada saat tergugat telah mempunyai uang dengan harga umum pada saat dilakukan pembayaran.

3. Bahwa karena tergugat belum menepati janjinya, maka pada tanggal 23 Juli 1988 penggugat dan tergugat telah menandatangani Surat Perjanjian Bersama yang isi pada pokoknya tergugat menjanjikan akan membayar harga tanah milik penggugat dengan harga umum.

4. Bahwa ternyata hingga saat ini, walaupun penggugat sudah berulang kali menagih kepada tergugat agar membayar harga tanah milik penggugat, tetapi tergugat tidak juga membayarnya.

5. Bahwa penggugat selama ini telah berusaha menagih dan bersabar berpuluh-puluh tahun dan kini penggugat telah lanjut usia dan sakit-sakitan. Oleh karena itu, penggugat menghadap Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pati seraya memohon keadilan dengan mengajukan gugatan ini.

6. Bahwa perbuatan tergugat tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988 adalah wanprestasi (ingkar janji), yaitu tergugat (debitur) tidak memenuhi prestasi sama sekali.

7. Bahwa dengan tergugat wanprestasi (ingkar janji), maka secara hukum membawa konsekuensi penggugat (kreditur) dapat menuntut pembatalan perjanjian dan penggantian kerugian, atau menuntut pemenuhan perjanjian dan penggantian kerugian. Oleh karena itu



penggugat memohon agar Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pati atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

a. Membatalkan Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988.

Dengan batalnya perjanjian, maka penggugat memohon agar tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari tergugat dihukum untuk mengembalikan/ menyerahkan tanah obyek sengketa kepada penggugat dalam keadaan bebas dan kosong sehingga dapat dipergunakan oleh penggugat dengan baik tanpa gangguan.

Dengan dibatalkannya perjanjian sedangkan tergugat telah menggunakan tanah obyek sengketa, maka secara materiil adalah nyata tergugat telah merugikan penggugat. Untuk itu penggugat menuntut penggantian kerugian, yaitu apabila tanah obyek sengketa disewakan harganya tidak kurang dari Rp. 12.000.000,-/tahun (dua belas juta rupiah per tahun), maka penggugat memohon ganti kerugian sebesar Rp. 12.000.000,-/tahun (dua belas juta rupiah pertahun) terhitung sejak tahun 1982 s/d putusan perkara ini dilaksanakan/dieksekusi.

b. Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim tidak berkenan membatalkan Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988, maka penggugat memohon agar tergugat dihukum untuk memenuhi prestasi yang dijanjikan dalam Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988, yaitu membayar harga pembelian tanah obyek sengketa sesuai harga umum di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati. Saat ini harga tanah obyek sengketa tidak kurang dari Rp. 600.000,-/m² (enam ratus ribu rupiah per meter persegi) sehingga tanah obyek sengketa seluas 387 m² + 885 m² = 1272 m², luas total obyek sengketa 1272 m² x Rp. 600.000,-/m² = Rp. 763.200.000,- (tujuh ratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah).

Terhadap prestasi yang terlambat berupa pembayaran sebesar Rp.763.200.000,-(tujuh ratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) tersebut, maka penggugat menuntut bunga *moratoir*, yaitu sebesar 20%/tahun terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di



Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati s/d putusan perkara ini dilaksanakan atau dieksekusi.

8. Bahwa penggugat mempunyai kekhawatiran tergugat akan memindahkan atau mengalihkan tanah obyek sengketa, sehingga penggugat memohon agar pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa.
9. Bahwa karena penggugat mempunyai bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, maka penggugat memohon agar pengadilan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan primair seluruhnya.
2. Menyatakan tergugat telah wanprestasi (ingkar janji) terhadap perjanjian dalam Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988.
3. Menyatakan batal Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988.
4. Menghukum tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari tergugat untuk mengembalikan obyek sengketa kepada penggugat dalam keadaan bebas dan kosong sehingga dapat dipergunakan oleh penggugat dengan baik tanpa gangguan.
5. Menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi materiil, yaitu berupa biaya sewa sebesar Rp. 12.000.000,-/tahun (dua belas juta rupiah per tahun) terhitung sejak tahun 1982 s/d putusan perkara ini dilaksanakan oleh tergugat atau dieksekusi.
6. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan.
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi.
8. Menghukum tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

SUBSIDAIR :

1. Mengabulkan gugatan subsidair untuk seluruhnya.



2. Menyatakan tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian dalam Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988.
3. Menghukum tergugat untuk memenuhi prestasi berupa membayar kepada penggugat harga pembelian tanah obyek sengketa sebesar Rp. 763.200.000,- (tujuh ratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah).
4. Menghukum tergugat untuk membayar kepada penggugat bunga morator sebesar Rp. 763.200.000,- x 20 %/tahun terhitung sejak didaftarkanya gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati hingga putusan perkara ini dilaksanakan atau dieksekusi.
5. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan syah dan berharga.
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi.
7. Menghukum tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding tersebut, Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 11 Februari 2015 sebagai berikut :

I. **DALAM EKSEPSI**

1. **EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak menarik Dinas Pendidikan Kabupaten Pati untuk dijadikan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, sebagaimana alasan yang akan Tergugat uraikan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa di atasnya sejak tahun 1974 telah ditempati SDN Payang 01 dan SDN Payang 03;
- Bahwa dengan demikian Dinas Pendidikan Kabupaten Pati juga harus ikut dijadikan sebagai pihak (*subjek*) dalam perkara ini, yang dalam perkara *a quo* harus didudukkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, sehingga perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak/tidak lengkap membuat gugatan menjadi *error in persona* dalam



bentuk *plurium litis consortium*. Dan dengan demikian secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL :**

2.1.. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*obscuur libel*), sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

2.1....a Bahwa dalam gugatannya pada point 6 (enam), Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah wanprestasi dengan dasar perjanjian bersama tertanggal 23 Juli 1988, akan tetapi justru dalam point 7 (tujuh) Penggugat meminta agar perjanjian bersama tertanggal 23 Juli 1988 untuk dibatalkan;

2.1....b Bahwa dengan dasar itu, ada pertentangan dasar gugatan apakah gugatan wanprestasi atau gugatan pembatalan perjanjian;

2.1....c Bahwa Petitum gugatan Penggugat juga tidak mendasar, tidak jelas dan kabur, dimana pada petitum yang satu meminta agar perjanjian bersama tertanggal 23 Juli 1988 untuk dibatalkan, sedangkan petitum yang lain meminta menyatakan Tergugat wanprestasi atas perjanjian bersama tertanggal 23 Juli 1988, hal tersebut membuat bingung dan membuat gugatan tidak jelas;

2.1....d Bahwa dengan dasar tersebut membuat gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dan oleh karenanya layak secara hukum gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2.2.. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*obscuur libel*), sehingga tidak memenuhi formalitas gugatan dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

2.2....a Bahwa Petitum gugatan Penggugat disusun dengan susunan Primer-Subsider;



2.2....b Bahwa dalam hukum acara perdata, tidak dikenal dengan susunan petitum gugatan Primer-Subsider, karena susunan Primer-Subsider hanya ada dalam hukum acara pidana;

2.2....c Adapun ketentuan mengenai subsider suatu petitum dalam hukum acara perdata hanyalah "*ex aequo et bono*";

2.2....d Bahwa dengan demikian jelas bahwa petitum gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan formalitas suatu gugatan, sehingga berakibat gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur. Dan oleh karenanya secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. **EXCEPTIO PEREMTORIA** :

Bahwa Tergugat dalam jawaban ini akan mengajukan *exceptio peremptoria* dalam hal ini bentuk *exceptio domini*, dengan alasan:

3..a Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak atas objek sengketa, karena yang mempunyai hak atas objek sengketa adalah Pemerintah Desa Payang;

3..b Bahwa Tergugat mengajukan *exceptio domini*, maka berarti secara teknis Tergugat telah menyangkal gugatan Penggugat, dan oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdata, Penggugat dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatannya;

II. **DALAM KONPENSI** :

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak semua dalil/posita gugatan Penggugat, kecuali yang dengan tegas-tegas diakui;
2. Bahwa Jawaban Tergugat dalam Eksepsi mohon secara *mutatis mutandis* dijadikan bagian dari Jawaban Dalam Kompensi ini;
3. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada point 1 (satu) yang menyatakan tanah objek sengketa milik Penggugat, karena yang benar adalah dua bidang tanah objek sengketa yang tertuang dalam SHM No. 586/Desa Payang dan SHM No. 587/Desa



Payang bukanlah milik Penggugat, melainkan milik Pemerintah Desa Payang, dimana Tergugat/Pemerintah Desa Payang membeli tanah objek sengketa dari Rahmat pada tahun 1973;

Bahwa selanjutnya sejak tahun 1974 objek sengketa telah di bangun SDN Payang 01 dan SDN Payang 03, sehingga mana mungkin tanah desa yang di atasnya telah dibangun bangunan SD justru pada tahun 1985 disertifikatkan untuk dimiliki perorangan?

Bahwa adapun objek sengketa bisa menjadi atas nama Penggugat (Rr. Suhartini binti Setiyarso Isteri Soetarmani BA) adalah karena pada tahun 1985 Kepala Desa Payang yang menjabat saat itu (Soetamani BA yang notabennya suami dari Penggugat) mensertifikatkan dua bidang tanah objek sengketa, namun tanpa sepengetahuan dari Pemerintah Desa Payang oleh Soetamani BA justru objek sengketa di atas namakan isterinya yang bernama Rr. Suhartini (Penggugat), padahal objek sengketa adalah milik Pemerintah Desa Payang yang dibeli dari Bp. Rahmat;

Bahwa alasan hingga timbul perkara ini (gugatan *a quo*) adalah pada tahun 2012, kepala desa Payang yang menjabat saat itu (Kadar Rusmanto) ingin membalik nama objek sengketa menjadi atas nama Pemerintah Desa Payang, mengingat saat itu objek sengketa masih atas nama perorangan (Rr. Suhartini), sehingga Pemerintah Desa mendatangi rumah Rr. Suhartini (Penggugat) untuk meminjam KTP guna membalik nama objek sengketa. Akan tetapi justru Suhartini (Penggugat) baru mengetahui kalau objek sengketa masih atas nama dirinya, dan Penggugat tidak mau meminjami KTP, dan justru Penggugat meminta kepada kepala desa Payang yang menjabat saat itu (Kadar Rusmanto) agar tanah objek sengketa diserahkan kepada Penggugat, hingga akhirnya timbullah gugatan *a quo*;

4. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada point 2 (dua) yang menyatakan pembangunan SD adalah pada tahun 1982, karena yang benar adalah SDN Payang 01 dan SDN Payang 03 dibangun pada tahun 1974, dan Pemerintah Desa Payang tidak pernah menjanjikan untuk membeli tanah Penggugat, karena tanah



objek sengketa bukanlah milik Penggugat, melainkan milik Pemerintah Desa Payang;

5. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada point 3 (tiga), hal tersebut Tergugat tolak dengan alasan:

- Bahwa Surat Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988 dibuat antara Penggugat (Rr.Soehartini) dengan suaminya yang menjabat kepala desa saat itu (Soetarmani, BA), dan dapat dipersangkakan bahwa perjanjian tersebut hanyalah perjanjian apus-apus saja, karena dilakukan tanpa ada rapat pemerintah desa terlebih dahulu, sehingga perjanjian tersebut dibuat tanpa ada persetujuan dari Pemerintah desa;
- Bahwa isi Surat Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988 diantaranya adalah Pihak kesatu (Soetarmani, BA) akan membayar harga tanah milik pihak kedua (Penggugat/Rr. Soehartini) dengan harga umum atau secara hukum dianggap Soetarmani, BA akan membayar tanah milik Rr. Soehartini dengan harga umum. Bahwa hubungan Penggugat dengan Soetarmani BA (kepala desa saat itu) hubungannya adalah suami isteri, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1467 KUHPerdara yang menyatakan "*antara suami istri tidak dapat terjadi jual beli dst*", dan oleh karenanya jual beli antara suami isteri tersebut tidak sah;
- Bahwa hal tersebut selaras dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai sahnya perjanjian, dimana pada point 4 dinyatakan salah satu syarat sahnya perjanjian adalah "*suatu sebab yang tidak terlarang*", akan tetapi justru melakukan jual beli yang dilarang yaitu jual beli antara suami isteri, sehingga berakibat Surat Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988 tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;
- Bahwa perjanjian tersebut juga kabur dan tidak jelas, dimana tidak disebutkan dengan jelas berapa harga yang harus dibayar dan dibayar pada tanggal berapa.



- Bahwa Penggugat juga tidak pernah menagih mengenai pembayaran harga objek sengketa secara harga umum;
 - Bahwa hal tersebut berakibat perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988 adalah perjanjian yang tidak sah yang berakibat batal demi hukum;
6. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada point 4 (empat), karena memang Tergugat tidak perlu membayar kepada Penggugat, sebab objek sengketa adalah milik Pemerintah Desa Payang;
 7. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada point 5 (lima), karena dasar gugatan Penggugat hanya mengada-ada tidak berdasar hukum, oleh karena gugatan tersebut selayaknya untuk ditolak;
 8. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada point 6 (enam), hal tersebut Tergugat tolak karena Surat Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988 bukanlah perjanjian yang sah dan hanya apus-apsan saja, sehingga tidak jelas pula apa dalil Penggugat yang menganggap Tergugat telah wanprestasi;
 9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada point 7 (tujuh), karena sebagaimana telah Tergugat uraikan sebelumnya tersebut di atas bahwa objek sengketa notabeneanya adalah sah milik Pemerintah Desa Payang, bukan milik Penggugat, sehingga dalil tuntutan Penggugat dalam gugatan point 7 (tujuh) tersebut tidak lah relevan, dan selayaknya untuk ditolak;
 10. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada point 8 (delapan), karena sertifikat objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat, dimana objek sengketa telah diserahkan Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 04 Maret 2013, sehingga kekhawatiran Penggugat kalau objek sengketa akan dipindahtangankan oleh Tergugat adalah mengada-ada, dan oleh karenanya layak untuk ditolak;



11. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada point 9 (sembilan), karena permintaan dari Penggugat tersebut adalah permintaan yang tidak mendasar dan sepatutnya untuk ditolak;

III. **DALAM REKONPENSI :**

1. Bahwa TERGUGAT dalam KONPENSI, yaitu:

KEPALA DESA PAYANG, Berkedudukan Di Desa Payang, beralamat di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati.

Dan sekarang dalam Rekonpensi mohon disebut sebagai **PENGGUGAT REKONPENSI**;

2. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi mohon apa yang terurai dalam EKSEPSI dan dalam KONPENSI secara *mutatis mutandis* dianggap termuat dan terbaca kembali di sini;

3. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi dalam Konpensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap :

N a m a : **Rr. SUHARTINI**

Umur : 72 Tahun,

Alamat : Desa Payang RT. 03 RW. 04 Kecamatan Pati, Kabupaten Pati

Semula Penggugat dalam Konpensi, dan sekarang dalam Rekonpensi disebut**Tergugat Rekonpensi** ;

4. Bahwa pada tahun 1973, Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi telah membeli tanah dari Bp. Rahmat yang saat ini telah bersertifikat, yaitu :

1. Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 586/ Desa Payang seluas $\pm 387 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Payang Kec. Pati Kab. Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso Isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : Tanah Santoso dan Martokasan;
- Sebelah Timur : SD Negeri III Payang
- Sebelah Barat : Jalan Desa;



2. Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 587/ Desa Payang seluas $\pm 885 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Payang Kec. Pati Kab. Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso Isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Desa Tambaksari;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- Sebelah Timur : Tanah Djojorammat;
- Sebelah Barat : Jalan Desa;

Selanjutnya tanah tersebut di atas (SHM No: 586 dan SHM No: 587 Desa Payang) mohon disebut sebagai **Objek Sengketa**;

5. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi adalah pemilik sah atas objek sengketa, dimana objek sengketa merupakan asset desa yang di atasnya berdiri SDN Payang 01 dan SDN Payang 03, dengan kronologis alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa pada tahun 1973, di Desa Payang ada proyek pembangunan SD Inpres;
- b. Bahwa guna membangun proyek SD Inpres tersebut, Kepala Desa yang menjabat saat itu (Soetarmani, BA) yang notabeneanya adalah suami dari Penggugat, Mewakili Pemerintah Desa Payang membeli sebidang tanah milik Rahmat (selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa) pada tahun 1973;
- c. Bahwa tanah objek sengketa dibeli Pemerintah Desa Payang dari Bapak Rahmat seharga Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
- d. Bahwa pada akhir tahun 1973, di Desa Payang ada pembangunan jalan desa (pembukaan jalan baru), sehingga tanah objek sengketa juga terkena dampaknya, maka objek sengketa terbelah menjadi 2 (dua) bidang;
- e. Bahwa pada tahun 1974, dibangunlah SD Inpres yang letaknya di atas tanah objek sengketa, dimana masing-masing belahan tanah objek sengketa di atasnya dibangun SD, yaitu satu belahan dibangun SDN Payang 01 dan belahan yang lain dibangun SDN Payang 03;



- f. Bahwa pada tahun 1985, tanah objek sengketa oleh kepala desa yang menjabat saat itu (Soetarmani BA / suami Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi) di sertifikatkan, akan tetapi tanpa sepengetahuan dari Pemerintah Desa Payang, oleh Soetarmani BA yang kerjasama dengan Suhartini (Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi) justru objek sengketa diatas namakan isteri Soetarmani BA yang bernama Rr. Suhartini (Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi), dan tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
- g. Bahwa setelah tanah objek sengketa menjadi sertifikat 2 buah yaitu tanah SHM No. 586/Desa Payang dan tanah SHM No. 587/Desa Payang, selanjutnya pada tahun 1991 dan 1992 kedua sertifikat objek sengketa diserahkan oleh Soetarmani BA (suami Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi) untuk menjadi asset desa dan telah dicatat dalam buku inventarisasi tanah desa payang, yaitu pada tanggal 31 Desember 1991 untuk tanah SHM No. 587/Desa Payang, dan pada tanggal 31 Desember 1992 untuk tanah SHM No. 586/Desa Payang;
- h. Bahwa penyerahan sertifikat objek sengketa itu sudah dilakukan oleh Soetarmani BA (suami Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi) kepada Pemerintah Desa Payang, dan sudah dimasukkan sebagai aset desa, sudah dicatat dan diketahui oleh Camat yang menjabat saat itu (Drs. Rachmad Soelarso);
- i. Bahwa selanjutnya sertifikat objek sengketa disimpan oleh Pemerintah Desa Payang;
- j. Bahwa sejak tahun 1991/1992 sampai dengan tahun 2013 atau sudah sekitar 22 Tahun lamanya, sertifikat objek sengketa telah dikuasai oleh Pemerintah Desa Payang (Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi), dan selama itu (22 tahun) pula Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak pernah mempermasalahkan dan menagih kepada Pemerintah Desa Payang berkaitan dengan objek sengketa;

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)



- k. Bahwa pada tahun 2012, kepala desa Payang yang menjabat saat itu (Kadar Rusmanto) ingin membalik nama objek sengketa menjadi atas nama Pemerintah Desa Payang, mengingat saat itu objek sengketa masih atas nama perorangan (Rr. Suhartini), sehingga Pemerintah Desa mendatangi rumah Rr. Suhartini (Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi) untuk meminjam KTP guna membalik nama objek sengketa;
6. Bahwa akan tetapi justru setelah kejadian tersebut, Suhartini (Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi) baru mengetahui kalau objek sengketa masih atas nama dirinya, dan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi tidak mau meminjam KTP Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi, bahkan dengan memakai ancaman dan intimidasi Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi meminta kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi untuk menyerahkan sertifikat objek sengketa. Bahwa karena adanya ancaman dan intimidasi dari Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi tersebut, maka pada tanggal 04 Maret 2013 Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi terpaksa menyerahkan sertifikat objek sengketa kepada Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi;
7. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi yang mengambil sertifikat tanah objek sengketa dari penguasaan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi dengan memakai ancaman dan intimidasi merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi yang mensertifikatkan tanah objek sengketa milik Pemerintah Desa Payang yang dibeli dari Bp. Rahmat menjadi atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso Isteri Soetarmani BA (Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi) merupakan perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa pensertifikatan tanah objek sengketa dilakukan oleh Soetarmani BA (kades yang menjabat saat itu) menjadi atas nama isterinya (Rr. Suhartini / Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi) tanpa sepengetahuan dari Pemerintah Desa Payang, padahal tanah objek sengketa dibeli oleh Pemerintah Desa Payang dari Bp. Rahmat



pada tahun 1973 hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga pensertifikatan tanah objek sengketa menjadi atas nama Rr. Suhartini (Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi) tersebut adalah tidak sah;

Dan oleh karenanya sertifikat objek sengketa atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso Isteri Soetarmani BA (Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi) harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena Rr. Suhartini binti Setiyarso Isteri Soetarmani BA (Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi) bukan pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;

10. Bahwa sertifikat objek sengketa sampai dengan gugatan Rekonpensi ini diajukan masih dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, dan hal tersebut sangat merugikan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi karena Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi bukan pemilik yang sah atas objek sengketa;
11. Bahwa karena tanah objek sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi (Pemerintah Desa Payang), dan penguasaan sertifikat objek sengketa oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi adalah diperoleh secara melawan hukum, maka Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, harus dihukum untuk menyerahkan kembali sertifikat objek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi, bila perlu dengan bantuan aparat negara;
12. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi baik materiil dan immateriil karena Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi harus mengurus segala macam berkaitan objek sengketa, maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi meminta ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut :



Penguasaan objek sengketa oleh Tergugat Rekonpensi : Rp. 10.000.000,- /Penggugat Konpensi Sejak Maret 2013 seandainya disewakan Kerugian immateriil :Rp. 90.000.000,-

13. Bahwa atas keterlambatan pembayaran ganti rugi dari Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, maka Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi wajib membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan pembayaran kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari yang dihitung sejak putusan perkara ini dibacakan sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan;
14. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi telah didasarkan adanya bukti-bukti autentik, sehingga memenuhi syarat Pasal 180 (1) HIR untuk diputus dengan ketentuan dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun diajukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi;
15. Bahwa karena Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;
Berdasar alasan-alasan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi memohon agar sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Pati untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

II. Dalam Konpensi :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

III. Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan tanah objek sengketa, yaitu:

1. Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 586/
Desa Payang seluas $\pm 387 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Payang
Kec. Pati Kab. Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti
Setiyarso Isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara: Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : Tanah Santoso dan Martokasan;
- Sebelah Timur : SD Negeri III Payang
- Sebelah Barat : Jalan Desa;

2. Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 587/
Desa Payang seluas $\pm 885 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Payang Kec.
Pati Kab. Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso Isteri
Soetarmani BA, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara: Tanah Desa Tambaksari;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- Sebelah Timur : Tanah Djojoram
- Sebelah Barat : Jalan Desa;

Adalah sah hak milik PEMERINTAH DESA PAYANG / Penggugat
Rekompensi / Tergugat Kompensi;

3. Menyatakan tindakan Tergugat Kompensi / Penggugat
Kompensi yang mensertifikatkan tanah objek sengketa milik
Pemerintah Desa Payang menjadi atas nama Rr.Suhartini binti
Setiyarso Isteri Soetarmani BA (Tergugat Kompensi /
Penggugat Kompensi) tanpa sepengetahuan Pemerintah Desa
Payang merupakan perbuatan melawan hukum.

4. Menyatakan tindakan Tergugat Kompensi / Penggugat
Kompensi yang telah mengambil sertifikat tanah objek sengketa
dari penguasaan Penggugat Kompensi / Tergugat Kompensi
merupakan perbuatan melawan hukum.

5. Menyatakan Sertifikat tanah objek sengketa, yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 586/Desa Payang seluas \pm
 387 m^2 yang terletak di Desa Payang Kec. Pati Kab. Pati saat



ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso Isteri Soetarmani
BA, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : Tanah Santoso dan Martokasan;
- Sebelah Timur : SD Negeri III Payang
- Sebelah Barat : Jalan Desa;

2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 587/Desa Payang seluas ±
885 m² yang terletak di Desa Payang Kec. Pati Kab. Pati saat
ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso Isteri Soetarmani
BA, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Desa Tambaksari;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- Sebelah Timur : Tanah Djojorammat
- Sebelah Barat : Jalan Desa;

Adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

6. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi atau
siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan
sertifikat objek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi /
Tergugat Kompensi, bila perlu dengan bantuan Aparat Negara.
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi untuk
membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat
Kompensi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara
tunai dan sekaligus terhitung sejak gugatan diajukan.
8. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi untuk
membayar kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi
uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari
terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan sampai dengan
putusan perkara ini dilaksanakan.

III. Dalam Kompensi dan Rekonsensi :

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi untuk
membayar seluruh biaya perkara.

atau



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding tersebut, Pengadilan Negeri Pati telah menjatuhkan putusannya pada tanggal 25 Mei 2015, Nomor : 70 / Pdt.G / 2014 / PN. Pti. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi sebagian;

- Menyatakan tanah obyek sengketa yang terdiri dari:

- .1 Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 586/ Desa Payang seluas ± 387 m² yang terletak di Desa Payang Kec. Pati Kab. Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso Isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : Tanah Santoso dan Martokasan;
- Sebelah Timur : SD Negeri III Payang
- Sebelah Barat : Jalan Desa;

- .2 Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 587/ Desa Payang seluas ± 885 m² yang terletak di Desa Payang Kec. Pati Kab. Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso Isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Desa Tambaksari;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- Sebelah Timur : Tanah Djojorammat
- Sebelah Barat : Jalan Desa;



Adalah sah hak milik PEMERINTAH DESA PAYANG / Penggugat
Rekonpensi / Tergugat Konpensi.

- Menyatakan tindakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yang mensertifikatkan tanah objek sengketa milik Pemerintah Desa Payang menjadi atas nama Rr.Suhartini binti Setiyarso Isteri Soetarmani BA (Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi) tanpa sepengetahuan Pemerintah Desa Payang adalah perbuatan melawan hukum.
 - Menyatakan Sertifikat tanah objek sengketa, yaitu:
 1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 586/Desa Payang seluas ± 387 m² yang terletak di Desa Payang Kec. Pati Kab. Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso Isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Tanah Santoso dan Martokasan;
 - Sebelah Timur : SD Negeri III Payang
 - Sebelah Barat : Jalan Desa;
 2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 587/Desa Payang seluas ± 885 m² yang terletak di Desa Payang Kec. Pati Kab. Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso Isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Desa Tambaksari;
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa;
 - Sebelah Timur : Tanah Djojorammat
 - Sebelah Barat : Jalan Desa;
- Adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :



- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.971.000,- (satu juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Pati tersebut, Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding telah mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 1 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding Nomor : 5 / Pdt.B / 2015 / PN. Pti. jo. Nomor : 70 / Pdt.G / 2014 / PN. Pti. ;

Permohonan Banding dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding pada tanggal 5 Juni 2015 Nomor : 5 / Pdt.B / 2015 / PN. Pti. jo. Nomor : 70 / Pdt.G / 2014 / PN. Pti. ;

Sehubungan dengan permohonan banding dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding tersebut, Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 23 Juni 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 24 Juni 2015 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding pada tanggal 24 Juni 2015 ;

Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 07 Juli 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 07 Juli 2015 dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding pada tanggal 10 Juli 2015 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi, kepada para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Pati,



sebagaimana Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pati masing-masing tertanggal 24 Juni 2015 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat Konkursi / Tergugat Konkursi / Pembanding diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-undang, maka permohonan banding dari Penggugat Konkursi / Tergugat Konkursi / Pembanding secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Penggugat Konkursi / Tergugat Konkursi / Pembanding didalam memori bandingnya menyatakan keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 Mei 2015 Nomor 70 / Pdt.G / 2014 / PN. Pti. dengan alasan-alasan sebagaimana termuat secara lengkap didalam memori bandingnya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 70 / Pdt.G / 2014 / PN. Pti. tanggal 25 Mei 2015 diputuskan atas dasar penilaian pembuktian yang tidak seimbang, Pengadilan Negeri Pati hanya membenarkan dalil-dalil dan alat-alat bukti Tergugat / Terbanding, sebaliknya menyingkirkan alat-alat bukti Penggugat (Pembanding) tanpa pertimbangan ;
2. Tentang substansi perkara wanprestasi ? wanprestasi selalu merujuk pada perjanjian. Perjanjian in casu adalah Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988 (bukti P-4). Akan tetapi Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan surat perjanjian bersama tersebut ;
3. Obyek sengketa telah bersertifikat yang menunjukkan bahwa pemegang hak atas obyek sengketa adalah Penggugat (Pembanding), Sertifikat tanah adalah jaminan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah ;



4. Untuk itu mohon Hakim Majelis membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 70 / Pdt.G / 2014 / PN. Pti. tanggal 25 Mei 2015. Penggugat (Pembanding) menyusun petitum dalam bentuk primair subsidair secara terperinci secara hukum, Hakim harus memilih salah satu, apakah mengabulkan petitum primair atau subsidair (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Jakarta, Sinar Grafika, 2005, hal. 802) ;

Menimbang, bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding didalam kontra memori bandingnya menyatakan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil memori banding Pembanding / Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi, karena alasan-alasan memori banding tersebut tidak beralasan ;
2. Bahwa alasan memori banding Pembanding / Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pembanding / Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi menyatakan jika putusan perkara a quo diputus berdasar penilaian yang tidak seimbang ;
 - Bahwa atas dasar alasan tersebut Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi menolaknya karena dalam persidangan Majelis Hakim tingkat pertama perkara a quo telah memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat) untuk membuktikan dalil masing-masing Penggugat dan Tergugat, termasuk para pihak untuk mengajukan bukti-bukti dan saksi-saksi ;
 - Bahwa hal ini membuktikan jika Majelis Hakim tingkat pertama telah menerapkan azas "Audi et alteram partem" atau yang berarti Majelis Hakim telah mendengarkan kedua belah pihak secara seimbang, dimana dalam persidangan perkara a quo para pihak telah diberi kesempatan untuk membuktikan dalilnya masing-masing pada saat agenda pembuktian ;



3. Bahwa Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi menolak alasan memori banding Pemanding / Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi point 2 (dua) hal tersebut Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi karena bukti T-1 s/d T-4 sangat berkaitan sekali dengan perkara a quo, dimana bukti T-1 s/d T-4 tersebut menunjukkan jika suami Pemanding / Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah menyerahkan obyek sengketa Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi untuk dimasukkan sebagai inventaris tanah desa dan mengenai hal ini telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama perkara a quo dalam putusannya halaman 32 alinea 3 ;
- Dengan dasar tersebut layak jika memori banding Pemanding / Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi ditolak ;

Menimbang, bahwa secara lengkap kontra memori banding dari Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding sebagaimana terurai dalam kontra memori banding terlampir dalam berkas perkara banding ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 Mei 2015, Nomor : 70 / Pdt.G / 2014 / PN. Pti. dan telah pula membaca serta memperhatikan surat memori banding dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pemanding dan surat kontra memori banding Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding didalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :



1. Error in persona ;
Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak menarik Dinas Pendidikan Kabupaten Pati sebagai pihak dalam perkara *aquo* ;
2. Obscuur libel ;
Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas / kabur karena dasar gugatan bertentangan antara wanprestasi dan pembatalan perjanjian ;
3. Perentaria domini ;
Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak atas objek sengketa, karena yang mempunyai hak atas objek sengketa adalah Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding tersebut, Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan benar dengan menolak eksepsi dari Tergugat / Terbanding seluruhnya oleh karena itu Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama dalam eksepsi oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar alasan-alasan hukumnya ;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam eksepsi tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Hakim tingkat pertama dalam eksepsi dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara dalam kompensi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding didalam tuntutananya / petitumnya membagi menjadi dua petitum, yaitu petitum Primair dan petitum subsidair ;



Menimbang, bahwa meskipun kontruksi petitum dibuat menjadi dua bagian, akan tetapi menurut pendapat Pengadilan Tinggi hal tersebut tidak menjadi masalah dan Pengadilan Tinggi akan memilih petitum yang sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yang menurut pendapat Pengadilan Tinggi adalah petitum pada bagian subsidair. Hal ini sesuai dengan pendapat Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata, Jakarta, Sinar Grafika, 2005, hal 802, yang membolehkan susunan petitum yang bersifat alternatif ;

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding didalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding adalah pemilik tanah obyek sengketa yang berupa :
 - a. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 586 Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati a/n Penggugat Surat Ukur No. 3354/1985 tanggal 29 Mei 1985 seluas 387 m2 dengan batas-batas :
 - Utara : Jl. Desa
 - Selatan : Santoso dan Martokasan
 - Barat : Jl. Desa
 - Timur : SD Negeri III Payang
 - b. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 587 Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati a/n Penggugat Surat Ukur No. 3351/1985 tanggal 29 Mei 1985 seluas 885 m2 dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah Desa Tambaksari;
 - Selatan : Jl. Desa;
 - Barat : Jl. Desa
 - Timur : Djojoramati;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut digunakan untuk pembangunan SD (Sekolah Dasar) dan pada tahun 1982 dijanjikan akan dibayar oleh Desa, tetapi karena Desa belum mempunyai uang, maka Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding menjanjikan akan membayarnya pada



saat Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding telah mempunyai uang dengan harga umum pada saat dilakukan pembayaran ;

- Bahwa, namun hingga sekarang Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding belum melaksanakan janjinya, sehingga Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding telah wanprestasi ;

Menimbang, bahwa sementara menurut dalil sangkalan Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding adalah bahwa tanah obyek sengketa yang digunakan untuk SD Negeri III Payang dan I adalah milik Desa Payang ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding telah dibantah oleh Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding, maka Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding telah mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu bukti P-1 s/d bukti P-7 ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah berupa foto copy Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Desa Payang, Hak Milik Nomor 586 atas nama pemegang Rr. Suhartini binti SETIYARSO yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermaterai cukup ;

Menimbang, bahwa bukti P-2 adalah berupa Foto copy Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Desa Payang, Hak Milik Nomor 587, atas nama pemegang hak Rr. SUHARTINI binti SETIYARSO adalah foto copy dari foto copy dan telah bermaterai cukup, sedangkan aslinya ada di Koperasi Simpan Pinjam ;



Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah berupa Foto copy Surat Keterangan No.02/23/Ds/I/82 tertanggal 18 Januari 1982 asli bukti P-3 menurut keterangan Penggugat / Pembanding dibawa Desa Payang ;

Menimbang, bahwa bukti P-4 berupa Foto copy Surat Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988 asli bukti P-4 menurut keterangan Penggugat / Pembanding dibawa Desa Payang ;

Menimbang, bahwa bukti P-5 berupa Foto copy Surat Penyelesaian Tanah SDN 02 dan SDN 03 Desa Payang tertanggal 21 Oktober 2013 ;

Menimbang, bahwa bukti P-6 berupa Foto copy Surat Penyelesaian Tanah SDN 02 dan SDN 03 Desa Payang tertanggal 14 Mei 2014, selanjutnya diberi tanda P-6 ;

Menimbang, bahwa bukti P-7 berupa Foto copy Surat Perjanjian Bersama tertanggal 04 Juli 2014 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah benar telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi / Terbanding dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan adanya wanprestasi Pengadilan Tinggi memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai status kepemilikan obyek sengketa, sehingga Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi / Pembanding mempunyai legal standing dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu berupa foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 586 tercatat atas nama pemegang Rr. Suhartini binti SETIYARSO. Bukti P-1 sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya ;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yaitu berupa Foto copy dari foto copy berupa Hak Milik Nomor 587 tercatat atas nama Rr. SUHARTINI binti SETIYARSO, bukti P-2 ini aslinya berada di Koperasi Simpan Pinjam (KSP) ;

Menimbang, bahwa mengenai kekuatan pembuktian terhadap Sertifikat Hak Milik adalah kuat, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 32 ayat(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam Pasal 32 ayat(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan sebagai berikut :
“ Pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan pada pengadilan mengenai penguasaan Tanah atau penerbitan sertifikat tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 586 dan nomor 587 atas nama Rr. Suhartini binti SETIYARSO adalah merupakan Akta otentik, maka mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 20 ayat(1) Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan Hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipenuhi ;

Menimbang, bahwa adapun mengenai perolehan tanah-tanah obyek sengketa berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding yaitu Jumani dan saksi Karwadi Hasan Sulaiman adalah dibeli oleh Kepala Desa Payang Sutarmani, BA. dengan uang dari istrinya yaitu Rr. Suhartini binti SETIYARSO ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding yaitu saksi Nining Sri Wahyuningsih, saksi Saridi yang menyatakan bahwa tanah-tanah obyek



sengketa dahulunya adalah milik Pak Joyo Rahmad yang dibeli oleh Pak Sutarmani sendiri selaku Kepala Desa Payang seharga Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) dan baru dibayarkan Rp. 100.000,-(seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, dimana tanah-tanah obyek sengketa benar dibeli oleh Sutarmani, BA. dengan uang dari istrinya, yaitu Rr. Suhartini binti Setiyarso dari Pak Joyo Rahmad maka secara logika hukum adalah benar apabila tanah-tanah obyek sengketa menjadi atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso, istri dari Sutarmani, BA. ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Rr. Suhartini binti Setiyarso mempunyai legal standing atas tanah-tanah obyek sengketa dan mempunyai kapasitas sebagai Penggugat / Pemanding ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan, apakah benar telah terjadi Perjanjian antara Rr. Suhartini binti Setiyarso selaku pemegang hak atas tanah-tanah obyek sengketa dengan Sutarmani, BA. selaku Kepala Desa Payang ;

Menimbang, bahwa Perjanjian Bersama sebagai dasar gugatan Penggugat / Pemanding adalah Surat Perjanjian Bersama tertanggal 25 Juli 1988 bukti P-4 ;

Menimbang, bahwa bukti P-4 berupa berupa foto copy, sedangkan aslinya dibawa Desa, dengan demikian untuk kekuatan pembuktian bukti P-4 masih diperlukan bukti pendukung ;

Menimbang, bahwa bukti P-4 intinya berisi perjanjian antara Sutarmani, BA. Kepala Desa Payang dengan Rr. Suhartini, selaku pemilik tanah Hak Milik No. 587 luas 885 m2, dimana Pihak Desa Payang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersedia untuk membeli tanah obyek sengketa SHM No. 587, yang digunakan untuk bangunan SDN Inpres Payang dengan harga umum ;

Menimbang, bahwa namun hingga gugatan didaftarkan, perjanjian bersama tersebut belum terlaksana karena pihak Desa Payang belum mempunyai dana, sedangkan tanah obyek sengketa telah dimanfaatkan untuk kepentingan umum, yaitu SDN Inpres Payang ;

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988 tersebut ditandatangani antara lain oleh Rr. Suhartini, selaku pemilik tanah, Sutarmani, BA. selaku Kepala Desa Payang dan diketahui oleh Sekretaris Desa Payang dan Ketua LKMD Desa Payang ;

Menimbang, bahwa berdasar keterangan saksi Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding yaitu saksi Suroto, diketahui bahwa bukti P-4 yaitu Surat Perjanjian Bersama tersebut dibenarkan dibuat dan ditandatangani oleh saksi Suroto, yang pada waktu itu ia berkedudukan menjabat sebagai Sekretaris Desa Payang sejak tahun 1985 s/d tahun 1998 ;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P-4 yaitu Surat Perjanjian Bersama hanya berupa foto copy sedangkan aslinya berada di Desa Payang, namun keberadaan bukti P-4 tersebut ternyata diakui oleh saksi Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding yaitu saksi Suroto selaku Sekretaris Desa, maka bukti P-4 tersebut mempunyai kekuatan pembuktian ;

Menimbang, bahwa Perjanjian Bersama tersebut dibuat dan ditandatangani pada tanggal 23 Juli 1988 dan hingga gugatan aquo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri Pati pada tanggal 25 Nopember 2014 belum dilaksanakan ;

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 salah satu syarat terjadinya wanprestasi menurut ketentuan pasal 1238 KUH Perdata adalah apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian, baik seluruhnya maupun sebagian, dengan lewatnya waktu yang ditentukan ;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, ternyata pihak Desa Payang belum melaksanakan isi perjanjian bersama hingga gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Pati, maka menurut pendapat Pengadilan Tinggi sudah terjadi kondisi wanprestasi oleh Desa Payang ;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa petitum kedua telah terbukti dan oleh karenanya petitum kedua dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketiga, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa didalam bukti P-4 yaitu Perjanjian bersama, yang menjadi obyek perjanjian adalah sebidang tanah Hak Milik No. 587 luas 885 m², sedangkan tanah Hak Milik No. 586 luas 387 m² tidak termasuk didalam Perjanjian Bersama ;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi obyek Perjanjian hanya Hak Milik No. 587 luas 885 m², maka yang dapat dikabulkan hanya sebagian, yaitu sebatas tanah Hak Milik No. 587 luas 885 m² yang nilainya adalah 885 m² X Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) sama dengan Rp.531.000.000,-(lima ratus tiga puluh satu juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum keempat dipandang tidak cukup beralasan, maka petitum keempat harus ditolak ;



Menimbang, bahwa mengenai petitum kelima dipandang tidak cukup beralasan, maka petitum kelima harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum keenam dipandang tidak cukup beralasan, maka petitum keenam harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding berhasil membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding dapat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 Mei 2015 nomor 70 / Pdt.G / 2014 / PN. Pti. dalam kompensi haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya seperti tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menerima alasan-alasan memori banding dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan ;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi didalam gugatan Rekonpensinya mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi adalah pemilik sah atas obyek sengketa, dimana obyek sengketa merupakan asset Desa yang diatasnya berdiri SDN Payang 01 dan SDN Payang 03 ;



- Bahwa pada tahun 1985, tanah obyek sengketa oleh Kepala Desa yang menjabat saat itu (Sudarmani, BA./Suami Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi) disertifikatkan, akan tetapi tanpa sepengetahuan dari Pemerintah Desa Payang, oleh Sutarmani, BA. yang kerja sama dengan Suhartini (Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi) justru obyek sengketa diatasnamakan istri Sutarmani, BA. yang bernama Rr. Suhartini (Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi) dan tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa pada tahun 1991 dan 1992 kedua sertifikat obyek sengketa yaitu SHM No. 586 dan SHM No. 587 diserahkan oleh Sutarmani, BA. untuk menjadi asset Desa dan telah diinfentarisasi tanah Desa Payang ;
- Bahwa sejak tahun 1991 / 1992 sampai dengan tahun 2013 atau sudah sekitar 22 tahun lamanya, sertifikat obyek sengketa telah dikuasai oleh Pemerintah Desa Payang (Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi) dan selama itu Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi tidak pernah mempermasalahkan ;
- Bahwa pada tanggal 04 Maret 2013 Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi terpaksa menyerahkan sertifikat obyek sengketa kepada Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi karena adanya ancaman dan intimidasi dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi ;
- Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi yang mensertifikatkan tanah obyek sengketa milik Pemerintah Desa Payang yang dibeli dari Bapak Rahmad menjadi atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatan rekonsensinya, Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi / Terbanding mengajukan alat bukti berupa bukti tertulis yaitu bukti T-1 sampai dengan bukti T-4 dan 4(empat) orang saksi ;



Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah alat-alat bukti tersebut dapat meneguhkan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi / Terbanding ataukah tidak ;

Menimbang, bahwa segala hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam konpensi, dianggap termasuk dalam pertimbangan rekonpensi ;

Menimbang, bahwa yang harus dibuktikan dalam gugatan rekonpensi adalah :

- Apakah benar, tanah obyek sengketa yaitu SHM No. 586 dan 587 atas nama Rr. Suhartini adalah milik Desa Payang dan apakah mensertifikatan tanah obyek sengketa SHM No 586 dan SHM No. 587 menjadi atas nama Rr. Suhartini tersebut merupakan tindakan, perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa mengenai status kepemilikan dua bidang tanah obyek sengketa telah dipertimbangkan dalam konpensi, namun demikian, Pengadilan Tinggi memandang perlu untuk mempertimbangkan apakah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi / Terbanding dapat melemahkan dan menggugurkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi / Pemanding ;

Menimbang, bahwa bukti T-1 berupa foto copy inventaris tanah Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, nomor C : 29 tanggal 31 Desember 1992 ;

Menimbang, bahwa bukti T-1 memuat keterangan atau identitas tanah obyek sengketa nomor C : 29 persil / klas tanah 17, D/I luas : 357 m2, status tanah : tanah SD, jenis tanah pekarangan, jenis penggunaan



untuk bangunan SD sertifikat tanggal 8 - 3 - 1986 Nomor 586 atas nama Rr. Suhartini ;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai adanya mutasi atau perubahan, atau perolehan tanah tidak ada keterangan sama sekali alias masih kosong ;

Menimbang, bahwa dari bukti T-1 tersebut diatas tidak diketemukan adanya petunjuk kepemilikan tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Desa Payang, justru yang ada adalah bahwa sertifikat tanah obyek sengketa tersebut atas nama Rr. Suhartini (Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi) ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti T-2 berupa foto copy gambar situasi tanah obyek sengketa SHM No 586 ;

Menimbang, bahwa dari bukti T-2 tidak terbukti adanya kepemilikan obyek sengketa oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti T-3 dan bukti T-4 berupa daftar inventarisasi Desa Payang atas obyek sengketa SHM No. 587 beserta gambar situasinya sama seperti bukti T-1 dan T-2 ;

Menimbang, bahwa bukti T-1 sampai dengan bukti T-4 menurut pendapat Pengadilan Tinggi bukan merupakan bukti kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi / Terbanding ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi / Terbanding tidak ada yang dapat mendukung argumentasi kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi / Terbanding ;



Menimbang, bahwa mengenai kontra memori banding dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi / Terbanding, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan yang termuat didalam kontra memori banding tidak cukup signifikan dan oleh karenanya kontra memori banding dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi / Terbanding tersebut tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi / Terbanding tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya, bahwa tanah obyek sengketa adalah milik dari pada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi / Terbanding, maka petitum kedua tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum ketiga, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi / Terbanding tidak dapat membuktikan, bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi / Pembanding yang mensertifikatkan tanah obyek sengketa milik Pemerintah Desa Payang menjadi atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso tanpa sepengetahuan Pemerintah Desa Payang merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa padahal sebagaimana posita angka 5 huruf j ditegaskan bahwa sejak tahun 1991 / 1992 sampai dengan tahun 2013 atau sudah sekitar 22 tahun lamanya, sertifikat obyek sengketa telah dikuasai oleh Pemerintah Desa Payang (Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi) ;

Menimbang, bahwa sikap yang membiarkan keadaan dan keberadaan SHM atas nama Rr. Suhartini (Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi / Pembanding) selama lebih dari 5 (lima) tahun adalah tidak sejalan dengan ketentuan pasal 32 ayat(1) dan ayat(2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 ;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa petitum ketiga tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum keempat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi / Terbanding tidak dapat membuktikan bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi mengambil sertifikat tanah obyek sengketa dari penguasaan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa menurut posita gugatan rekonsensi angka 6 disebutkan bahwa pada tanggal 04 Maret 2013 Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi terpaksa menyerahkan sertifikat obyek sengketa kepada Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi / Terbanding tidak dapat membuktikan kebenaran petitum keempat, oleh karenanya petitum keempat dipandang tidak cukup beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kelima, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa berdasarkan alat bukti yang terungkap dipersidangan ternyata Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi / Terbanding tidak dapat membuktikan bahwa sertifikat SHM No. 587 / Desa Payang adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa petitum kelima tidak cukup beralasan dan oleh karenanya harus ditolak ;



Menimbang, bahwa mengenai petitum keenam, petitum ketujuh, dan petitum kedelapan tidak cukup beralasan, maka petitum – petitum tersebut tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi / Terbanding tidak mampu membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatan rekonpensinya, maka gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi / Terbanding haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi / Terbanding ditolak, maka putusan Pengadilan Negeri Pati nomor 70 / Pdt.G / 2014 / PN. Pti. tanggal 25 Mei 2015 haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya berbunyi sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan ;

Mengingat peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang nomor 48 tahun 2009 dan Undang-undang nomor 20 tahun 1947 ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi / Pemanding ;

Dalam Konpensi :

Dalam Eksepsi :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 Mei 2015, Nomor : 70 / Pdt.G / 2014 / PN. Pti. yang dimohonkan banding tersebut ;



Dalam Pokok Perkara :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 Mei 2015, Nomor : 70 / Pdt.G / 2014 / PN. Pti. yang dimohonkan banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian dalam Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988 ;
- Menghukum Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding untuk memenuhi prestasi berupa membayar kepada Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding harga pembelian tanah obyek sengketa SHM No. 587, luas 885 m2 sebesar Rp. 531.000.000,-(lima ratus tiga puluh satu juta rupiah) ;
- Menghukum Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, sedangkan dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Pembanding untuk selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonpensi :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 Mei 2015, Nomor : 70 / Pdt.G / 2014 / PN. Pti. yang dimohonkan banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi / Terbanding seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi / Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan sebesar NIHIL ;



Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Rabu** tanggal **16 September 2015** oleh kami **Drs. SUYUD HADIWINATA, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis Hakim, **PURWANTO, SH.** dan **MUHAMMAD RUSLAN HADI, SH.** masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Selasa** tanggal **22 September 2015** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta didampingi **SRI HARYATI, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Semarang, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Ketua Majelis,

Ttd.

Drs. SUYUD HADIWINATA, SH.MH.

Hakim Anggota,

Ttd.

PURWANTO, SH.

Ttd.

MUHAMMAD RUSLAN HADI, SH.

Panitera Pengganti,

Ttd.

SRI HARYATI, SH.

Biaya-biaya :

- | | | |
|----------------------------|--------|--------------------------------------|
| 1. Meterai putusan | Rp | 6.000,- |
| 2. Redaksi putusan | Rp | 5.000,- |
| 3. Biaya Pemberkasan | Rp | 139.000,- |
| | Jumlah | Rp 150.000,- |
| | | (Seratus lima puluh ribu rupiah) ; |