



P U T U S A N

Nomor : 369 / Pdt / 2014 / P.T SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara : -----

HJ. KOESBANDIYAH LEO SOETOTO Alias BU TOTOK, bertempat tinggal

Jetak Kidul RT 02 Rw 07, Kelurahan/Desa Karanganom,
Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama:

AGUS NIANTO, SH.M.Hum dan **DWI WAHYU PRAPTO**

WIBOWO, SH Advokat dan Konsultan Hukum yang

beralamat di Cungkrungan, Karanganom, Klaten Utara,

Klaten berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal

17 Juli 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Klaten, di bawah register

No. 198/2014 tertanggal 24 Juli 2014 ; -----

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** /

TERGUGAT ; -----

M E L A W A N

S. WINARTA

pekerjaan pedagang, bertempat tinggal di Jalan Mriwis

Nomor 24 RT 002 RW 003, Kelurahan/Desa Bareng,

Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama

GALIH WIRYANTO, SH. Msi. Advokat-Penasehat

Hukum yang beralamat di Metuk Kidul Nomor 385,



Tegalyoso, Klaten Selatan, Klaten berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juli 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I B Klaten dibawah register Nomor 219/2014. tertanggal 25 Agustus 2014 ; -----

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** / **PENGGUGAT** ; -----

Pengadilan Tinggi tersebut : -----

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 8 Oktober 2014, Nomor : 369/Pdt/2014/PT SMG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ; -----

Telah membaca Surat Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 23 Oktober 2014, Nomor : 369/Pdt/2014/PT.SMG., tentang Penetapan Hari Sidang : -----

Telah membaca Berkas perkara Pengadilan Negeri Klaten, Nomor : 19/Pdt.G/2014/PN. Kln. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 25 Februari 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 25 Februari 2014 dibawah register perkara Nomor : 19/Pdt.G/2014/PN. Kln., yang isinya menerangkan pada pokoknya hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa awalnya Penggugat mempunyai Sebidang Tanah Pekarangan dan Bangunan Rumah yang terletak di Desa Karangnom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten ; -----
2. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Mei 1999, Tanah Pekarangan dan Bangunan Rumah milik Penggugat tersebut oleh Pak De Penggugat yang bernama ARJOWIYONO (telah meninggal dunia tahun 2012 dan tidak



meninggalkan anak keturunan) disewakan kepada BU TOTOK (Tergugat) yaitu mulai tanggal 22 Mei 1999 sampai dengan tanggal 22 Mei 2000, dengan harga sewa sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), dan selama ini Tergugat hanya membayar uang sewa selama satu tahun yaitu mulai tanggal 22 Mei 1999 sampai dengan tanggal 22 Mei 2000, setelahnya itu Tergugat tidak pernah membayar uang sewa lagi akan tetapi Tergugat bersama keluarganya tetap menempati Tanah Pekarangan milik Penggugat tersebut ; -----

3. Bahwa **Tanah Pekarangan dan Bangunan Rumah**, milik Penggugat yang ditempati Tergugat beserta keluarganya tersebut tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : **02529** Desa Karanganom, Surat Ukur tanggal 13-01-2014, No. 00006/Karanganom/2014, luas : **387 M2**, Hak Milik atas nama S. WINARTA, yang terletak di Desa Karanganom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, dengan batas-batas sebagai berikut : ----
 - Sebelah Utara : Jalan ; -----
 - Sebelah Selatan : Paulus ; -----
 - Sebelah Timur : Paulus ; -----
 - Sebelah Barat : Saluran ; -----

Yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai ----- **OBJEK SENGKETA**;

4. Bahwa Tergugat bersama keluarganya dalam menempati Tanah Obyek Sengketa sejak tanggal 22 Mei 1999 sampai dengan sekarang ini (Februari 2014) sudah selama 14 tahun lebih dan Tergugat menempati Tanah Obyek sengketa selama 14 tahun tersebut hanya membayar uang sewa sekali saja selama satu tahun yaitu tanggal 22 Mei 1999 sampai dengan tanggal 22 Mei 2000 sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta limaratus ribu rupiah), kemudian pada tanggal 11 Mei 2011 Penggugat telah memberi ijin kepada Tergugat untuk menempati sementara terhadap Tanah Obyek Sengketa dan sewaktu-waktu Penggugat meminta Tanah Obyek Sengketa tersebut, Tergugat harus menyerahkannya ; -----
5. Bahwa kemudian setelah Penggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat dan keluarganya sudah begitu lama dan setelah Penggugat membutuhkan Tanah obyek sengketa tersebut untuk ditempati sendiri dan



Penggugat meminta kembali atas Tanah Obyek Sengketa tersebut akan tetapi Tergugat tidak mau menyerahkan dan tidak mau meninggalkan Tanah Obyek Sengketa milik Penggugat tersebut akan tetapi Tergugat dan keluarganya sampai sekarang masih tetap menempati Tanah Obyek Sengketa ; -----

6. Bahwa Penggugat dengan berbagai cara dan berulang kali secara baik-baik dan penuh dengan kekeluargaan minta kepada Tergugat untuk mengembalikan dan segera meninggalkan Tanah Obyek Sengketa yang ditempati oleh Tergugat dan keluarganya tersebut akan tetapi selalu gagal, tidak berhasil, Tergugat tidak mau meninggalkan Tanah Obyek Sengketa tersebut ; -----
7. Bahwa tindakan Tergugat dan keluarganya dalam menempati dan menguasai terhadap Tanah Obyek sengketa tersebut tanpa alas hak yang sah yang dibenarkan oleh hukum, oleh karena itu perbuatan Tergugat dan keluarganya dalam menguasai dan menempati tanah obyek Sengketa tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum ; -----
8. Bahwa oleh karena Tergugat dalam menempati dan menguasai terhadap Tanah Obyek Sengketa dari tanggal 22 Mei 2000 sampai dengan tanggal 11 Mei 2011 selama 10 tahun lebih tidak pernah membayar uang sewa, dimana setelah dihitung yang seharusnya Tergugat membayar uang sewa kepada Penggugat selama 10 tahun yang pertahunnya sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta limaratus ribu rupiah), sehingga Tergugat harus dihukum untuk membayar uang sewsa kepada Penggugat sebesar 10 tahun kali Rp. 1.500.000,- = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
9. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat bisa membayar uang sewa Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada Penggugat dan untuk menjaga keutuhan atas barang-barang bergerak milik Tergugat agar tidak dipindahtangankan kepada orang lain demi kepentingan Tergugat serta untuk memudahkan pelaksanaan putusan, untuk itu Penggugat mohon kepada Kelua Pengadilan Negeri Klaten melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyita barang-barang bergerak milik Tergugat kemudian terhadap barang-barang bergerak milik Tergugat tersebut untuk dijual lelang dimuka umum dan hasilnya untuk membayar uang sewa atas



obyek sengketa tersebut dan apabila ada sisa, maka sisa dari hasil penjualan lelang tersebut dikembalikan kepada Tergugat ; -----

10. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terkait Tanah Obyek Sengketa, maka Tergugat atau siapapun yang menempati dan menguasai Tanah obyek sengketa tersebut wajib dihukum untuk mengosongkan Tanah Obyek Sengketa dan kemudian menyerahkan kepada Penggugat ; -----

11. Bahwa Tergugat dihukum untuk menyerahkan Tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, bersih, bebas dari beban apapun kalau perlu dengan bantuan alat Negara atas dasar kekuasaan kehakiman ; -----

12. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang autentik/kuat, maka menurut hukum dan cukup beralasan apabila Penggugat menuntut agar putusan perkara ini ditetapkan dengan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, ataupun kasasi ataupun verzet ; -----

13. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat ini timbul karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat untuk itu wajar dan diperbolehkan menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat dari adanya gugatan ini ; -----

14. Bahwa oleh karena Penggugat dengan berbagai cara dan berulang kali secara baik-baik dan penuh dengan kekeluargaan minta kepada Tergugat untuk mengembalikan Tanah Obyek Sengketa yang ditempati/dikuasai oleh Tergugat akan tetapi selalu gagal, tidak berhasil sehingga mau tidak mau Penggugat dengan terpaksa mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Klaten ; -----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Klaten melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan untuk menerima, memeriksa selanjutnya untuk memutuskan sebagai berikut : -----



PRIMAIR :-----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Sita Jaminan terhadap barang-barang bergerak milik Tergugat yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Klaten adalah sah dan berharga ; -----
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah sah hak milik Penggugat ; -----
4. Menyatakan menurut Hukum bahwa tindakan Tergugat dalam menempati dan menguasai terhadap Tanah Obyek sengketa tanpa alas hak yang sah yang dibenarkan oleh hukum, oleh karena itu perbuatan Tergugat dalam menguasai dan menempati tanah Obyek Sengketa adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** ; -----
5. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang sewa atas Tanah Obyek sengketa kepada Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) secara tunai/kontan, dan apabila Tergugat enggan/tidak mau membayar uang sewa tersebut maka barang-barang bergerak milik Tergugat yang telah disita tersebut untuk dijual lelang dimuka umum dan hasilnya untuk membayar uang sewa kepada Penggugat dan apabila ada sisa, maka sisa dari hasil penjualan lelang tersebut dikembalikan kepada Tergugat ; -----
6. Menghukum kepada Tergugat atau siapa saja yang menguasai dan menempati tanah obyek sengketa atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah Obyek Sengketa dalam keadaan kosong, baik, bersih, tanpa pembebanan apapun kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan alat Negara atau Polisi atas dasar Kekuasaan Kehakiman ; -----
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun verzet ; -----
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :-----



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 27 Maret 2014 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI: -----

1. Bahwa Gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), karena Tergugat Ny. Hj. Koesbandiyah Leo Soetoto dengan Penggugat adalah tidak mempunyai hubungan hukum : -----

Bahwa Tergugat tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, apabila benar sewa menyewanya antara Tergugat dengan ARJOWIYONO *quad non*, maka secara hukum, Tergugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan ARJOWIYONO dan bukan dengan Penggugat. Sehingga S. WINARTA tidak mempunyai kedudukan hukum atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan terhadap diri Tergugat ; -----

2. Bahwa Gugatan Penggugat terdapat kesalahan mengenai pihak yang ditarik sebagai tergugat (*error in persona*).; -----

Bahwa secara faktanya, Barang sengketa yang menguasai adalah Bapak LEO SOETOTO selaku Penyewa dan Ny. CHRITIANA RUMIYATI selaku Yang Menyewakan sekaligus selaku pemilik barang sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2529 Desa Karangnom atas nama Nyonya Christiana Rumiati berdasarkan Surat Perjanjian sewa rumah tertanggal 1 Juni 2001. Oleh karenanya apabila gugatan Penggugat adalah benar *quad non*, maka yang harus ditarik sebagai Tergugat adalah Leo Soetoto dan Ny. Christiana Rumiati dalam kedudukannya selaku Penyewa dan Yang menyewakan sekaligus pihak yang menguasai obyek sengketa. Justru Tergugat yang ditarik sebagai Tergugat, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi *error in persona*, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI pada Putusan Nomor 1566 K/Pdt/1983 Jo. Putusan Nomor 78/1979. ; -----



Dengan demikian telah terbukti bahwa Gugatan Penggugat adalah telah salah mengenai subyeknya (*Error In Persona*) dan Gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*.) Oleh karenanya sudah sepatasnya gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk dinyatakan Tidak Dapat Diterima atau setidaknya dinyatakan Ditolak untuk seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

DALAM KOMPENSI : -----

1. Bahwa apa yang telah tertulis dan termuat dalam eksepsi mohon dianggap tertulis dan termuat kembali dalam kompensi ; -----
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui dan dibenarkan oleh Tergugat secara tegas ; -----
3. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan perjanjian sewa menyewa atas obyek sengketa dengan Penggugat, Sehingga menurut hukum, Tergugat tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat ; -----
4. Bahwa sejak tanggal 19 April 1999, obyek sengketa telah beralih kepemilikannya dari S. Winarta kepada Ny. Christiana Rumiwati berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 19 April 1999 Nomor 15/KLU/1999 dibuat oleh Sujatna, SH. Notaris PPAT Klaten dan kemudian diproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2529 semula atas nama S. Winarta menjadi atas nama Nyonya Christiana Rumiwati. Dengan demikian menurut hukum sejak tanggal 19 April 1999, obyek sengketa adalah sah milik Ny. Christiana Rumiwati ; -----

Bahwa pada tanggal 1 Juni 2001, oleh Pemilik obyek sengketa yaitu Ny. Christiana Rumiwati disewakan kepada Bapak Leo Soetoto berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Rumah tanggal 1 Juni 2001. Berkaitan obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 2529 Desa Karangnom atas nama Nyonya Christiana Rumiwati, Maka Perjanjian sewa rumah tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Selanjutnya secara yuridis Bapak Leo Soetoto adalah Penyewa Yang Beritikad Baik dan Ny. Christiana Rumiwati adalah pihak yang



Menyewakan yang beritikad baik, dengan demikian keduanya sudah sepatasnya memperoleh perlindungan hukum ; -----

5. Bahwa berdasarkan dalil Jawaban pada angka 3 di atas, maka tidak ada alas hak dan dasar hukum, Penggugat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat dan mengajukan sita terhadap barang bergerak milik Tergugat untuk dijual lelang secara umum ; -----

Satu dan lain hal, dalam dalil posita gugatan Penggugat mengenai sita barang bergerak milik Tergugat adalah tidak diuraikan mengenai identitas barang bergerak tersebut, sehingga menunjukan gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan sudah sepatutnya oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk diabaikan ; -----

6. Bahwa sehubungan dalam gugatan perkara ini adalah bukan sengketa hak milik, tidak adanya tuntutan provisionil, serta adanya surat perjanjian sewa rumah tanggal 1 Juni 2001, Berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR Jo. Pasal 191 Rbg. dikuatkan SEMA Tanggal 13 Februari 1958, Maka tuntutan *utivoerbaar bij voorrad*, sudah sepatasnya tuntutan tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----
7. Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat terhadap Tergugat dalam perkara ini adalah tanpa dasar hukum dan mengada-ada ; -----

DALAM REKONPENSİ : -----

1. Bahwa apa yang telah tertulis dan termuat dalam konpensi mohon dianggap tertulis dan termuat kembali dalam Rekonpensi ; -----
2. Bahwa Penggugat Dalam Konpensi mohon disebut sebagai Tergugat Dalam Rekonpensi sedangkan Tergugat Dalam Konpensi mohon disebut sebagai Penggugat Dalam Rekonpensi ; -----
3. Bahwa Perjanjian Sewa Rumah Tanggal 1 Juni 2001 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ; -----



4. Bahwa Ny. Christiana Rumiwati dan Leo Soetoto adalah Pihak yang Menyewakan dan Pihak Penyewa yang beritikad baik, sehingga keduanya sudah seharusnya memperoleh perlindungan hukum ; -----

5. Bahwa akibat gugatan tanpa dasar hukum dan tanpa alas hak yang diajukan Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi dalam perkara ini menimbulkan kerugian immateriil berupa rasa tidak nyaman pada diri Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Oleh karenanya sudah sepantasnya majelis Hakim Pemeriksa Perkara menghukum Penggugat Dalam rekonpensi /Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar kerugian tersebut kepada Tergugat dalam kompensi /Penggugat Dalam Rekonpensi ; -----

6. Menghukum Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Yang terhormat untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Balik/Rekonpensi selanjutnya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- 1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ; -----
- 2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ; ----
- 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

PRIMAIR : -----

DALAM KOMPENSI : -----



1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat Dalam Kompensi untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat Dalam Kompensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----
3. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

.AM REKONPENSİ : -----

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan sebagai hukum, Bahwa Perjanjian sewa Rumah Tanggal 1 Juni 2001 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ; -----
3. Menyatakan sebagai hukum, Bahwa Ny. Christiana Rumiwati adalah Pihak yang Menyewakan yang beritikad baik, sehingga memperoleh perlindungan hukum ; -----
4. Menyatakan sebagai hukum Leo Soetoto adalah Pihak Penyewa yang beritikad baik, sehingga memperoleh perlindungan hukum ; -----
5. Bahwa Menghukum Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar kerugian immateriil kepada Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi berupa uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ; -----
6. Menghukum Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini. -----

DALAM KOMPENSI DAN DALAM REKONPENSİ : -----

Menetapkan Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 10 Juli 2014, telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut : -----

DALAM KOMPENSI : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak eksepsi yang diajukan Tergugat ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik SAH atas obyek sengketa yaitu tanah pekarangan dan bangunan rumah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : **02529** Desa Karangnom, Surat Ukur tanggal: 13-01-2014, No. 00006/Karangnom/2014, luas : **387 M2**, Hak Milik atas nama S. WINARTA, yang terletak di Desa Karangnom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, dengan batas-batas sebagai berikut : ----
 - 2..aSebelah Utara : Jalan ; -----
 - 2..b Sebelah Selatan : Paulus ; -----
 - 2..cSebelah Timur : Paulus ; -----
 - 2..d Sebelah Barat : Saluran ; -----
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat dalam menempati dan menguasai Obyek Sengketa tanpa alasan hak yang sah yang dibenarkan oleh hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum ; --
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai dan menempati tanah obyek sengketa atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong, baik, bersih tanpa pembebanan apapun kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan alat Negara atau Polisi atas dasar Kekuasaan kehakiman ; -----

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ; -----

DALAM REKOMPENSI : -----

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ; -----

Disclaimer

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



DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI : -----

- Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 311.000,00 (tiga ratus sebelas ribu rupiah) ; ---

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Klaten tersebut Pembanding / Tergugat pada tanggal 24 Juli 2014 melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan agar perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Klaten tersebut diperiksa ulang dan diputus dalam Peradilan tingkat Banding, hal ini sesuai dengan apa yang disebut dalam akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 19/Pdt.G/2014/PN.Kln., ; -----

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut di atas, telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding / Penggugat dengan relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor :19/Pdt.G/2014/PN. Kln. Pada tanggal 25 Juli 2014 : -----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pemohon banding / Tergugat melalui Kuasa hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal Klaten 18 Agustus 2014 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding / Penggugat pada tanggal 28 Agustus 2014 : -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Pembanding / Tergugat tersebut, Kuasa Terbanding / Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal Klaten, 4 September 2014 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding / Teregugat dengan relaas Pemberitahuan dan Penyerahan kontra memori banding Nomor : 19/Pdt.G/2014/PN.Kln, pada tanggal 8 September 2014 : -----

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dengan relaas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor : 19/Pdt.G/2014/PN.Kln., masing-masing dengan tanggal sebagai berikut : ----

1. Kepada Kuasa Pembanding / Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2014 ; ---



2. Kepada Kuasa Terbanding / Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2014 ; --

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa perkara Nomor : 19/Pdt.G/2014/PN.Kln., telah diputus oleh Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 10 Juli 2014 yang kemudian pada tanggal 24 Juli 2014 Kuasa Pembanding / Tergugat telah mengajukan permohonan banding oleh karena itu permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan tatacara yang telah ditentukan oleh Undang-Undang sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding mempelajari berkas perkara, alat-alat bukti, berkas perkara maupun putusan Pengadilan Tingkat Pertama, perlu diperhatikan hal – hal sebagai berikut : -----

- .1 Bahwa berdasarkan surat bukti P.5, P.6, P.7 masing – masing berupa putusan nomor : 93/Pdt.G/2001/PN.Klt ; Nomor : 328/Pdt/2002/PT. Smg ; Nomor : 2747 K/Pdt/2013 maupun bukti P.1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 02529 atas nama S Winarta, menunjukkan bahwa Penggugat / S. Winarta adalah pemilik sebidang tanah luas 387 m2 yang di atasnya berdiri sebuah bangunan ; -----
- .2 Bahwa Tergugat menyewa rumah obyek sengketa kepada Ny. Christiana Rumiati bukan pemilik yang sah, karena pemilik rumah obyek sengketa tersebut adalah Penggugat (S. Winarta). Dengan demikian Tergugat dalam menempati tanah / rumah obyek sengketa adalah tidak sah pula atau dapat dikatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Klaten tersebut, Kuasa Pembanding / Tergugat telah mengajukan memori banding dimana dalam memori bandingnya Kuasa Pembanding / Tergugat telah mengajukan keberatan dan alasan keberatannya terhadap putusan tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa permohonan pemeriksaan banding diajukan Pembanding dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam peraturan perundangan, sehingga sudah selayaknya dinyatakan dapat diterima ; -----



2. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten, sebagaimana tersebut dalam putusannya, tanggal 10 Juli 2014, Nomor: 19/Pdt.G/2014/PN.Klt.; adalah tidak tepat dan tidak benar serta tidak berdasarkan fakta yang terungkap di dalam persidangan ; ----
3. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri, yang menyatakan menolak eksepsi Tergugat atas pertimbangan bahwa eksepsi Tergugat sudah memasuki materi pokok perkara, tanpa memperhatikan bukti-bukti maupun fakta-fakta yang terungkap di persidangan, adalah tidak tepat dan tidak benar ; -----
4. Bahwa berdasarkan bukti dan fakta yang terungkap di persidangan, telah terbukti bahwa tanah dan bangunan rumah obyek sengketa Hak Milik Nomor 2529 Desa Karanganom, **sejak tanggal 19 April 1999**, telah beralih dan menjadi Hak Milik Cy. Christiana Rumiwati ;(bukti T.16).
5. Bahwa dengan demikian, menurut hukum Terbanding/Penggugat (S. Winarta), sejak tanggal 19 April 1999 sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah dan bangunan rumah obyek sengketa.
6. Bahwa oleh karena tanah dan rumah obyek sengketa adalah Hak Milik Ny. Christiana Rumiwati (bukti T.16), maka Ny. Christiana Rumiwati berhak untuk melakukan perbuatan hukum apapun atas tanah dan rumah miliknya termasuk menyewakan tanah dan rumah obyek sengketa kepada Bapak Leo Soetoto (bukti T.1) ; -----
7. Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dan sesuai dengan dalil gugatan Penggugat point 02, sewa-menyewa atas tanah dan rumah obyek sengketa antara Arjowiyono dengan Tergugat (Bu Totok), telah **berakhir** pada tanggal 22 Mei 2000. ; -----
8. Bahwa dengan demikian, Pembanding/Tergugat, sejak tanggal 22 Mei 2000, sudah tidak ada hubungan hukum dengan Arjowiyono maupun dengan tanah dan rumah obyek sengketa ; -----
9. Bahwa tanah dan rumah obyek sengketa dikuasai oleh Ny. Christiana Rumiwati sebagai pemilik dan/atau Bapak Leo Soetoto sebagai penyewa. ; -----



10. Bahwa dengan demikian, jelas gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah kabur (obscuur libel) dan/atau error in persona, oleh karena Pemanding/Tergugat tidak ada hubungan hukum baik dengan Terbanding/Penggugat maupun dengan tanah dan rumah obyek sengketa ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Pemanding mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang, berkenan menerima Memori Banding ini dan selanjutnya berkenan memutuskan sebagai berikut : -----

1. Menyatakan menerima permohonan banding Pemanding ; -----
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Klaten, tanggal 10 Juli 2014, Nomor: 19/Pdt.G/2014/PN.Klt.; **dan mengadili sendiri:** -----

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat ; -----
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini/. ; -----

Dalam Rekonpensi: -----

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ; -----
3. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Kuasa Pemanding / Tergugat tersebut, Kuasa Terbanding / Penggugat telah mengajukan kontra memori bandingnya yang pada pokoknya berisi : -----

- .1 Bahwa apa yang telah diputuskan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Klaten dalam putusannya tanggal 10 juli 2014, Nomor : 19/Pdt.G/2014/PN. Klt. dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar ;
-



- .2 Bahwa Tergugat / Pemanding dalam menyampaikan memori bandingnya terlihat / terkesan tidak sungguh – sungguh dan hanya menunda-nunda waktu ; -----
- .3 Bahwa apa yang disampaikan dalam memori bandingnya oleh Pemanding hanya bersifat mengulang-ulang karena isi memori banding dari Pemanding sudah disampaikan dalam Jawaban dari Tergugat / Pemanding atas gugatan Penggugat / Terbanding dalam persidangan tingkat pertama dan smua itu sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Judek Factie tingkat pertama ; -----
- .4 Bahwa sudah tepat dan benar apa yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama bahwa eksepsi dari Tergugat / Pemanding ditolak, karena eksepsi dari Tergugat / Pemanding tersebut sudah memasuki materi pokok perkara ; -----
- .5 Bahwa memang benar pada tanggal 19 April 1999, tanah obyek sengketa tersebut beralih kepamilikannya dari Penggugat / Terbanding kepada NY. CHRISTIANA RUMIYATI dengan dasar Akta Jual Beli tanggal 19 April 1999 Nomor : 15/KLU/1999 yang dibuat oleh SUJATNA, SH., Notaris PPAT Klaten dan menjadi Sertifikat atas nama NY. CHRISTIANA RUMIYATI, akan tetapi jual beli tersebut tidak syah karena dilakukan dengan rekayasa yang dilakukan oleh NY. CHRISTIANA RUMIYATI, dimana berawal dari hutang piutang akan tetapi oleh CHRISTIANA RUMIYATI seolah – olah jual beli terhadap obyek sengketa hal tersebut bisa dibuktikan dengan bukti P-5, P-6, P-7, P-8 yaitu putusan Pengadilan negeri Klaten Nomor : 93/Pdt.G/2001/PN. Klt, tanggal 21 Januari 2002 jo putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 328/Pdt/2002/PT.Smg tanggal 25 Nopember 2002, jo putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2747 K/Pdt/2003, tanggal 21 Juli 2006 dan telah dilaksanakan Eksekusi Nomor : 06/Pdt.Eks/2010/PN.Klt tanggal 27 Mei 2010, dimana dalam putusan tersebut telah terbukti bahwa tanah oyek sengketa tersebut yang tadinya Hak Milik Penggugat kemudian dengan adanya jual beli rekayasa tersebut kemudian Sertifikat menjadi Hak Milik NY. CHRISTIANA RUMIYATI yang dibatalkan oleh Pengadilan kemudian Tanah Obyek Sengketa

Disclaimer



sudah kembali lagi menjadi Hak Milik atas nama Penggugat / Terbanding dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02529, Desa Karangnom atas nama S. Winarta / Penggugat (P-1). ; -----

- .6 Bahwa tidak benar apa yang dikatakan Tergugat / Pembanding apabila sejak tanggal 19 April 1999, Penggugat / Terbanding sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah dan bangunan rumah obyek sengketa, justru sebaliknya Penggugat / Terbanding lah yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah dan bangunan rumah obyek sengketa sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 02529, Desa Karangnom atas nama S Winarta / Penggugat / Terbanding (bukti P-1) ; -----
- .7 Bahwa oleh karena tanah dan rumah obyek sengketa tersebut Hak Milik Penggugat / Terbanding, dengan demikian hanya S. Winarta / Penggugat / Terbanding yang mempunyai hubungan hukum dan hanya Penggugat / Terbanding yang berhak untuk melakukan perbuatan Melawan Hukum apapun atas tanah dan rumah obyek sengketa tersebut, dengan demikian siapa saja termasuk Tergugat / Pembanding dan Bapak Leo Soetoto (suami Tergugat) yang menyewa terhadap tanah dan rumah obyek sengketa selain dengan Penggugat / Terbanding adalah tidak syah dan batal demi hukum ; -----
- .8 Bahwa sebagaimana dalam bukti P-4 yaitu Surat Pernyataan yang dibuat oleh Leo Soetoto (suami Tergugat) tertanggal 25 Maret 2014 yang menyatakan bahwa Leo Soetoto dan keluarganya siap mengosongkan / meninggalkan rumah obyek sengketa pada tanggal 1 Juni 2014 dan faktanya benar bahwa Leo Soetoto (suami Tergugat) Leo Soetoto dan keluarganya sekarang telah mengosongkan / meninggalkan rumah obyek sengketa, akan tetapi kunci rumah obyek sengketa belum diserahkan kepada Penggugat tetapi diserahkan kepada Penasihat Hukumnya Tergugat, dengan adanya Tergugat / Pembanding dan keluarganya yang telah meninggalkan obyek sengketa berarti Pihak Tergugat / Pembanding telah mengakui dan merasa bahwa tanah obyek sengketa adalah Hak Milik Penggugat / Terbanding ; -----



- .9 Bahwa sudah tepat dan benar pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat / Pembanding yang telah menempati obyek sengketa adalah perbuatan melawn hukum karena telah nyata bahwa Penggugat / Terbanding adalah pemilik sah atas obyek sengketa ; -----
- .10 Bahwa terhadap semua keberatan-keberatan dari Tergugat / Pembanding yang disampaikan dalam memori bandingnya telah terjawab semuanya dimana keberatan-keberatannya tidak mendasar dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat ; -----
- .11 Bahwa gugatan Penggugat / Terbanding telah didukung bukti yang kuat / akurat baik surat maupun saksi sedangkan sangkalan Tergugat / Pembanding tidak didukung bukti yang akurat ; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat / Terbanding mohon dengan hormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Cq. Majelis Hakim tingkat banding sebagai judex Factie tingkat banding, berkenan menerima kontra Memori Banding ini dan menjadikannya sebagai pertimbangan dalam membuat Keputusan, selanjutnya berkenan memutuskan sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak eksepsi dari Tergugat / Pembanding ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

DALAM KONPENSI : -----

- .1 Menolak Permohonan Banding dari Tergugat / Pembanding untuk seluruhnya ; -----
- .2 menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 10 Juli 2014, Nomor : 19/Pdt.G/2014/PN.Klt ; -----

DALAM REKONPENSI : -----

- .1 Menolak Permohonan Banding dari Penggugat Rekonpensi / Pembanding untuk seluruhnya ; -----
- .2 menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 10 Juli 2014, Nomor : 19/Pdt.G/2014/PN.Klt ; -----



DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI : -----

- Menghukum Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pembanding untuk membayar biaya seluruhnya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Pengadilan Tinggi Semarang tidak sependapat, bahwa dalam alasannya Pembanding semula Tergugat tidak mau memperhatikan / mengakui adanya putusan Pengadilan Negeri Klaten, Nomor : 93/Pdt.G/2001/PN.Klt tanggal 21 Januari 2002 (bukti P.5) ; putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 328/Pdt/2002/PT.Smg., tanggal 25 Nopember 2002 (bukti P.6) ; putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 2747 K/Pdt/2003, tanggal 21 Juli 2006 (bukti P.7) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02529 atas nama S. Winarta (bukti P.1) yang pada prinsipnya : “ “ : -----

...1 Menyatakan bahwa SHM Nomor : 02529 atas nama Tergugat tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----

...2 Menyataka bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat ; -----

...3 Menyatakan bahwa Penggugat berdasarkan putusan ini dapat meminta kepada Kantor Pertanahan untuk mengganti nama dalam SHM Nomor : 02529 menjadi atas namanya ;.....dst “ -----

Dan perlu diketahui bahwa Penggugat dalam perkara di atas adalah S. Winarta sedang Tergugat adalah Ny. Christiana Rumiwati ; sehingga dengan demikian Memori Banding dari Pembanding / Tergugat tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Kontra Memori Banding tersebut pada prinsipnya membenarkan / sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan mohon untuk dikuatkan serta sudah sependapat pula dengan Pengadilan Tingkat Banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara, beserta berita acara



persidangan, alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Klaten, tanggal 10 Juli 2014, Nomor : 19/Pdt.G/2014/PN.Kln, yang dimohonkan banding tersebut serta memperhatikan pula memori banding dari Kuasa Pembanding / Tergugat dan kontra memori banding Kuasa Terbanding / Penggugat Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini di tingkat banding ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Klaten, tanggal 10 Juli 2014 Nomor : 19/Pdt.G/2014/PN.Kln. yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya **harus dikuatkan** ; -----

Menimbang, bahwa Pembanding / Tergugat berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; -----

Mengingat akan pasal-pasal dari Undang – Undang Nomor : 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ; --

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding / Tergugat ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor. 19/Pdt.G/2014/PN. Kln., tanggal 10 Juli 2014. yang dimohonkan banding tersebut ;

- Menghukum Pembanding / Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Kamis, tanggal 30 Oktober 2014** oleh kami **DJOKO SEDIONO, SH.MH**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis Hakim, **RIDWAN SORIMALIM DAMANIK, SH.**, dan **SULARSO, SH.MH.**, masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **SELASA tanggal 4 Nopember 2014** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **NURHIDAYAT, SH.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ; -----

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)