



PUTUSAN

Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surakarta yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Menik Puspasari Nugroho**, berkedudukan di Jalan Piere Tendean, Nomor 14 (Toko Cita Berkah), RT 01/RW 08, Kelurahan Purwokerto Lor, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nanang Sugiri, Sh Dan Aji Amirulloh Efendi, S.H. beralamat di Jl. A. Jaelani No. 59, RT 006 RW 002, Kelurahan Karangwangkal, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Januari 2023, sebagai **Penggugat** ;

Melawan

1. **Lily Anggraini Bintoro**, bertempat tinggal di Jalan Tejosari Graha Yusuf Pratama, Nomor 48, RT 003/RW 010, Kelurahan Gedawang, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah, , sebagai **Tergugat I**;
2. **Andi Suwito**, bertempat tinggal di Jalan Taman Alfa Indah, Blok F 4, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administratif Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, , sebagai **Tergugat II**;
3. **Notaris Augustine Esther, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Honggowongso, Nomor 69, Kelurahan Jayengan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, Jawa Tengah, , sebagai **Tergugat III**;
4. **Kantor Atr Bpn Kota Surakarta**, bertempat tinggal di Jalan Ki Hajar Dewantoro, Nomor 29, Kelurahan Jebres, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Jawa Tengah, , sebagai **Turut Tergugat I**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 16 Januari 2023 dalam Register Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang dibeli dari saudara Tuan Fredy Brata sekira tanggal 24 Januari 1996 yang diperoleh/dibeli setelah perkawinan kedua Penggugat dengan Alm. Subarkah Gondoputro (suami kedua Penggugat) yang dahulu/semula tanah tersebut masih berstatus Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dengan Nomor HGB : 256, luas  $\pm 190 \text{ m}^2$  (seratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Tuan Fredy Brata yang terletak di Desa/Kelurahan Setabelan, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Surakarta, Jawa Tengah sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor : 32/B8/1996 tertanggal 24 Januari 1996 yang dibuat di hadapan Notaris Ruth Karlina, S.H. Notaris di Surakarta dengan batas-batas :

Sebelah utara : B 255;

Sebelah timur : jalan;

Sebelah selatan : Kali Pepe;

Sebelah barat : B 136.

2. Bahwa kemudian tanah tersebut yang semula masih berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) dibalik nama kepemilikannya oleh Penggugat dari semula atas nama Tuan Fredy Brata menjadi atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) yang merupakan anak kandung Penggugat dari perkawinan pertama dengan Alm. Fransiskus Xaverius Bintoro Rahardjo yang pada waktu itu masih anak-anak atau belum dewasa yang beralamat di Jalan Tejosari Graha Yusuf Pratama, Nomor 48, RT 003/RW 010, Kelurahan Gedawang, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan maksud dan tujuan agar kelak supaya Tergugat I dapat merawat Penggugat namun hal tersebut bukan merupakan pemberian/hibah dari Penggugat kepada Tergugat I;

3. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dengan Nomor HGB : 256 Gambar Situasi tanggal 7 Oktober 1998 Nomor : 29/Setabelan/1998 seluas  $\pm 190 \text{ m}^2$  (seratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) yang diterbitkan

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh KANTOR ATR/BPN KOTA SURAKARTA (Turut Tergugat) tersebut disimpan/dalam penguasaan Penggugat;

4. Bahwa sekira tanggal 27 Juni 2008, Tergugat I telah menandatangani Surat Pelepasan Hak Milik atas Tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Ronie Budiyanto Utomo, SH, M.Kn. Notaris di Purwokerto;

5. Bahwa inti dari Surat Pelepasan Hak atas Tanah sebagaimana tertuang dalam posita nomor 4 (empat) diatas adalah:

5.1. Bahwa Tergugat I melepaskan hak atas tanah *a quo* kepada Penggugat untuk kepentingan Penggugat agar mendapatkan hak milik dari instansi yang berwenang;

5.2. Bahwa Tergugat I menjamin bahwa tanah *a quo* dan bangunan tersebut tidak dalam sengketa;

5.3. Bahwa apabila di kemudian hari pernyataan dari Tergugat I tidak benar, maka Tergugat I berkewajiban dan berjanji serta mengikat diri untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga yang lazim menurut ketentuan perundangan yang berlaku;

6. Bahwa setelah Tergugat I menandatangani Surat Pelepasan Hak Atas Tanah, kemudian tanah beserta bangunan tersebut dikontrakkan oleh Penggugat kepada Tuan Erik Angkasa Darma yang bertindak untuk dan atas nama PT Surya Prima Perkasa, yang pengangkatannya berdasarkan Akta Nomor 23 tertanggal 6 Juli 2005, yang dibuat oleh Aulia Taufani, S.H. selaku pengganti dari Sutjipto, S.H. Notaris di Jakarta sebagaimana tercantum dalam Salinan Akta Kontrak Sewa Menyewa Nomor 1 tertanggal 2 September 2009 yang dibuat di hadapan Notaris Irene Vera Purba, S.H., Notaris di Surakarta;

7. Bahwa kemudian tanah dan bangunan tersebut disewakan kembali oleh Tergugat I kepada Tuan Yapie Yakob Malelak untuk jangka waktu 2 (dua) tahun yakni sejak tanggal 2 September 2013 sampai dengan tanggal 2 September 2015 yang merupakan perpanjangan masa sewa sebelumnya berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 3 tertanggal 12 September 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Irene Vera Purba, S.H. Notaris di Surakarta dimana dalam perjanjian tersebut memuat perpanjangan jangka waktu sewa sejak tanggal 2 September 2011 sampai dengan tanggal 2 September 2013 sebagaimana tercantum dalam Salinan Akta Perjanjian Sewa

Halaman 3 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyewa Nomor 5 tertanggal 1 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Irene Vera Purba, S.H., Notaris di Surakarta;

8. Bahwa kemudian tanah dan bangunan tersebut disewakan kembali oleh Penggugat yang bertindak mewakili Tergugat I berdasarkan Surat Pelepasan Hak Milik Atas Tanah tertanggal 27 Juni 2008 kepada saudari Leny Ambarsari yang bertindak selaku Pejabat Sementara Kepala Cabang Solo Perseroan Terbatas PT Surya Prima Perkasa yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Nomor : 028/GM-SPP/IX/2011 tertanggal 1 Oktober 2011 yang mana perjanjian sewa tersebut merupakan perpanjangan masa sewa sebelumnya yakni Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 3 tertanggal 12 September 2011 dan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 5 tertanggal 1 Mei 2013 sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 15 tertanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Irene Vera Purba, S.H. Notaris di Surakarta;

9. Bahwa kemudian tanah dan bangunan tersebut disewakan kembali oleh Penggugat yang bertindak mewakili Tergugat I berdasarkan Surat Pelepasan Hak Milik Atas Tanah tertanggal 27 Juni 2008 kepada saudara Djoko Heri Siswanto yang bertindak dalam jabatannya selaku Pemimpin Cabang Solo Perseroan Terbatas PT Surya Prima Perkasa berdasarkan Akta Pendirian Cabang dan Pengangkatan Kepala Cabang Nomor 67 tertanggal 15 Februari 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Profesor Doktor Liliana Tedjosaputro, S.H., M.H., Notaris di Semarang sehingga sah bertindak untuk dan atas nama PT Surya Prima Perkasa yang berkedudukan di Jakarta, yang mana perjanjian sewa tersebut merupakan perpanjangan masa sewa sebelumnya yakni Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 3 tertanggal 12 September 2011, Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 5 tertanggal 1 Mei 2013, Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 15 tertanggal 26 Agustus 2015 dan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 6 tertanggal 5 Agustus 2017 sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 2 tertanggal 9 September 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Irene Vera Purba, S.H. Notaris di Surakarta;

10. Bahwa sekira pada awal tahun 2017, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dengan Nomor HGB : 256 Gambar Situasi tanggal 7 Oktober 1998 yang disimpan/dikuasai oleh Penggugat diduga telah diambil oleh Tergugat I tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat;

Halaman 4 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**11.** Bahwa kemudian sekira tanggal 8 Agustus 2017, Tergugat I melakukan peningkatan hak yang sebelumnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dengan Nomor: 545 ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor: 01040 atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Augustine Esther, S.H. (Tergugat III) Notaris di Surakarta tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat;

**12.** Bahwa sekira tanggal 5 Oktober 2017, berdasarkan permohonan peningkatan hak yang diajukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat III tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat, terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 01040 dengan batas :

Sebelah utara : B 255;

Sebelah timur : jalan;

Sebelah selatan : Kali Pepe;

Sebelah barat : B 136

seluas  $\pm 190 \text{ m}^2$  (seratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat;

**13.** Bahwa setelah Tergugat I melakukan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor : 01040 seluas  $\pm 190 \text{ m}^2$  (seratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) kemudian Tergugat I menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 153/2022 tertanggal 29 Juli 2022 yang dibuat oleh Notaris Augustine Esther, S.H. (Tergugat III) Notaris di Surakarta tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat;

**14.** Bahwa mengenai rangkaian peristiwa sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat nomor 10 (sepuluh), 11 (sebelas), 12 (dua belas) dan 13 (tiga belas) baru diketahui oleh Penggugat yakni sekira awal tahun 2022;

**15.** Bahwa sekira tanggal 7 Oktober 2022, Penggugat dan/atau melalui kuasa hukumnya mengajukan permintaan klarifikasi dan/atau keterangan secara lisan kepada Notaris Augustine Esther, S.H. (Tergugat III) Notaris di Surakarta dan yang bersangkutan bersedia untuk menghentikan segala proses balik nama atas sertipikat tanah a quo;

**16.** Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan, ternyata Tergugat III tidak kunjung memberikan klarifikasi dan/atau keterangan yang

Halaman 5 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt





dijanjikan sampai dengan Penggugat dan/atau kuasa hukumnya menanyakan melalui surat permintaan hasil klarifikasi dan/atau keterangan tertanggal 28 Oktober 2022;

**17.** Bahwa kemudian sekira tanggal 25 November 2022, Penggugat dan/atau melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan pemblokiran atas tanah *a quo* kepada Kepala Kantor ATR/BPN Kota Surakarta (Turut Tergugat);

**18.** Bahwa tanah *a quo* sebelumnya sudah dilakukan pemblokiran oleh Penggugat dan/atau oleh kuasa hukum Penggugat yang lama dengan dasar:

- 18.1. Laporan Pengaduan Penggugat tanggal 22 Juni 2021;
- 18.2. Surat Perintah Penyelidikan Nomor : SP.Lidik/506.a/VII/2021/ Reskrim tanggal 1 Juli 2021;
- 18.3. Laporan Informasi Nomor : R/LI/196/VII/2021 tanggal 1 Juli 2021;

Namun sekira tanggal 7 Oktober 2022 baru diketahui bahwa blokir tersebut telah dibuka oleh Tergugat I dengan dasar Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) yang diterbitkan oleh Kepolisian Resort Kota Banyumas yang mana Penggugat sendiri sebagai pelapor sampai dengan gugatan ini diajukan belum pernah menerima SP2HP dimaksud, baik dari kuasa hukum yang lama maupun dari penyidik Polresta Banyumas yang menangani laporan tersebut;

**19.** Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan, Sertipikat Hak Milik Nomor: 01040 atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) sudah dibaliknama kembali menjadi atas nama Andi Suwito (Tergugat II) melalui Notaris Augustine Esther, S.H. (Tergugat III) Notaris di Surakarta tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat;

**20.** Bahwa dengan :

- 20.1. Dugaan perbuatan mengambil Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 545 oleh Tergugat I yang waktu itu dalam penguasaan Penggugat dengan tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat;
- 20.2. Tindakan peningkatan hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dengan Nomor: 545 menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01040 atas nama Lily Anggraini

Halaman 6 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bintoro oleh Tergugat I melalui Tergugat III tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat;

20.3. Perbuatan mengalihkan/menjual tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01040 atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) melalui Notaris Augustine Esther, S.H. (Tergugat III) Notaris di Surakarta kepada Andi Suwito (Tergugat II) tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat;

20.4. Perbuatan membalik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01040 atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) menjadi atas nama Andi Suwito (Tergugat II) oleh Tergugat I, Tergugat II melalui Tergugat III dan Turut Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat;

Adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dan dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi "setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut";

**21.** Berdasarkan hal-hal tersebut, Penggugat nyata-nyata sangat dirugikan baik secara materiil maupun imateriil dikarenakan tanah dan bangunan milik Penggugat telah beralih dan berganti statusnya tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat;

**22.** Bahwa adapun jumlah/besaran kerugian materiil dan imateriil tersebut adalah :

22.1. Materiil : harga riil/pasaran tanah dan bangunan *a quo* adalah : Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

22.2. Imateriil : dikarenakan Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah *a quo* maka Penggugat menderita kerugian sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

**23.** Bahwa agar Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak memindah tangankan objek sengketa tersebut di atas kepada orang lain/pihak lain lagi, maka Penggugat mohon untuk diletakkan sita jaminan atas objek sengketa tersebut;

**24.** Bahwa agar Para Tergugat dan Turut Tergugat melaksanakan putusan perkara ini dan tidak mengulur-ngulur waktu dalam mengganti seluruh kerugian Penggugat atau mengembalikan kepemilikan atas tanah *a quo* kepada Penggugat, maka Para Tergugat dibebankan

Halaman 7 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan dalam selama proses penggantian seluruh kerugian atau mengembalikan kepemilikan atas tanah *a quo* kepada Penggugat;

**25.** Bahwa karena gugatan ini didukung bukti-bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu (*uit voerbaar bij-voorraad*) walau ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, Penggugat mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri *Surakarta* Kelas IA Khusus berkenan untuk memanggil para pihak selanjutnya guna memeriksa dan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan pengadilan atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01040 atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) yang sekarang sudah beralih menjadi atas nama Andi Suwito (Tergugat II).
3. Menyatakan hukumnya bahwa dalam peningkatan hak atas tanah dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 256 menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01040 atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) dan peralihan kepemilikan atas tanah dan bangunan dari Tergugat I kepada Tergugat II karena pengambilan dan pengalihan sertipikat oleh Tergugat I tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam setiap proses baik peningkatan, penerbitan, hingga peralihan hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukumnya bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 01040 atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) yang sudah beralih menjadi atas nama Andi Suwito (Tergugat II) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 8 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengembalikan / menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun di atasnya;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan imateriil yang diderita oleh Penggugat yakni sebesar :  
Materiil : harga riil/pasaran tanah dan bangunan tersebut adalah :  
Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);  
Imateriil : dikarenakan Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah *a quo* maka Penggugat menderita kerugian sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
8. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 01040 atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sertipikat tersebut;
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi seluruh isi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Kelas IA Khusus dalam perkara ini;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul untuk seluruhnya;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Surakarta Kelas IA Khusus berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I, Tergugat III hadir sendiri di Persidangan, Tergugat II hadir kuasanya Drs Joko Sutarto SH dan Sari Citra Pertiwi SH MH Advokat dan Konsultan Hukum dari Jos Law, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Maret 2023, Turut Tergugat hadir kuasanya Lewi Rubiyantoro Suwarso berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 500/Sku-33.72.MP.02.02/II/2023, tanggal 30 Januari 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Lucius Sunarno, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Surakarta, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 9 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

**Jawaban Tergugat I :**

**DALAM KONPENSI :**

Bahwa TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI : menyangkal dalil- dalil yang dikemukakan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi secara tegas ;

-Bahwa TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah dan bangunan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01040** (yang semula adalah **Hak Guna Bangunan (HGB) No. 545**) **atas nama Pemegang Hak LILY ANGGRAINI BINTORO (belum dewasa)** alamat Tegalharjo Rt. 01 Rw. 05 Jebres Surakarta atas sebidang tanah dan bangunan seluas 190 m2 (Seratus Sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kel. Setabelan Kec. Banjarsari Kota Madya Surakarta Propinsi Jawa Tengah), sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 32/B8/1996 tertanggal 24 Januari 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Ruth Karlina, S.H, Notaris di Surakarta.

**Dasar Hukum :**

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997") :

*Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

-Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01040 (yang semula Hak Guna Bangunan (HGB) No. 545), saya peroleh berdasarkan pemberian dari orang tua. Yang mana pada saat TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI masih kecil/ belum dewasa/ dibawah umur orang tua kandung TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI yaitu Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dan orang tua tiri TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI yaitu Sdr. SUBARKAH GONDOPUTRO (almarhum) telah membelikan sebidang tanah dan bangunan tersebut dari Tuan FREDI BRATA,

*Halaman 10 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana semula tanah tersebut berstatus HGB dengan Nomor 256. Pada awalnya sertifikat tersebut masih dikuasai oleh kedua orang tua dikarenakan TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS/ masih kecil/ belum dewasa/ dibawah umur. Namun pada sekitar bulan Februari 1999 tanggal dan harinya saya lupa, sekitar pukul 14.00 WIB bertempat dilantai 2 toko Cita Berkah JL Gatot Subroto no 36 Puwokerto, atau selang 7 bulan dari pernikahan TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS/ yang pertama, TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS/ menerima penyerahan sertifikat tersebut secara langsung dari kedua orang tua yaitu Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dan orang tua tiri TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS/ yaitu Sdr. SUBARKAH GONDOPUTRO (almarhum). Yang mana kemudian sertifikat tersebut beserta surat- surat lain yang berkaitan dengan kepemilikan sertifikat tersebut yaitu : kwitansi, AJB, IMB dan surat pajak- pajak diserahkan seluruhnya kepada TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS/, dengan maksud agar dapat saya simpan tanpa sepengetahuan suami TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS/ pada saat itu, agar nantinya dikemudian hari dapat dipergunakan dan dimanfaatkan untuk TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS/ dan keluarga. Adapun sertifikat tersebut masih dalam penguasaan TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS/ setelah bercerai dari suami yang pertama sampai dengan pernikahan yang kedua TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS/ dengan sdr YUDA EKA PRASETIAWAN, S.H, hingga terjadinya transaksi jual beli dengan sdr ANDI SUWITO.

Setelah bercerai dengan suami yang pertama, TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS/ tinggal dan menetap di Kota Semarang, di mana TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS/ pada saat itu sempat mengikuti TSOA di Gereja JKI Injil Kerajaan Marina Semarang (sebelum mualaf dan masuk Islam), serta melanjutkan kuliah SI Hukum dan S2 Magister Kenotariatan di Universitas Tujuh belas Agustus 1945 Semarang.

- Bahwa mengenai Surat Pelepasan tertanggal 27 Juni 2008 yang katanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Ronny Budiyanto Utomo, S.H.,M.Kn, dan dilakukan di kantor Notaris di Purwokerto, dalam hal ini :

- TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS/ tidak pernah membuat dan memberikan Pelepasan Hak Milik atas tanah berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 190 m2 (Seratus Sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kel. Stabelan Kec. Banjarsari Kota

Halaman 11 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madya Surakarta Propinsi Jawa Tengah kepada Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO.

- TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS juga tidak pernah menanda tangani dalam Surat PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH (Di bawah tangan) , tanggal 27 Juni 2008, selaku Pihak Pertama diatas materai enam ribu.

Apabila memang diketahui keberadaan adanya surat pelepasan tersebut, maka TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS dengan ini meminta :

- salinan akta dari Notaris Ronny Budiyanto Utomo, S.H.,M.Kn jika memang dibuat dihadapan Notaris dan berupa akta notariil;
- Dokumentasi berupa foto dan juga cap jempol saat penandatanganan surat pelepasan tersebut, serta saksi- saksi dari kantor Notaris.
- Legalisasi dan atau Waarmerking dari Notaris yang bersangkutan jika memang adanya surat pelepasan tersebut dibuat secara dibawah tangan.

NB :

*-Legalisasi adalah proses pengesahan tanda tangan di hadapan Notaris, dokumen biasanya dibuat dibawah tangan oleh para pihak, tetapi penandatangananannya dihadapan Notaris, yang disah kan tanda tangannya.*

*-Waarmerking adalah oendaftaran surat di bawah tangan dengan kode register/ waarmerking, yang didaftarkan adalah dokumen/ surat ke dalam pendaftaran suerat di bawah tangan.*

Tujuannya :

*Untuk pembuktian bahwa dokumen yang dibuat para pihak itu memang benar ditandatangani oleh para pihak disaksikan oleh pejabat umum dalam hal ini adalah Notaris pada tanggal yang sama dengan waktu penandatanganan.*

-Bahwa dengan adanya bukti **Foto copy** Surat PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH (Di bawah tangan) , tanggal 27 Juni 2008 yang saat ini di tunjukkan oleh pemeriksa kepada saya, saya akan memberikan argumentasi hukum antara lain

- Pelepasan Hak Milik tanggal 27 Juni 2008, menurut Instruksi MENDAGRI NO. 14 TAHUN 1982 sudah tidak diperbolehkan, Pelepasan tersebut isinya merupakan Kuasa Mutlak yang mengandung unsur-unsur bahwa kuasa tersebut dapat di Tarik Kembali oleh Pemberi Kuasa.

Halaman 12 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



➤ Dalam Surat PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH (Di bawah tangan) , tanggal 27 Juni 2008, tidak ada tanda tangan dari Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO, sebagai Pihak Penerima, sehingga Surat PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH (Di bawah tangan) , tanggal 27 Juni 2008, tidak sah dan batal demi hukum.

➤ Asli dari surat pelepasan tersebut juga tidak dapat dihadirkan di sidang sebagai bukti untuk bisa diuji keaslian tandatangan dari TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII.

➤ Dalam halaman 2 di Surat PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH (Di bawah tangan) , tanggal 27 Juni 2008, tersebut di cantumkan Kuasa Substitusi, yang mana maksud dan tujuan dari kuasa substitusi tersebut adalah :

*Penerima Kuasa bertanggung jawab atas orang lain, yang di tunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya. Bila tidak di berikan Kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai pengganti (Pasal 1803 KUHPERDATA).*

Dalam hal ini TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII memberikan argumentasi hukum saya yaitu :

*Kuasa Substitusi hanya bisa di gunakan untuk penunjukan Kuasa Hukum dalam beracara di Pengadilan, bukan untuk mengalihkan Hak atas tanah dalam bentuk apapun, baik menyewa, jual beli ataupun lainnya.*

➤ Surat Pelepasan tersebut tidak ada Waarmerking atau Legalisasi dari Notaris sehingga tidak bisa dijadikan dokumen pendukung untuk membuat Akta Notariil (dalam hal ini telah dibuatkan akta Notariil berupa akta sewa menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Irene Vera Purba, S.H, Notaris di Surakarta.)

➤ Dan untuk melepaskan hak atas tanah seharusnya menggunakan Akta Notariil bukan surat di bawah tangan, dasar hukum : Pasal 27, 34 dan 40 Undang-undang No. 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Tata Cara Pelaksanaanya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 09 Tahun 1999.

➤ Adapun pembuatan dan penandatanganan (seharusnya Akta Notariil bukan surat di bawah tangan termaksud tersebut) dengan menyertakan pasangan kawinnya yaitu dalam hal ini adalah mantan suami TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII. Karna

*Halaman 13 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perceraian TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII dengan mantan suami diputus pada tanggal 22 Juni 2010, berdasarkan Kutipan akta Cerai yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Cilacap Nomor 10/2010 tertanggal 22 Juni 2010 dan tercatat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 623 K/Pdt/2009 tanggal 4 September 2009. (Bukti terlampir)

➤ Dalam Surat PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH (Di bawah tangan) , tanggal 27 Juni 2008, tersebut tidak ada nilai/ jumlah yang di bayarkan sebagai Kompensasi.

*Dasar hukum :*

*Pasal 1 Perpres 36/2005, pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.*

*NB :*

*Dalam hal ini jika diperkenankan saya akan memberikan contoh draf akta yang seharusnya dibuat untuk PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH yang sekiranya bisa di daftarkan di Kantor BPN.*

-Penjelasan TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII mengenai Peningkatan Hak dari HGB ke HM :

Mengingat masa berlaku HGB tersebut akan berakhir pada tanggal 26 Oktober 2018, maka sesuai ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA), maka pada tanggal 8 Agustus 2017, melalui PPAT Agustine Ester, S.H.,M.Kn HGB tersebut telah ditingkatkan oleh saya selaku pemilik menjadi SHM 01040, atas nama LILY ANGGRAINI BINTORO (belum dewasa). Berdasarkan Surat Keputusan Menteri AGRARIA/ KBPN NO. 06/ 1998, tanggal 26 Juni 1998 SHGB No. 545 Kel. Setabelan Hapus dan diubah menjadi Hak Milik No.. Nomor : 01040, Kel. Setabelan, Sehingga oleh karenanya untuk kepentingan peningkatan Hak atas tanah tersebut di atas, TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII selaku pemilik yang sah tidak memerlukan izin dari pihak manapun, dalam hal ini sdri MENIK PUSPASARI NUGROHO. Adapun proses peningkatan hak atas tanah tersebut sudah melalui proses yang sah menurut ketentuan hukum agraria yang berlaku yaitu :

➤ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015

*Halaman 14 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt*

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010

-Penjelasan TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII mengenai akta sewa menyewa :

Akta SEWA MENYEWAA atas sebidang tanah dan bangunan seluas 190 m<sup>2</sup> (Seratus Sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kel. Stabelan Kec. Banjarsari Kota Madya Surakarta Propinsi Jawa Tengah yang terdiri :

- AKTA KONTRAK SEWA MENYEWAA, NOMOR : 1, tanggal 02 September 2009, antara Pihak Nyonya MENIK PUSPASARI NUGROHO dengan Sdr. ERIK ANGKASA DARMA,
- AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAA, NOMOR : 3, tanggal 12 September 2011, antara Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dengan Sdr. YAPIE YAKOB MALELA.
- AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAA, NOMOR : 5 , tanggal 01 Mei 2013, antara Sdri. LILY ANGGARAINI BINTORO dengan Sdr. YAPIE YAKOB MALELA.
- AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAA, NOMOR : 15 , tanggal 26 Agustus 2015, antara Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dengan Sdri. LENNY AMBARSARI u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA.
- AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAA, NOMOR : 06, tanggal 05 Agustus 2017, antara Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dan Sdr. DJOKO HERI SISWANTO, u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA.
- AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAA, NOMOR : 02, tanggal 09 September 2019, antara Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dan Sdr. DJOKO HERI SISWANTO, u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA.
- AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAA, NOMOR : 2 , tanggal 23 Juni 2021, antara Sdri. LILY ANGGARAINI BINTORO dan Sdr. SUKO WIDODO, u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA.

Dalam hal ini TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII hanya menandatangani :

- Akta Sewa Menyewa NOMOR : 5 , tanggal 01 Mei 2013, antara Sdri. LILY ANGGARAINI BINTORO dengan Sdr. YAPIE YAKOB MALELA; dan

Halaman 15 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, NOMOR : 2 , tanggal 23 Juni 2021, antara Sdri. LILY ANGGARAINI BINTORO dan Sdr. SUKO WIDODO, u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA.

dengan prosesnya sebagai berikut :

- Untuk Akta Sewa Menyewa NOMOR : 5 (LIMA), TANGGAL 01 MEI 2013, antara saya (Sdri. LILY ANGGARAINI BINTORO) dengan Sdr. YAPIE YAKOB MALELA, di buat dan di tanda tangani di Notaris IRENE VERA PURBA, SH, yang saat itu saya hadir yang di temani dengan Ibu saya yang bernama MENIK PUSPASARI NUGROHO, dan saat itu untuk Status Sertifikat masih SHGB No. 545, dan untuk posisi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 545 atas nama Pemegang Hak LILY ANGGARAINI BINTORO (belum dewasa) alamat Tegalharjo Rt. 01 Rw. 05 Jebres Surakarta atas sebidang tanah dan bangunan seluas 190 m2 (Seratus Sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kel. Stabelan Kec. Banjarsari Kota Madya Surakarta Propinsi Jawa Tengah saya pegang dan simpan sendiri, yang saat itu saya tunjukkan kepada Notaris IRENE VERA PURBA, SH di kantornya pada saat penanda tangan Akta Sewa Menyewa.
- Dan untuk proses terbitnya AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, NOMOR : 2, tanggal 23 Juni 2021, antara Sdri. LILY ANGGARAINI BINTORO (persetujuan suami : YUDA EKA PRASETIAWAN, S.H) dan Sdr. SUKO WIDODO, u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA, yaitu untuk Status Sertifikat masih SHGB No. 545, dan untuk posisi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 545 atas nama Pemegang Hak LILY ANGGRAENI BINTORO (belum dewasa) sudah beralih status menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01040, atas nama LILY ANGGARAINI BINTORO (belum dewasa).

Sedangkan AKTA KONTRAK SEWA MENYEWA, NOMOR: 1, tanggal 02 September 2009, antara Pihak Nyonya MENIK PUSPASARI NUGROHO dengan Sdr. ERIK ANGKASA DARMA, TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS tidak menandatangani langsung dihadapan Notaris namun menggunakan akta kuasa yang dibuat dan ditandatangani TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS pada saat masih terikat perkawinan dengan mantan suaminya. Peristiwa hukum Sewa menyewa tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan

Halaman 16 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI selaku pemilik, sedangkan Sertifikat asli masih di tangan TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI dan tidak diserahkan kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekompensi, sehingga tidak dilakukan pengecekan terlebih dahulu di kantor BPN sebagai syarat berlangsungnya peristiwa hukum sewa menyewa tersebut.

-Penjelasan mengenai pelaporan tindak pidana pencurian dalam keluarga :

Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2021 pukul 10.00 WIB, TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI menghadiri panggilan dari KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA DAERAH JAWA TENGAH RESOR KOTA BANYUMAS, melalui SUPRIYADI. S.H : Pangkat AIPTU Nrp 77070151, Jabatan selaku Penyidik Pembantu pada Kantor Kepolisian tersebut di atas berdasarkan Surat Keputusan Kapolda Jateng No. Pol. : Skep/ 0688 /VIII/2006, tanggal 18 Agustus 2006, yang mana hal tersebut berdasarkan laporan dan Pengaduan Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO (Penggugat Konpensi/Tergugat Rekompensi), melalui pengacaranya tertanggal 22 Juni 2021, melaporkan saya dengan tuduhan tindak pidana pencurian dalam keluarga. Setelah melalui proses permintaan klarifikasi yang panjang akhirnya pihak KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA DAERAH JAWA TENGAH RESOR KOTA BANYUMAS mengeluarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) sehingga oleh karenanya laporan dan pengaduan tersebut dihentikan dan dinyatakan tidak ada tindak pidana.

-Penjelasan tentang pencabutan blokir BPN :

Bahwa pada tanggal 25 November 2021, Penggugat Konpensi/Tergugat Rekompensi melalui pengacaranya telah melakukan pemblokiran sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01040, atas nama LILY ANGGRAINI BINTORO (belum dewasa), kepada Kepala Kantor ATR/BPN kota Surakarta. Namun pemblokiran tersebut dapat dibuka oleh TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI selaku pemilik yang sah sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01040. Adapun syarat yang diminta oleh BPN untuk mencabut/ membuka blokir tersebut adalah bukti SP2HP dari kepolisian. Oleh karena SP2HP tersebut hanya diberikan kepada pelapor, maka TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI yang pada saat itu sebagai terlapor hanya bisa mendapatkan dokumentasinya saja berupa foto SP2HP. Untuk keterangan yang menyebutkan bahwa pelapor dalam hal ini Penggugat Konpensi/Tergugat Rekompensi dan kuasa hukum nya belum menerima SP2HP dari Kepolisian, TERGUGAT

Halaman 17 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS sudah mengkonfirmasi dan menanyakan langsung kepada SUPRIYADI. S.H, selaku penyidik yang menangani kasus ini melalui telepon seluler dan menurut keterangannya SP2HP sudah dikirimkan kepada kuasa hukum pelapor (terlampir rekaman pembicaraan telepon seluler).

-Penjelasan mengenai Jual Beli

TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS selaku pemilik sah dari sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01040 berhak untuk melakukan jual beli hak atas tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia. Proses jual beli dilakukan oleh TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS (LILY ANGGRAINI BINTORO, S.H.,M.Kn) dengan persetujuan suaminya yaitu : YUDA EKA PRASETIAWAN, S.H) selaku penjual dengan Sdr ANDI SUWITO selaku pembeli, sebagaimana ternyata disahkan dengan akta jual beli nomor 153/ 2022 tertanggal 29 Juli 2022 yang dibuat dihadapan PPAT AGUSTINE ESTHER, S.H, PPAT di kota Surakarta, dan telah melalui proses balik nama yang benar di Kantor Pertanahan BPN Kota Surakarta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dasar hukum sahnya perjanjian jual beli KUHPdata Pasal 1320:

- Kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri;
- Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian;
- Suatu hal tertentu;
- Klausa yang halal.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berlaku, proses jual beli tanah dilaksanakan di hadapan PPAT yang memiliki tugas untuk membuat akta.

-Dalam pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, Kantor Pertanahan maupun PPAT mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan dalam pelaksanaannya mengacu pada Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang masih berlaku sampai sekarang.

-Bahwa dalam hal ini Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi juga tidak dapat memperlihatkan/ menyertakan SURAT PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH (yang berupa akta dibawah tangan) yang asli dihadapan Hakim dalam Persidangan ini, sehingga oleh karnanya bukti yang berupa Fotocopy tersebut seharusnya ditolak dan tidak dapat dijadikan bukti.

Halaman 18 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt





Maka berdasarkan segala yang telah terurai di atas, tergugat mohon dengan hormat supaya sekiranya Pengadilan Negeri Surakarta Kelas IA Khusus berkenan untuk memutuskan :

1. Menolak dan tidak mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI (LILY ANGGRAINI BINTORO) adalah pemilik yang sah dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01040 (yang semula adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 256) atas nama LILY ANGGRAINI BINTORO (belum dewasa) yang sekarang sudah beralih kepemilikannya menjadi atas nama ANDI SUWITO (tergugat II).
3. Menyatakan hukumnya bahwa peningkatan hak atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 256 menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01040 atas nama LILY ANGGRAINI BINTORO (belum dewasa) dan peralihan kepemilikan atas tanah dan bangunan dari TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI kepada Tergugat II (Tuan ANDI SUWITO) sebagaimana ternyata disahkan dengan akta jual beli nomor 153/ 2022 tertanggal 29 Juli 2022 yang dibuat dihadapan PPAT AGUSTINE ESTHER, S.H, PPAT di kota Surakarta, dan telah melalui proses balik nama yang benar di Kantor Pertanahan BPN Kota Surakarta sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan dalam pelaksanaannya mengacu pada Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang masih berlaku sampai sekarang.
4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam hal ini :  
Menyewakan sebidang tanah dan bangunan seluas 190 m2 (Seratus Sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kel. Stabelan Kec. Banjarsari Kota Madya Surakarta Propinsi Jawa Tengah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01040 (yang semula adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 256) atas nama LILY ANGGRAINI BINTORO (belum dewasa) sebagaimana tercantum dalam :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-. AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, NOMOR : 3, tanggal 12 September 2011, antara Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dengan Sdr. YAPIE YAKOB MALELA.

-. AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, NOMOR : 15 , tanggal 26 Agustus 2015, antara Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dengan Sdri. LENNY AMBARSARI u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA.

-. AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, NOMOR : 06, tanggal 05 Agustus 2017, antara Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dan Sdr. DJOKO HERI SISWANTO, u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA.

-. AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA, NOMOR : 02, tanggal 09 September 2019, antara Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dan Sdr. DJOKO HERI SISWANTO, u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA.

Yang kesemuanya dibuat oleh PPAT IRENE VERA PURBA, S.H, beralamat di Jalan Brigjen Katamso Nomor 170 Mojosoongo, Jebres Kota Surakarta adalah tanpa sepengetahuan dan seijin saya selaku pemilik sah; dibuat berdasarkan Fotocopy SURAT PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH (dibawah tangan) yang tidak pernah saya buat dan tandatangani sebelumnya sehingga bisa dikatakan bahwa SURAT PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH tersebut adalah tidak pernah ada, tidak pernah saya buat dan tidak pernah saya tandatangani. Sehingga oleh karenanya perbutan hukum sewa menyewa tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat; sehingga oleh karenanya berdasarkan apa yang TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI uraikan tersebut maka pemanfaatan / penggunaan Fotocopy SURAT PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH yang dibuat dibawah tangan tersebut untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal ini adalah sewa menyewa adalah perbuatan melawan hukum.

## DALAM REKONPENSI:

1.-Bahwa benar apa yang diuraikan dalam Eksepsi dan dalam Konpensasi secara mutatis dan mutandis tetap dianggap terbaca dan dipergunakan kembali dalam Rekonsensi ini;

2.-Bahwa benar PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI menolak dengan tegas dalil dalil Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonsensi;

3.-Bahwa dalam Replik yang diajukan oleh Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi, tercantum uraian peristiwa yang tidak ada bukti secara tertulis dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan tertulis dalam undang undang yang

Halaman 20 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada di Indonesia, sehingga sudah semestinya **ditolak** oleh majelis hakim yang terhormat, karena tidak memenuhi syarat sebuah Fondamentum Petendi.

4.-Bahwa benar PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT KONPENSI **tidak pernah membuat dan menandatangani Surat Pelepasan tertanggal 27 Juni 2008** dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Ronny Budiyanto Utomo, S.H.,M.Kn, dan dilakukan di kantor Notaris di Purwokerto, seperti yang telah diungkapkan oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi dalam gugatannya, sehingga oleh karenanya perlu dipertanyakan keaslian dan keabsahannya serta legalitasannya.

5.-Bahwa benar Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi dalam gugatannya telah menyewakan sebidang tanah dan bangunan seluas 190 m2 (Seratus Sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kel. Stabelan Kec. Banjarsari Kota Madya Surakarta Propinsi Jawa Tengah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01040 (yang semula adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 256) atas nama LILY ANGGRAINI BINTORO (belum dewasa) sebagaimana ternyata dalam :

- AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN, NOMOR : 3, tanggal 12 September 2011, antara Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dengan Sdr. YAPIE YAKOB MALELA.

- AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN, NOMOR : 15 , tanggal 26 Agustus 2015, antara Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dengan Sdri. LENNY AMBARSARI u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA.

- AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN, NOMOR : 06, tanggal 05 Agustus 2017, antara Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dan Sdr. DJOKO HERI SISWANTO, u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA.

- AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN, NOMOR : 02, tanggal 09 September 2019, antara Sdri. MENIK PUSPASARI NUGROHO dan Sdr. DJOKO HERI SISWANTO, u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA.

Yang kesemuanya dibuat oleh PPAT IRENE VERA PURBA, S.H, beralamat di Jalan Brigjen Katamso Nomor 170 Mojosongo, Jebres Kota Surakarta, tanpa sepengetahuan dan seijin PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI selaku pemilik sah dan dibuat dengan menggunakan Fotocopy SURAT PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH (dibawah tangan) yang tidak pernah PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI buat dan tandatangani sebelumnya. Sehingga oleh karenanya berdasarkan apa yang diuraikan tersebut maka :

Halaman 21 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-akta perjanjian pengikatan sewa menyewa tanah dan bangunan tersebut patut dipertanyakan keaslian dan keabsahannya serta legalitasannya, karena mengandung cacat hukum dalam proses pembuatan / penerbitan akta perjanjian sewa menyewa tersebut;

-pemanfaatan / penggunaan Fotocopy SURAT PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH yang dibuat dibawah tangan tersebut untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal ini adalah sewa menyewa adalah perbuatan melawan hukum.

6.-Bahwa benar dengan adanya perbuatan hukum sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi secara berulang tanpa sepengetahuan dan seizin PENGUGAT REKONSENSI/ TERGUGAT KONPENSI, telah menimbulkan kerugian materiil dan imateriil bagi PENGUGAT REKONSENSI/ TERGUGAT KONPENSI.

7.-Bahwa benar dengan digugatnya PENGUGAT REKONSENSI/ TERGUGAT KONPENSI oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi, maka PENGUGAT REKONSENSI/ TERGUGAT KONPENSI mengalami kerugian materiil dan immateriil., nama baik PENGUGAT REKONSENSI/ TERGUGAT KONPENSI menjadi tercemar dan hubungan dengan relasi bisnisnya menjadi terganggu dan disamping itu PENGUGAT REKONSENSI/ TERGUGAT KONPENSI telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya, dan pikiran:

8.-Bahwa benar tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat konpensasi yang telah diuraikan oleh PARA PENGUGAT REKONSENSI/ TERGUGAT KONPENSI dalam Rekonsensi pada nomor 4 (empat), nomor 5 (lima) dan nomor 6 (enam) merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah memenuhi unsur unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, dan adanya kerugian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut":

9.-Bahwa karena telah melakukan perbuatan melawan hukum maka hendaknya kepada Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi berkewajiban untuk mengganti kerugian yang dialami oleh PARA PENGUGAT REKONSENSI/ TERGUGAT KONPENSI baik berupa Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil:

**-.Materiil :**

Halaman 22 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS selama kurang lebih 12 tahun tidak dapat menikmati pemanfaatan dan menikmati hasil dari tanah dan bangunan tersebut terutama dari sewa menyewa, menanggung segala biaya kerusakan dan perbaikannya akibat disewakan tanpa izin PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS, menanggung pajak PBB yang tidak pernah terbayarkan selama beberapa tahun pada saat terjadi sewa menyewa; PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS juga tidak dapat memperoleh hasil maksimal dari Kredit yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS kepada Bank Konvensional akibat dari sewa yang berlangung. Apabila kerugian tersebut dijumlahkan dan dinilai dengan nilai mata uang saat ini maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

## -Imateriil :

PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS selama ini selalu merasa terjajah, terzolimi dan terancam dengan teror yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi /Penggugat Konpensi melalui banyak orang- orang suruhannya pada saat akan memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut dalam hal ini melakukan sewa menyewa pada tanggal 23 Juni 2021 dengan Sdr. SUKO WIDODO, u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA, serta jual beli dengan Sdr ANDI SUWITO (Tergugat 2); Nama baik dan kredibilitas PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS merasa dicemarkan dan hubungan dengan relasi bisnisnya menjadi terganggu dengan adanya kasus Perdata di PN Surakarta, Laporan Pidana Pencurian dalam keluarga di Polres Banyumas dan Laporan Pidana Penyerobotan Tanah di Polda Semarang; PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS juga telah difitnah dengan keterangan bohong dari Tergugat Rekonsensi /Penggugat Konpensi tentang keberadaan Surat Pelepasan Hak atas tanah yang katanya dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS; PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS juga telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya, dan pikiran. Apabila kerugian tersebut dinilai dengan nilai mata uang saat ini maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

-Jadi jumlah kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS apabila dijumlahkan baik materiil maupun immateriil adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

10.-Bahwa PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT KONPENS mohon agar Majelis Hakim Menolak dan tidak mengabulkan gugatan Penggugat untuk

Halaman 23 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt





seluruhnya serta Menyatakan bahwa LILY ANGGRAINI BINTORO adalah pemilik yang sah dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01040 (yang semula adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 256) atas nama LILY ANGGRAINI BINTORO (belum dewasa) yang sekarang sudah beralih kepemilikannya menjadi atas nama ANDI SUWITO (tergugat II)

11.-Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT KONPENSI menuntut kepada Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (limajuta rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaian dan keterlambatan Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi dalam melaksanakan putusan perkara ini.

12.-Bahwa gugatan Rekonsensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka sudah selayaknya apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi.

13.-Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau Jika Pengadilan Negeri Surakarta berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan sesuai dengan prinsip dalam sebuah Peradilan yang berlaku di Indonesia.

**Jawaban Tergugat II :**

**I. DALAM EKSEPSI**

**1. Bahwa Pengadilan Negeri Surakarta Kelas IA Khusus tidak berwenang secara absolut (Kompetensi Absolut) untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo (Exceptio Declinatoire)**

a. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terkait dengan “ petitum No. 5 yaitu menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik Nomor : 01040 atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) yang sudah beralih menjadi atas nama Andi Suwito (Tergugat II) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ”

Bahwa Pasal 1 ayat ( 4 ) Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ( PTUN ) sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 dinyatakan bahwa Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang – undangan yang berlaku ;

*Halaman 24 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt*



b. Bahwa merujuk pada pengertian sengketa Tata Usaha Negara dalam UU tentang PTUN tersebut, maka permasalahan sah tidaknya sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh BPN dikategorikan sebagai sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan PTUN untuk memutusnya ( vide Pasal 4 UU No. 9 Tahun 2004 );

c. Bahwa dengan demikian secara hukum Pengadilan Negeri Surakarta Kelas IA Khusus tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili persoalan tersebut karena merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara ;

## **2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consotium*)**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak karena terdapat beberapa pihak yang tidak diikutsertakan dalam gugatan ini diantaranya :

- Notaris Ronie Budiyanto Utomo, S.H.,M.Kn di Purwokerto ( Notaris yang menandatangani Surat Pelepasan Hak Milik Atas Tanah ) ;
- Tuan Yapie Yakob Malelak ; dan
- Kepolisian Resort Kota Banyumas ;

Dikarenakan Penggugat mendalilkan sebagaimana dalam posita angka 18 yaitu “..... Penggugat sendiri sebagai pelapor sampai dengan gugatan ini diajukan belum pernah menerima SP2HP dimaksud, baik dari kuasa hukum yang lama maupun dari penyidik Polresta Banyumas yang menangani laporan tersebut. ”

Bahwa pihak-pihak dalam gugatan harus lengkap, hal ini telah menjadi suatu yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana diputus dalam :

- Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201/K/Sip/1974. Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima;
- Putusan Mahkamah Agung No. 16423/K/Pdt/2005 menentukan bahwa dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan ini harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap ;

*Halaman 25 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt*



**3. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium***

**Penggugat tidak mempunyai Kedudukan Hukum ( *Legal Standing* )**

- a. Bahwa pada hakikatnya setiap orang yang merasa hak – haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Namun tentu terdapat batasan – batasan terutama tentang apakah orang tersebut memiliki kompetensi / kedudukan hukum / *legal standing* dalam mengajukan gugatannya kepada pihak lain. Menurut M. Yahya Harahap ,S.H didalam buku Hukum Acara Perdata ( halaman 111 ) menjelaskan “*bahwa yang dapat bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar – benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, kekeliruan dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai error in persona*” ;
- b. Bahwa terkait dengan hal tersebut, Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk menggugat hal ini dikarenakan pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) dengan nomor HGB : 256, luas  $\pm 190 \text{ m}^2$  ( seratus Sembilan puluh meter persegi ) yang terletak di Desa / Kelurahan Setabelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah, dahulu adalah atas nama Tuan Fredy Brata dan bukan atas nama dari Penggugat ;

**4. Gugatan *Obscuur Libel* (Kabur)**

- a. Bahwa posita gugatan pada halaman 7 telah timbul 2 ( dua ) obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan yang berbeda diantaranya :
  - 1) *Bahwa sekira pada awal tahun 2017, Sertipikat Hak Guna Bangunan ( HGB ) dengan nomor : 256 Gambar Situasi tanggal 7 Oktober 1998 yang disimpan / dikuasai oleh Penggugat diduga telah diambil oleh Tergugat I tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat ( posita gugatan halaman 7 nomor 10 ) ;*
  - 2) *Bahwa kemudian sekira tanggal 8 Agustus 2017, Tergugat I melakukan peningkatan hak yang sebelumnya Sertipikat Hak Guna Bangunan ( HGB ) Nomor : 545 ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik ( SHM ) dengan Nomor : 01040 atas nama Lily Anggraini Bintoro ( Tergugat I ) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Augustine Esther, S.H. ( Tergugat III ) Notaris di Surakarta tanpa*

Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



seijin dan sepengetahuan dari Penggugat (posita gugatan halaman 7 nomor 11) ;

Dengan demikian, terjadi ketidak jelasan atau kabur dengan adanya 2 ( dua ) SHGB Nomor : 256 dengan SHGB Nomor : 545 ;

b. Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan tegas , alas hak Penggugat menjadi pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan nomor HGB : 256, luas  $\pm 190 \text{ m}^2$  ( seratus Sembilan puluh meter persegi ) atas nama Tuan Fredy Brata, yang terletak di Desa / Kelurahan Setabelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah dengan batas – batas :

Sebelah utara : B 255 ;

Sebelah timur : jalan ;

Sebelah selatan : Kali Pepe ;

Sebelah barat : B 136 ;

## II. DALAM KONVENSI

Bahwa semua yang Tergugat II kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat II ;
2. Bahwa Tergugat II tidak menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat II ;
3. Bahwa Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Tergugat II dengan perbuatan Tergugat I yang mana tidak diketahuinya ;
4. Bahwa perlu Penggugat ketahui, awalnya Tergugat I saat itu menyewa rumah untuk bisnis usahanya yang sekarang dijadikan obyek sengketa . Kemudian sekira tahun 2021, obyek sengketa tersebut ditulis “ DIBAWAH PENGAWASAN BANK ”. Kemudian Tergugat II menghubungi Tergugat I , apa benar obyek sengketa dalam pengawasan Bank ? .Kemudian Tergugat I menawarkan obyek sengketa untuk dibeli Tergugat II sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah ). Kemudian Tergugat II menawar Rp. 800.000.000,- ( delapan ratus juta rupiah ) dan akhirnya sepakat dengan Tergugat I harga jual belinya adalah Rp. 900.000.000,- ( sembilan ratus juta rupiah ) ;

Halaman 27 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



5. Bahwa dasar dari Tergugat II membeli obyek sengketa yaitu : atas nama Tergugat I , disebabkan :
  - a. Pemilik SHM No : 01040 atas nama Tergugat I ;
  - b. SHM No : 01040 telah dijadikan agunan di lembaga Keuangan , sehingga tidak ada masalah keabsahan SHM No : 01040 . Dikarenakan sistem Perbankan yang hati hati dan cermat terhadap agunan ;
  - c. Proses Jual beli melalui PPAT ( Pejabat Akta Tanah ) yaitu Tergugat III, yang mana tentunya sudah dilakukan verifikasi terlebih dahulu ke Turut Tergugat ;
6. Bahwa pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh Undang – Undang sebagaimana dalam :
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K / Sip / 1980, menegaskan bahwa pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.
  - b. Surat Edaran Mahkamah Agung ( SEMA ) No. 7 Tahun 2012. Di dalam butir – IX dirumuskan bahwa :
    - Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak ( obyek jual beli tanah ) ;
7. Bahwa dengan demikian posita 13, posita 19 dan posita 20 sudah terbantahkan ;
8. Bahwa berdasarkan hal – hal telah Tergugat II kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas , maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali ;

**III. DALAM REKONVENSI :**

1. Mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi. Begitu sebaliknya Tergugat II Konvensi disebut juga Penggugat Rekonvensi ;
2. Bahwa hal-hal yang terbaca dan terurai dalam jawaban Tergugat II dalam konvensi m ohon dianggap terbaca sebagai gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya ;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi adalah pemilik sah dari SHM No : 01040 atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat ;





4. Bahwa jual beli antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi dengan Tergugat I tersebut dibuat dihadapan Tergugat III secara terang dan tunai ;
5. Bahwa pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh Undang – Undang sebagaimana dalam :
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K / Sip / 1980, menegaskan bahwa pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum ;
  - b. Surat Edaran Mahkamah Agung ( SEMA ) No. 7 Tahun 2012. Di dalam butir – IX dirumuskan bahwa :
    - Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak ( obyek jual beli tanah ) ;
6. Bahwa dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mana tidak mempunyai *legal standing* ( kedudukan hukum ) atas obyek SHM No : 01040 atas nama Tergugat I telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi baik materiil maupun immateriil ;
7. Bahwa gugatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang tidak tepat alamatnya berakibat gugatan tersebut ditanya – tanyakan tetangga Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi , bahkan Penggugat Rekonvensi /Tergugat II Konvensi mengetahui adanya relaas dari Pengadilan Negeri Surakarta melalui tetangganya ;
8. Bahwa dengan digugatnya Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi mengalami kerugian materiil dan immateriil . Hal tersebut mengharuskan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi pulang pergi Jakarta – Solo . Solo – Jakarta , bahkan nama baik Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi selaku Pengusaha kredibilitasnya menjadi tercemar di kalangan keluarga dan kampungnya di TMH Alfa Indah F4 / 14 rt. 009 Rw. 005 Kel. Joglo, Kec. Kembangan Jakarta Barat Prov. DKI Jakarta atau aparat penegak hukum di Pengadilan Negeri Surakarta bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi yang bermasalah dengan melakukan upaya Perbuatan melawan hukum. Akibatnya Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil secara hukum ;

Halaman 29 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sebagaimana posita angka 13, 19 dan 20 telah menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu :

a. Kerugian materiil :

- Biaya transportasi dan akomodasi Solo – Jakarta PP sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) ;
- Biaya Pengacara sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) ;
- Jumlah kerugian materiil sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)

b. Kerugian Immateriil :

Berupa nama baik Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi yang jatuh karena kurangnya kepercayaan rekan bisnis dan tetangganya yang dikira melakukan perbuatan melawan hukum pembelian SHM No : 01040 atas nama Tergugat I yang akhirnya digugat oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang bila dinilai sebesar Rp. 2.000.000.000,- ( dua milyar rupiah ) ;

Sehingga total kerugian materiil dan immateriil adalah Rp. 2.200.000.000,- ( dua milyar dua ratus juta rupiah ) ;

Maka berdasarkan uraian diatas maka Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat, kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara a quo , berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( *Niet Onvankelijk Verklaard* ) ;

**II. DALAM KONVENSI :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat II ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

**III. DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan semua gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi ;

Halaman 30 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang – Undang ;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian sebesar Rp. 2.200.000.000,- ( dua milyar dua ratus juta rupiah ) kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi ;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi ( *uitvoerbaar bij voraad* ) ;

ATAU

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil – adilnya ( *ex aequo et bono* ) ;

## Jawaban Tergugat III :

### I. DALAM EKSEPSI

#### 1. Gugatan *error in persona* ( salah sasaran pihak yang digugat )

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebut *legal standing* Tergugat III adalah sebagai Notaris. Namun dalam materi gugatannya terkait dengan peningkatan status SHGB menjadi Sertifikat Hak milik No 190 atas nama Tergugat I dan akta jual beli Nomor : 153/2022 tertanggal 29 Juli 2022 yang dibuat Tergugat III . Notaris menurut UU No 02 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas UU Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya . Akta yang boleh dibuat oleh Notaris diantaranya Pendirian Perseroan Terbatas , CV. Perjanjian kerjasama dan lain lain . Sedangkan menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2022 Tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, “ PPAT adalah pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik atas satuan rumah susun ”.

Bahwa Tergugat III pertegas yaitu dapat disimpulkan bahwa Notaris dan PPAT merupakan dua profesi yang berbeda dengan kewenangan masing – masing. Notaris berwenang membuat akta otentik terhadap semua

Halaman 31 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

#### Disclaimer

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



perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang - undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan dan pengangkatan / pengakhiran jabatan serta pengawasan Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Sedangkan PPAT berwenang membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum atas objek tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan pengangkatan / pengakhiran jabatan serta pengawasan PPAT dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional.

Bahwa dengan demikian jelas dan tegas bahwa peningkatan status SHGB menjadi Sertifikat Hak milik No 190 atas nama Tergugat I dan akta jual beli Nomor : 153/2022 tertanggal 29 Juli 2022 yang dibuat Tergugat III sebagai PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah ) bukan sebagai Notaris .

**2. Gugatan Obscur Libel (Kabur)**

a. Bahwa Penggugat mendalilkan pemilik sah atas sebidang tanah yang dibeli dari saudara Tuan Fredy Brata sekira tanggal 24 Januari 1996 ( posita no 1 ) berdasarkan akta Jual Beli Nomor ; 32/BB/1996 tertanggal 24 Januari 1996 yang dibuat oleh Notaris Ruth Kaerliena, S.H. Notaris di Surakarta . Perlu diketahui Notaris tidak berwenang membuat akta jual beli (vide eksepsi no.1);

Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang dibeli dari saudara Tuan Fredy Brata, namun dalam posita maupun petitum tidak ada yang menyebutkan ada sebidang tanah atas nama Penggugat .

b. Bahwa perlu diperjelas dan dipertegas tentang posita dan petitum pada hukum acara perdata sebagai berikut :

**1) Posita ( duduk perkara atau dalil gugatan )**

Menurut M. Yahya Harahap, Posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Pemeriksaan dan penyelesaian tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan, dan juga sekaligus memikulkan beban wajib bukti kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatan sesuai dengan ketentuan pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR yang menegaskan bahwa setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak, atau guna membuktikan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan haka tau peristiwa tersebut. ;

*Halaman 32 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt*



**2) Petitum ( Tuntutan )**

Petitum adalah kesimpulan dari suatu gugatan yang berisi hal – hal yang dimohonkan untuk diputuskan oleh hakim. ;

Bahwa posita gugatan pada halaman 11 angka 20. 3 dan 20.4 yang disimpulkan bahwa SHM No 01040 atas nama Tergugat I sudah berubah menjadi atas nama Tergugat II. Namun dalam petitum hal 14 angka 8 “ Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01040 atas nama Lily Anggraini Bintoro ( Tergugat I ) kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sertipikat tersebut.”

Bahwa merujuk pada Pasal 8 Rv ( *Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering* ) menyatakan bahwa Petitum yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya gugatan atau tuntutan ;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

c. Bahwa dalam gugatan posita angka 10 tertulis Sertipikat Hak Bangunan ( HGB) No : 256 dan posita angka 11 tertulis Sertipikat Hak Bangunan ( HGB) No : 545 . Dikarenakan ada 2 (dua ) obyek HGB dengan nomor yang berbeda dalam 1 ( satu gugatan ) dengan obyek tanah yang sama maka gugatan menjadi kabur ( *obscur libel* )

**II. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa semua yang Tergugat III kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini :

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat III ;
2. Bahwa Tergugat III tidak menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat III ;
3. Bahwa Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Tergugat III dengan perbuatan Tergugat I yang mana tidak diketahuinya ;
4. Bahwa untuk lebih jelas dan terangny jawaban Tergugat III maka perlu diketahui sebagai berikut :





- a. Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum adat, dengan prinsip terang dan tunai. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai ;
- b. Semenjak diterbitkannya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria ( selanjutnya disingkat UUPA ) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) ( selanjutnya disingkat PP No. 37 Tahun 1998 ), sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ( selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997 ) Pasal 7 maka tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih jelas dan rinci. Jual beli atas tanah diatur dalam UUPA, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA, di dalam Pasal 19 meneentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) ;
- c. Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut ;
- d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2022 Tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, “ PPAT adalah pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik atas satuan rumah susun ”.
- e. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memrlukan alat bukti lainnya dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktiaan secara lahiriah , formal dan materiil sesuai ketentuan berdasarkan Pasal 1886 KUHPeerdata ‘
- f. Suatu akta otentik memiliki pembuktian sedemikian rupa yang dianggap melekat pada akta itu sendiri, artinya akta otentik



merupakan suatu bukti yang mengikat karena apa yang tertulis dalam akta itu harus dianggap benar adanya dan dipercaya oleh hakim . .

5. Bahwa dengan demikian posita angka : 11, 12, : 15 dan angka 19 sudah terbantahkan dikarenakan Tergugat III sudah menjalankan tugas dan wewenangnya sebagai PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah ) yang dilindungi Undang Undang ) ;

6. Bahwa berdasarkan hal – hal telah Tergugat III kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas , maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali ;

Maka berdasarkan uraian diatas maka Tergugat III mohon dengan hormat, kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara a quo , berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( *Niet Onvankelijk Verklaard* ) ;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat III ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

ATAU

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil – adilnya ( *ex aquo et bono* ).

**Jawaban Turut Tergugat :**

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa Turut Tergugat menanggapi dalil gugatan Penggugat sebatas hal-hal yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi yang menjadi kewenangan Turut Tergugat.

Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



3. Bahwa menanggapi Posita angka 20.4 mengenai;

*"Perbuatan membalik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1040 atas nama Lilly Anggraini Bintoro (Tergugat I) menjadi atas nama Andi Suwito (Tergugat II) oleh Tergugat I, Tergugat II, melalui Tergugat III dan Turut Tergugat tanpa seijin dan Sepengetahuan dari Penggugat"*

Bahwa Turut Tergugat sebagai lembaga Institusi Pemerintah yang berkaitan dengan pencatat administrasi pertanahan telah melakukan tupoksinya sesuai dengan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku sebagaimana diatur di dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

4. Bahwa mengenai harus atau tidaknya peralihan hak tersebut dilakukan dengan seijin Penggugat merupakan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I, sehingga dalam hal ini Kami Selaku Turut Tergugat tidak akan menanggapi lebih, karena hal tersebut bukan merupakan Tupoksi dari Turut Tergugat.

5. Bahwa menanggapi Petitum angka 3 dan 4 yang pada intinya menyebutkan:

*"menyatakan hukumnya bahwa dalam peningkatan hak atas tanah dari Sertipikat HGB No: 256 menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1040 atas nama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I) dan peralihan kepemilikan atas tanah dan bangunan dari Tergugat I Kepada Tergugat II karena Pengambilan dan Pengalihan Sertipikat oleh Tergugat I tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum"*

*" Menyatakan bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam setiap proses baik Peningkatan, Penerbitan, Hingga Peralihan Hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum"*

Bahwa mengenai Petitum angka 3 tersebut diatas perlu diketahui terlebih dahulu bahwa Penerbitan Sertipikat HM 1040 secara riwayat catatan administrasi bukan berasal dari HGB 256 sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat pada Petitum angka 3 tersebut. Melainkan SHM 1040/Kel. Setabelan (obyek perkara) a quo diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor: 6/1998 tanggal 26-06-1998 HGB No. 545 Kelurahan Setabelan Hapus dan diubah menjadi Hak Milik No 1040 Kelurahan Setabelan;

Bahwa mengenai Petitum angka 4 tersebut diatas mengenai suatu perbuatan melawan hukum. Bahwa di dalam Surat Gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas, perbuatan melawan hukum apa yang dilakukn Turut Tergugat dalam melaksanakan proses pencatatan pendaftaran tanah. Justru sebaliknya Turut Tergugat dalam hal pencatatan administrasi Pertanahan sudah sesuai dengan Peraturan yang berlaku sebagaimana telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

6. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Surakarta merupakan sebuah lembaga administrasi yang bertugas dan mempunyai fungsi sebagai pencatat secara administrasi, yang semata-mata tidak bertanggungjawab atas isi dokumen yang dicatatkan, namun demikian secara kelembagaan tetap akan taat dan patuh terhadap putusan majelis hakim sepanjang putusan-putusan tersebut sesuai dengan peraturan-peraturan pendaftaran tanah.

Berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat yang telah dikemukakan di atas, maka memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

## **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat terhadap jawaban tersebut diatas telah mengajukan replik dan Para Tergugat mengajukan duplik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Halaman 37 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai kompetensi Absolut dan telah dijatuhkan putusan sela pada tanggal 26 Juli 2023 dengan amar sebagai berikut :

- Menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat II ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara No 19/Pdt G/2023/PN Skt;
- Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara No 19/Pdt G/2023/PN Skt ;
- Menanggihkan biaya yang timbul dalam perkara ini hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 3302265502560001 atas nama Menik Puspasari Nugroho, diberi tanda bukti P – 1 ;
2. Fotocopy Akta Jual Beli No 32/B8/1996 tertanggal 24 Januari 1996, diberi tanda P – 2 ;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No 545 atas nama pemegang hak Lily Anggraini Bintoro, diberi tanda P – 3 ;
4. Fotocopy Kutipan Akta Perkawinan No 40/C/1990, tertanggal 4 Juli 1990, diberi tanda P – 4 ;
5. Fotocopy Kutipan Akta Kematian No 3302-KM-01062015-0001, tertanggal 1 Juni 2015, diberi tanda P – 5 ;
6. Fotocopy Akta Kelahiran No T.569/1980 atas nama Lily Anggraini Bintoro tertanggal 20 Desember 1980, diberi tanda P – 6 ;
7. Fotocopy Surat pelepasan hak milik atas tanah, tertanggal 27 Juni 2008 ;
8. Fotocopy Salinan akta kontrak sewa menyewa nomor 1 tertanggal 2 September 2009, diberi tanda P – 8 ;
9. Fotocopy Salinan akta kontrak sewa menyewa nomor 5 tertanggal 1 Mei 2013, diberi tanda P – 9 ;
10. Fotocopy Salinan akta kontrak sewa menyewa nomor 15 tertanggal 26 Agustus 2015, diberi tanda P – 10 ;
11. Fotocopy Salinan akta kontrak sewa menyewa nomor 2 tertanggal 9 September 2019, diberi tanda P – 11 ;

Halaman 38 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor 01040 atas nama Lily Anggraeni Bintoro, diberi tanda P – 12 ;
13. Fotocopy Surat permintaan hasil klarifikasi dan/atau keterangan, tertanggal 28 Oktober 2022, diberi tanda P – 13 ;
14. Fotocopy Surat permohonan mediasi, tertanggal 6 Oktober 2022, diberi tanda P – 14 ;
15. Fotocopy Surat tanggapan dari Kepala Kantor ATR/BPN Kota Surakarta, tertanggal 25 Oktober 2022, diberi tanda P – 15 ;
16. Fotocopy Surat permohonan permintaan informasi tertanggal 28 Oktober 2022, diberi tanda P – 16 ;
17. Fotocopy Surat permohonan pemblokiran atas tanah, tertanggal 25 november 2022, diberi tanda P - 17 ;
18. Fotocopy surat perintah setor, nomor berkas permohonan 29593/2022, diberi tanda P – 18 ;
19. Fotocopy Surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan nomor SP2HP/559/IX/Res.7.4/2022/Reskrim tertanggal 1 September 2022, diberi tanda P – 19 ;
20. Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terutang PBB tahun 2019, diberi tanda P – 20 ;
21. Fotocopy Dokumentasi obyek sengketa, diberi tanda P – 21 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P- 16, P-18 P-19, P-20 dan P-21 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang, bahwa selain bukti surat dipersidangan Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

## 1. Saksi RONI BUDIYANTO UTOMO ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak
- Bahwa pekerjaan saksi sebagai Notaris/PPAT di Purwokerto, yang berkantor di jalan jenderal Sutoyo Nomor 41 B Rt 005, Rw 001, kelurahan Kedungwuluh, Kecamatan Purwokerto Barat,Kabupaten Banyumas;
- Bahwa saksi menjadi Notaris sejak tahun 2005, berdasarkan SK Notaris C-10.HT.03.01 Th 2005, tanggal 08 Juli 2005;
- Bahwa benar bukti surat P-7, tentang surat pelepasan hak milik atas tanah tersebut yang membuat adalah saksi pada tahun 2008;

Halaman 39 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya bu Menik (Penggugat) memanggil saksi untuk datang ke tokonya yang lama, kemudian Penggugat cerita kalau dulu alm Suaminya yang bernama Subarkah pernah memberi hadiah kepadanya dengan membelikan tanah yang kemudian diatas namakan anaknya yang bernama Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I);
- Bahwa selanjutnya Penggugat minta tolong saksi untuk membuatkan surat pelepasan hak milik atas tanah ;
- Bahwa kemudian saksi membuatkan surat pelepasan hak milik atas tanah tersebut, dan menyerahkan surat tersebut kepada Penggugat untuk ditandatangani ;
- Bahwa tehnis penandatanganan surat pelepasan tanah tersebut saksi tidak tahu ;
- Bahwa alasan dari Penggugat (Ibu Menik), surat pelepasan hak tanah tersebut tidak dibuatkan Akta, karena pihaknya, yaitu Tergugat I (Lily Anggraini Bintoro) pada waktu itu tinggal diluar kota (Semarang) ;
- Bahwa setelah membuatkan surat pelepasan tanah tersebut, saksi menyampaikan kepada Penggugat kalau sudah selesai terus dibalik namakan ;
- Bahwa makna surat yang Saksi buat tersebut adalah Pihak yang melepaskan Bu Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I), yang menerima Ibu Menik (Penggugat);
- Bahwa tanah yang dimaksud tersebut terletak didaerah Setabelan, Kota Solo, dan masih berupa HGB (hak guna bangunan) ;
- Bahwa tanah tersebut ada Akta jual beli nya, sebagai penjual Sdr. Pendi sedangkan Ibu Menik (Penggugat) sebagai pembeli;
- Bahwa Penggugat (Ibu Menik) menikah 2 (dua) kali, saksi tidak kenal dengan suami pertama, suami pertama sudah meninggal dunia, sedangkan dengan suami kedua, saksi tahu, bernama Subarkah;
- Bahwa Penggugat dengan pak Subarkah (suami kedua) mempunyai seorang anak yang Bernama Dian ;
- Bahwa Penggugat (Ibu Menik) dengan Pak Subarkah setelah menikah mempunyai anak yang bernama Dian;
- Bahwa selain tanah yang di Solo Penggugat masih punya tanah lagi didaerah Cilacap, yang diatas nama kan Lily Anggraini Bintoro (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang di Solo tersebut sekarang dikuasai siapa ;

Halaman 40 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



**2. Saksi BUDI WIDARTO**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Karena Penggugat pernah datang ke kantor notaris saksi untuk konsultasi, dan selanjutnya Penggugat menceritakan permasalahan- permasalahan keluarganya, diantaranya bahwa Penggugat mempunyai asset di Solo, yang dibeli Penggugat di usia 40 tahun, dan diatas namakan anaknya yang bernama Lily Anggraini Bintoro, kemudian oleh anaknya tersebut, di jual kepada pihak ketiga;
- Bahwa Penggugat adalah Ibu kandung Lily Anggraeni Bintoro (Tergugat I), anak Penggugat dengan perkawinan suami yang pertama;
- Bahwa setelah bercerai dari suami pertama, Penggugat menikah lagi dengan suami kedua bernama Pak Barkah;
- Bahwa dari perkawinan kedua tersebut, Penggugat mempunyai seorang anak yang bernama Dian;
- Bahwa Penggugat pernah memperlihatkan kepada sama saksi, dokumen berupa Akte kelahiran Tergugat I (Lily Anggraini Bintoro), dan Akta Perkawinan Penggugat dengan suami kedua Pak Subarkah, serta fotocopy sertifikat HGB nya ;
- Bahwa saksi hanya mendengar cerita dari Penggugat, yang mengatakan kalau sertifikat atas nama Tergugat I (Lily Anggraini Bintoro) tersebut, Penggugat yang menyimpannya di rumah, dan telah diambil oleh Tergugat I (Lily Anggraini Bintoro), pada saat itu suami Penggugat bernama Pak Subarkah opname di rumah sakit, kemudian Penggugat minta tolong sama Tergugat I (Lily Anggraini Bintoro), untuk menjaga rumah di Purwokerto, selanjutnya Tergugat I (Lily Anggraini Bintoro), mengambil sertifikat tersebut, tanpa seijin Penggugat;
- Bahwa yang dilakukan Penggugat setelah sertifikatnya hilang diambil Tergugat I, Penggugat membuat laporan ke Polres Purwokerto, tetapi saksi tidak mengikuti perkembangan kasus tersebut ;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Penggugat, ada obyek lain juga yang atas nama Tergugat I, yaitu di daerah Cilacap ;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-2 : Akta jual beli, P-3 : Sertifikat (Tanda bukti hak), P-4: Akta perkawinan, P-5: Akta Kematian, dan P-6: Akta Kelahiran Lily Anggraini Bintoro ;

Halaman 41 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pernah memperlihatkan bukti surat P-7 berupa pelepasan hak milik atas tanah, tetapi berupa foto kopi saja ;
- Bahwa menurut cerita Penggugat, dia dulu mendapat hadiah dari suami kedua yang bernama Bapak Subarkah, dengan dibelikan tanah yang kemudian diatas namakan anaknya yaitu Tergugat I, dengan maksud, agar nantinya tidak diganggu sama anak bawaan dari isteri pertama Bapak Subarkah, dan Penggugat berharap ketika anaknya (Tergugat I Lily Anggraini Bintoro) besar, bisa berbakti sama orang tuanya (Penggugat) ;
- Bahwa pada saat membeli tanah (obyek tanah yang berada di wilayah Surakarta) tersebut umur Tergugat I baru 14 tahun, dan Penggugat berumur 40 tahun;
- Bahwa menurut pengakuan Penggugat, obyek tersebut hanya diatas namakan Tergugat I saja, tidak diberikan kepada Tergugat I, tetapi mengatas namakan saja, karena Pak Subarkah mempunyai anak bawaan dari isteri yang pertama ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil - dalil bantahannya Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3301114812800001 atas nama Lily Anggraeni Bintoro, diberi tanda T1 – 1 ;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374110312880005 atas nama Yuda Eka Prasetiawan, diberi tanda T1 – 2 ;
3. Fotocopy Kartu Keluarga nomor 3374112712160001 atas nama kepala keluarga Yuda Eka Prasetiawan, diberi tanda T1 – 3 ;
4. Fotocopy Kutipan Akta Nikah nomor 0255/20/XII/2016 antara Yuda Eka Prasetiawan dengan Lily Anggraeni Bintoro, diberi tanda T1 -4 ;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor 01040 atas nama Lily Anggraeni Bintoro, diberi tanda T1 – 5 ;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No 545 atas nama pemegang hak Lily Anggraini Bintoro, diberi tanda T1 – 6 ;
7. Fotocopy Akta Jual Beli No 32/B8/1996 tertanggal 24 Januari 1996, diberi tanda T1 – 7 ;
8. Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terutang PBB tahun 2017, diberi tanda T1 – 8 ;
9. Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terutang PBB tahun 2020, diberi tanda T1 – 9 ;

Halaman 42 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terutang PBB tahun 2021, diberi tanda T1 – 10 ;
11. Fotocopy Surat keterangan pembayaran PBB nomor 973.1/17/2017 tertanggal 13 Maret 2017, diberi tanda T1 – 11 ;
12. Fotocopy Surat pemberitahuan PBB tertanggal 25 Maret 2019, diberi tanda T1 – 12 ;
13. Fotocopy bukti bayar PBB tahun 2017, diberi tanda T1 – 13 ;
14. Fotocopy bukti bayar PBB tahun 2012, diberi tanda T1 – 14 ;
15. Fotocopy Surat keterangan pendaftaran tanah nomor 630.1/SKPT/99/2019 tertanggal 28 Pebruari 2019, diberi tanda T1 – 15 ;
16. Fotocopy Kwitansi biaya pengurusan peningkatan ha katas tanah tertanggal 14 Oktober 2017, diberi tanda T1 – 16 ;
17. Fotocopy Surat Ijin Membuat Bangunan nomor 550/87, diberi tanda T1 – 17 ;
18. Fotocopy Surat pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan tertanggal 1 September 2022, diberi tanda T1 – 18 ;
19. Fotocopy Salinan akta perjanjian sewa menyewa nomor 2 tertanggal 23 Juni 2021, diberi tanda T1 – 19 ;
20. Fotocopy Kutipan akta perceraian nomor 10/2010 tertanggal 22 Juni 2010, diberi tanda T1 – 20 ;

bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T1-5, T1-6, T1-17, T1-18, dan T1-20 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya'

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi di Persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil - dalil bantahannya Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terutang PBB tahun 2023, diberi tanda T2 – 1 ;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor 01040 atas nama Lily Anggraeni Bintoro, diberi tanda T2 – 2 ;
3. Fotocopy tanda terima pembayaran pajak daerah SPPD PBB tahun 2023, diberi tanda T2 – 3 ;
4. Fotocopy Akta Jual Beli nomor 153/2022 tertanggal 29 Juli 2022, diberi tanda T2 - 4 ;

bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Halaman 43 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat dipersidangan Tergugat II telah mengajukan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Suko Widodo ;

- Bahwa saksi adalah pegawai di PT Surya Prima Perkasa sejak 2017, dan sejak 19 April 2021 saksi sebagai Kepala Cabang di Surakarta ;
- Bahwa PT Surya Prima Perkasa berkantor di obyek sengketa karena menyewa ;
- Bahwa pada bulan April 2021 Tergugat I (Lily Anggraeni) dan suaminya datang ke kantor PT Surya Prima Perkasa, menyampaikan bahwa kontrak nya sudah mau habis dan menanyakan kontrak mau diperpanjang tidak ;
- Bahwa pada bulan Juni 2022 tembok bangunan yang disewa tersebut oleh Bank KSP Prima Dana Semarang di tempeli tulisan "Bangunan dalam jaminan KSP Prima Dana"
- Bahwa yang menumui orang dari Bank KSP Prima Dana adalah saksi, pada waktu itu dari Bank KSP Prima Dana Semarang, menyampaikan pihak Tergugat I ada masalah keuangan sehingga angsurannya macet ;
- Bahwa kemudian saksi menghubungi Tergugat II memberitahukan kejadian tersebut, akan tetapi oleh Tergugat II saksi disuruh menghubungi Tergugat I ;
- Bahwa Tergugat I menyampaikan apabila obyek sengketa tersebut mau dijual, sehingga saksi menyampaikan hal tersebut kepada Tergugat II, kemudian antara Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk melakukan jual beli terhadap obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa Tergugat II adalah GM PT Surya Perkasa ;
- Bahwa saksi mengetahui proses jual beli tersebut, pada waktu penandatanganan AJB yang hadir adalah saksi, Tergugat II, Tergugat I, Pak Yuda, dan bu notaris Augustine Esther, S.H.,;

Halaman 44 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

**Disclaimer**

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



- Bahwa pada waktu itu saksi datang menjadi saksi dalam jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat HGB obyek jual beli tersebut, yaitu atas nama Tergugat I (Lily Anggraini Bintoro) ;
- Bahwa sekarang sertifikat tanah dan bangunan tersebut sudah atas nama Tergugat II ( Andi Suwito), dan sekarang yang memegang sertifikatnya adalah Tergugat II ( Andi Suwito), akan tetapi dan pada saat ini dititipkan sama saksi, karena akan dipergunakan untuk sidang;
- Bahwa proses peralihan hak dari Tergugat I ke Tergugat II kurang lebih selama 6 (empat) bulan;
- Bahwa berapa harga obyek yang jual Tergugat I ke Tergugat II saksi tidak mengetahui secara detailnya, karena pada waktu itu masih masa kontrak, jadi harganya dipotong dengan sisa masa kontraknya ;
- Bahwa saksi tidak melihat penyerahan uang jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut ;
- Bahwa Alamat Tergugat II di jalan Bima Jakarta Selatan
- Bahwa PT Surya Prima Perkasa tersebut bergerak di bidang farmasi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil - dalil bantahannya Tergugat III mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotocopy Akta Jual Beli nomor 153/2022 tertanggal 29 Juli 2022, diberi tanda T3 - 1 ;
2. Fotocopy Surat Keterangan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan tertanggal 29 Juli 2022, diberi tanda T3 – 2 ;
3. Fotocopy bukti pembayaran PBB, diberi tanda T3 – 3 ;
4. Fotocopy cetakan kode billing , diberi tanda T3 – 4 ;
5. Fotocopy Surat setoran pajak daerah, diberi tanda T3 – 5 ;
6. Fotocopy Surat setoran pajak daerah bea perolehan ha katass tanah dan bangunan (SSPD-BPHTB), diberi tanda T3 – 6 ;
7. Fotocopy Surat setoran pajak daerah, diberi tanda T3 – 7 ;

*Halaman 45 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Surat setoran pajak daerah bea perolehan ha katas tanah dan bangunan (SSPD-BPHTB), diberi tanda T3 – 8 ;

9. Fotocopy bukti bayar penerimaan negara bukan pajak (PNBP) nomor 18259/2022, diberi tanda T3 – 9 ;

10. Fotocopy Pengecekan sertifikat, diberi tanda T3 – 10 ;

bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T3-2, T3-3, T3-4, T4-5, T3-6, T3-7 dan T3-8 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak megajukan bukti surat maupun saksi ;

Menimbang, bahwa pada hari Rabu tanggal 23 Agustus 2023 Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat ke tanah obyek sengketa, dari hasil pemeriksaan setempat tersebut diketahui bahwa obyek sengketa adalah berupa tanah dan bangunan yang terletak terletak di Kelurahan Stabelan Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas :

- Utara : B 255 (rumah Candra Susanto) ;
- Timur : Jalan ;
- Selatan : Normalisasi kali Pepe (sekarang sudah ada beberapa rumah) ;
- Barat : B. 136 (rumah Bambang Hendra Wijaya) ;

Obyek sengketa tersebut sekarang ditempati/dikuasai oleh PT Surya Prima Perkasa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pihak Penggugat dan para Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 27 September 2023 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis, dimana dalam jawabannya Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi ;

Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat II didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Tentang kompetensi absolut ;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak ;
3. Gugatan error in persona ;
4. Gugatan Kabur ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kompetensi absolut tersebut oleh Majelis Hakim telah dipertimbangkan dalam putusan sela, yang telah dibacakan pada persidangan tanggal 26 Juli 2023 ;

**Gugatan Penggugat kurang pihak ;**

Menimbang, bahwa dalam eksepsi kedua Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena terdapat beberapa pihak yang tidak diikutsertakan dalam gugatan ini, diantaranya :

- Notaris Ronie Budiyanto Utomo, S.H.,M.Kn di Purwokerto ( Notaris yang menandatangani Surat Pelepasan Hak Milik Atas Tanah ) ;
- Tuan Yapie Yakob Malelak ;
- Kepolisian Resort Kota Banyumas ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut adalah kurang beralasan hukum dan harus ditolak, oleh karena selain tentang siapa-siapa saja yang akan digugat oleh Penggugat adalah sepenuhnya menjadi hak Penggugat untuk menentukan sesuai dengan kepentingannya, asalkan jika keterlibatan seseorang dalam sengketa tersebut tidak menghalangi penyelesaian sengketa, hal mana juga sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No 305 K/Sip/1971 yang mempertimbangkan "jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan dimana Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya" , sehingga eksepsi ini harus ditolak ;

**Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium**



Menimbang, bahwa Tergugat II menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai Kedudukan Hukum (Legal Standing) dikarenakan pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan ( SHGB ) dengan nomor HGB : 256, luas  $\pm 190 \text{ m}^2$  ( seratus Sembilan puluh meter persegi ) yang terletak di Desa / Kelurahan Setabelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah, dahulu adalah atas nama Tuan Fredy Brata dan bukan atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ketiga ini setelah Majelis Hakim meneliti gugatan Penggugat, untuk membuktikan hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga eksepsi semacam ini telah memasuki pokok perkara sehingga haruslah ditolak ;

**Gugatan Penggugat obscur libel (kabur);**

Menimbang, bahwa dalam eksepsi keempat Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat dalam posita gugatan pada halaman 7 telah timbul 2 ( dua ) obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan yang berbeda yaitu HGB nomor 256 dan HGB nomor 545, sehingga terjadi ketidakjelasan atau kabur ;

Bahwa selain itu Penggugat juga tidak menguraikan secara jelas dan tegas , alas hak Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan nomor HGB : 256, luas  $\pm 190 \text{ m}^2$  ( seratus Sembilan puluh meter persegi ) atas nama Tuan Fredy Brata, yang terletak di Desa / Kelurahan Setabelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah tersebut ;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120, Pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan perumusan gugatan yang jelas dan terang, tapi dalam praktek peradilan gugatan dinyatakan kabur apabila dalam posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, tidak jelas obyek yang disengketakan, petitum gugatan tidak jelas (petitum tidak rinci atau kontradiksi antara posita dengan petitum);

Menimbang, bahwa sebagaimana putusan Mahkamah Agung No.547 K/Sip/1971 tanggal 15 Maret 1972 menyatakan "Hukum acara perdata tidak mengatur dan tidak menentukan tentang syarat-syarat yang bersifat tetap, yang harus dipenuhi Penggugat yang akan mengajukan surat gugatannya, Perumusan kejadian materiil secara singkat dalam suatu surat gugatan, sudah memadai dan telah memenuhi syarat suatu gugatan perdata menurut HIR";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan Penggugat ternyata bahwa surat gugatan tersebut telah memenuhi syarat formil untuk sahnya surat gugatan yaitu gugatan diajukan secara tertulis dengan

*Halaman 48 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt*





ditanda tangani oleh kuasanya, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, diberi tanggal, identitas para pihak lengkap dan jelas, dasar gugatan dan dasar tuntutan lengkap dan jelas, dengan demikian gugatan telah terang, lengkap dan jelas, sehingga gugatan tidak *obscuur libel*/kabur, sedangkan hal-hal lain yang menjadi alasan perihal kaburnya gugatan menurut pendapat Majelis Hakim sudah memasuki materi pokok perkara sehingga perlu untuk dilakukan pemeriksaan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka eksepsi perihal gugatan kabur/*obscuur libel* menjadi tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat III didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang materinya sebagai berikut :

1. Gugatan Error In Persona (salah sasaran pihak yang digugat) ;
2. Gugatan Obscuur Libel (kabur)

### **Gugatan Error In Persona (salah sasaran pihak yang digugat);**

Menimbang, bahwa Tergugat III menyatakan peningkatan status SHGB menjadi Sertifikat Hak milik No 190 atas nama Tergugat I dan akta jual beli Nomor : 153/2022 tertanggal 29 Juli 2022 yang dibuat Tergugat III tersebut adalah Tergugat III sebagai PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah ) bukan sebagai Notaris, sehingga gugatan Penggugat adalah Error In Persona (salah sasaran pihak yang digugat)

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara, yang akan dibuktikan dalam persidangan, oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;

### **Gugatan Obscuur Libel (Kabur);**

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang dibeli dari saudara Tuan Fredy Brata, namun dalam posita maupun petitum tidak ada yang menyebutkan ada sebidang tanah atas nama Penggugat, selain itu karena ada 2 (dua ) obyek HGB dengan nomor yang berbeda dalam 1 (satu gugatan) dengan obyek tanah yang sama, maka gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui apakah Penggugat adalah benar pemilik dari sebidang tanah dan bangunan (tanah sengketa) tersebut atau bukan, hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara yang akan dibuktikan di Persidangan dalam perkara ini, oleh karenanya maka eksepsi tersebut haruslah dinyatakan di tolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian sebagaimana terurai diatas maka Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA**

### **DALAM KONPENS**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 24 Januari 1996 Penggugat telah membeli sebidang tanah HGB No 256 dari Tuan Fredy Brata, sebagaimana tercantum dalam akta jual beli (AJB) nomor 32/B8/1996.

Bahwa sertifikat hak guna bangunan (HGB) nomor 256 atas nama Fredy Brata tersebut oleh Penggugat di balik nama kepemilikannya menjadi atas nama Lily Anggraeni Bintoro (Tergugat I) dan kemudian HGB nomor 256 tersebut disimpan oleh Penggugat, akan tetapi sekitar awal 2017 sertifikat HGB nomor 256 tersebut telah diambil oleh Tergugat I tanpa seijin Penggugat dan telah ditingkatkan hak, yaitu yang semula HGB nomor 545 menjadi sertifikat hak milik nomor 01040 atas nama Lily Anggraeni Bintoro tanpa seijin Penggugat ;  
Bahwa setelah dilakukan peningkatan hak menjadi sertifikat hak milik (SHM) nomor 01040, Tergugat I kemudian menjual obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat juga ;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat yang telah melakukan peningkatan, penerbitan hingga peralihan hak atas tanah obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 01040 yang semula adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 256 milik Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;

Menimbang, bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut menimbulkan kerugian pada diri Penggugat secara materiil berupa harga riil/pasaran tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan kerugian immaterial karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan

Halaman 50 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah a quo, maka Penggugat menderita kerugian sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat menyampaikan bantahan bahwa tidak benar Para Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 01040 yang semula Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 545 tersebut, Tergugat I peroleh berdasarkan pemberian dari orang tua, yaitu pada saat Tergugat I masih kecil/belum dewasa/dibawah umur, dimana orang tua Tergugat I telah membelikan sebidang tanah dan bangunan dari Tuan Fredy Brata.

Bahwa dalam SHM nomor 01040 yang semula Sertifikat HGB nomor 545 tersebut tertulis atas nama Lily Anggraeni Bintoro (Tergugat I), sehingga proses peningkatan, penertibat hingga peralihan hak tersebut adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena telah dilakukan/dimintakan oleh orang yang tertulis atas nama dalam SHM maupun SHGB tanah dan bangunan tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti secara seksama dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan jawaban, replik serta duplik dan bukti-bukti surat maupun saksi yang telah diajukan di persidangan oleh kedua belah pihak yang berperkara, maka Majelis Hakim menarik kesimpulan bahwa yang menjadi permasalahan pokok antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut adalah :

- Apakah benar Penggugat adalah pemilik atas tanah sertifikat hak guna bangunan (HGB) nomor 256 tersebut ?
- Apakah benar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa karena dalil Penggugat ada yang dibantah oleh Para Tergugat maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat juga membuktikan dalil bantahannya secara berimbang ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan surat bukti bertanda P-1 s/d P-21 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Ronie Budiyanto Utomo SH MKn dan Budi Widarto SH MKn yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya mengajukan bukti surat diberi tanda T-1 s/d T-20 ;

Halaman 51 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



Menimbang bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya mengajukan bukti surat diberi tanda T2-1 s/d T2-4 dan 1 (satu) orang saksi yaitu Suko Widodo yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil bantahannya mengajukan bukti surat diberi tanda T3-1 s/d T3- 10 ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa tersebut adalah miliknya, begitu juga dengan Tergugat I juga mendalilkan bahwa obyek sengketa juga miliknya ;

Menimbang, bahwa dari hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilaksanakan pada tanggal 23 Agustus 2023, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II, mereka membenarkan bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Stabelan Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas :

- Utara : B 255 (rumah Candra Susanto) ;
- Timur : Jalan ;
- Selatan : Normalisasi kali Pepe (sekarang sudah ada beberapa rumah) ;
- Barat : B. 136 (rumah Bambang Hendra Wijaya) ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa berasal dari jual beli, antara Tuan Fredy Brata dengan Nyonya Menik Puspa Sari Nugroho (Penggugat), dimana Penggugat bertindak sebagai wali dari anaknya yang belum dewasa, yaitu Penggugat melakukan transaksi atas nama anaknya ;

Menimbang, bahwa setelah jual beli tersebut tanah yang semula Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Fredy Brata dibalik namakan menjadi atas nama Lily Angraeni Bintoro (Tergugat I), hal tersebut dibuktikan oleh penggugat dengan bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 545 dimana dalam kolom asal hak adalah berasal dari pemberian hak tanah yang dikuasai langsung oleh negara bekas B.480 ;

Menimbang, bahwa bukti P-3/bukti T.1-6 berupa sertifikat hak guna bangunan (HGB) nomor 545 atas nama Lily Angraeni Bintoro (Tergugat I) tidak didukung keterangan saksi yang dapat mendukung keadaan sebenarnya bahwa tanah obyek sengketa tersebut berasal dari jual beli, karena kedua saksi yang diajukan oleh Penggugat, yaitu saksi Ronie Budiyanto Utomo dan saksi Budi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Widarto, dalam keterangannya hanya mendengar dari Penggugat bahwa Penggugat telah membeli obyek sengketa dari Fredy Brata saja, begitu juga dengan bukti P.2/bukti T.1-7 berupa akta jual beli nomor 32/B8/1996, dimana diterangkan bahwa obyek jual beli adalah sebidang tanah HGB nomor 256 ;

Menimbang, bahwa bukti T.2-2 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 01040 atas nama Andi Suwito, dalam kolom sebab perubahan adalah dari jual beli (berdasarkan akta jual beli nomor 153.2022, tanggal 29 Juli 2022 yang dibuat oleh Augustine Esther SH), sehingga bukti T.2-2 tersebut adalah peningkatan dari bukti P.3/bukti T.1-6 yang merupakan sertifikat hak guna bangunan (HGB) nomor 545 atas nama Lily Anggraeni Bintoro (Tergugat I) ;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti T.1-7 berupa akta jual beli (AJB) nomor 32/B8/1996 antara Tuan Fredy Brata sebagai penjual dengan Nyonya Menik Puspa Sari Nugroho sebagai pembeli, disini Nyonya Menik Puspa Sari Nugroho (Penggugat) bertindak sebagai wali ibu dari anaknya yang belum dewasa yang bernama Lily Anggraeni Bintoro umur 15 tahun, dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa didalam transaksi jual beli tersebut Nyonya Menik Puspa Sari Nugroho (Penggugat) hanya bertindak sebagai wali ibu yang mewakili kepentingan anaknya dalam transaksi aquo, sehingga dalam hal ini selaku pembeli an sich adalah Lily Anggraeni Bintoro (Tergugat I) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-3/bukti T.1-6 berupa sertifikat hak guna bangunan (HGB) nomor 545, dimana alas hak terbitnya sertifikat tersebut bukan berdasarkan dari jual beli, akan tetapi alas haknya adalah dari pemberian hak tanah yang dikuasai langsung oleh negara bekas B.480. Bukti P-3/bukti T.1-6 berupa sertifikat hak guna bangunan (HGB) nomor 545 bila dibandingkan dengan bukti T.2-2 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 01040 atas tanah yang terletak di Kelurahan Stabelan Kecamatan Banjarsari Kotamadya Surakarta Propinsi Jawa Tengah atas nama Andi Suwito dengan alas hak jual beli adalah saling berkaitan ;

Menimbang, bahwa sertifikat hak milik (SHM) nomor 01040 tersebut asalnya adalah peningkatan status dari sertifikat hak guna bangunan (HGB) nomor 545 atas nama Lily Anggraeni Bintoro (Tergugat I) yang alas haknya adalah pemberian hak tanah yang dikuasai langsung oleh negara bekas B.480, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat ada persangkaan bahwa sebenarnya sertifikat hak guna bangunan (HGB) nomor 256 atas nama Fredy Brata tersebut sudah berakhir masa berlakunya, yang kemudian oleh bekas pemegang hak guna bangunan sebelumnya yaitu Lily Anggraeni Bintoro

Halaman 53 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat I) mengajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan sebagaimana hak prioritas yang dimiliki nya untuk mendapatkan hak guna bangunan baru atas hak tanah yang dikuasai langsung oleh negara bekas B.480, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa pemilik atas tanah sengketa tersebut adalah Lily Anggraeni Bintoro (Tergugat I)

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pemilik atas tanah obyek sengketa tersebut adalah Lily Anggraeni Bintoro (Tergugat I), yang selanjutnya dijual oleh Tergugat I (Lily Anggraeni Bintoro) kepada Andi Suwito (Tergugat II) berdasarkan akta jual beli (AJB) nomor 153/2022 tanggal 29 Juli 2022 yang dibuat oleh Augustine Esther SH (Tergugat III) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemilik obyek sengketa tersebut adalah Lily Anggraeni Bintoro (Tergugat I), sehingga perbuatan Tergugat I yang telah melakukan peningkatan hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 545 menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 01040 atas nama Lily Anggraeni Bintoro (Tergugat I) dan peralihan kepemilikan atas obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sehingga harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka tiap-tiap petitum gugatannya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan dan tidak ada relevansinya tidak akan dipertimbangkan dan dikesampingkan;

### DALAM REKONPENSII

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II Konpensii/Penggugat Rekonpensii dalam jawaban atas gugatan Penggugat Konpensii/Tergugat Rekonpensii, telah mengajukan gugatan balik (gugatan rekonpensii) ;

Menimbang, bahwa Gugatan Rekonpensii dari Penggugat Rekonpensii/Tergugat I Konpensii pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa dengan adanya perbuatan hukum sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensii/Penggugat Konpensii secara berulang tanpa sepengetahuan dan seizin PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII, telah menimbulkan kerugian materiil dan imateriil bagi PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII.
- Bahwa dengan digutatnya PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII oleh Tergugat Rekonpensii/Penggugat Konpensii,

Halaman 54 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII mengalami kerugian materiil dan immateriil., nama baik PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII menjadi tercemar dan hubungan dengan relasi bisnisnya menjadi terganggu dan disamping itu PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya, dan pikiran:

– Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat konpensi yang telah diuraikan oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII dalam Rekonpensi pada nomor 4 (empat), nomor 5 (lima) dan nomor 6 (enam) merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah memenuhi unsur unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, dan adanya kerugian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut":

– Bahwa karena telah melakukan perbuatan melawan hukum maka hendaknya kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi berkewajiban untuk mengganti kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII baik berupa Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil:

## **Materiil :**

PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII selama kurang lebih 12 tahun tidak dapat menikmati pemanfaatan dan menikmati hasil dari tanah dan bangunan tersebut terutama dari sewa menyewa, menanggung segala biaya kerusakan dan perbaikannya akibat disewakan tanpa izin PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII, menanggung pajak PBB yang tidak pernah terbayarkan selama beberapa tahun pada saat terjadi sewa menyewa; PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII juga tidak dapat memperoleh hasil maksimal dari Kredit yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT KONPENSII kepada Bank Konvensional akibat dari sewa yang berlangung. Apabila kerugian tersebut dijumlahkan dan dinilai dengan nilai mata uang saat ini maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Halaman 55 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

## **Disclaimer**

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



## Imateriil :

PENGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS selama ini selalu merasa terjah, terzolini dan terancam dengan teror yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi /Pengugat Konpensi melalui banyak orang- orang suruhannya pada saat akan memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut dalam hal ini melakukan sewa menyewa pada tanggal 23 Juni 2021 dengan Sdr. SUKO WIDODO, u/an. PT. SURYA PRIMA PERKASA, serta jual beli dengan Sdr ANDI SUWITO (Tergugat 2); Nama baik dan kredibilitas PENGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS merasa dicemarkan dan hubungan dengan relasi bisnisnya menjadi terganggu dengan adanya kasus Perdata di PN Surakarta, Laporan Pidana Pencurian dalam keluarga di Polres Banyumas dan Laporan Pidana Penyerobotan Tanah di Polda Semarang; PENGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS juga telah difitnah dengan keterangan bohong dari Tergugat Rekonpensi /Pengugat Konpensi tentang keberadaan Surat Pelepasan Hak atas tanah yang katanya dibuat dan ditandatangani oleh PENGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS; PENGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT KONPENS juga telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya, dan pikiran. Apabila kerugian tersebut dinilai dengan nilai mata uang saat ini maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Jadi jumlah kerugian yang dialami oleh Pengugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi apabila dijumlahkan baik materiil maupun immaterial adalah sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonpensi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pengugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi mendalilkan bahwa Tergugat Rekonpensi/Pengugat Konpensi telah menyewakan obyek sengketa tanpa seijin dari Pengugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, sehingga perbuatan Tergugat Rekonpensi/Pengugat Konpensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalam Persidangan Pengugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi tidak mengajukan bukti surat maupun saksi yang menjelaskan tentang dalilnya tersebut, sehingga Pengugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas karena persoalan pokok dalam Gugatan Rekonsensi *a quo* tentang adanya perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat Rekonsensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi tidak cukup beralasan sehingga harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonsensi telah mengajukan gugatan balik (gugatan rekonsensi) yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Penggugat Rekonsensi / Tergugat II Konvensi adalah pemilik sah dari SHM No : 01040 atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat ;

Bahwa jual beli antara Penggugat Rekonsensi / Tergugat II Konvensi dengan Tergugat I tersebut dibuat dihadapan Tergugat III secara terang dan tunai ;

Bahwa pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh Undang – Undang sebagaimana dalam :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K / Sip / 1980, menegaskan bahwa pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum ;
- Surat Edaran Mahkamah Agung ( SEMA ) No. 7 Tahun 2012. Di dalam butir – IX dirumuskan bahwa :
  - Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak ( obyek jual beli tanah ) ;

Bahwa dengan digugatnya Penggugat Rekonsensi / Tergugat II Konvensi oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konvensi mengalami kerugian materiil dan immateriil . Hal tersebut mengharuskan Penggugat Rekonsensi / Tergugat II Konvensi pulang pergi Jakarta – Solo . Solo – Jakarta , bahkan nama baik Penggugat Rekonsensi / Tergugat II Konvensi selaku Pengusaha kredibilitasnya menjadi tercemar di kalangan keluarga dan kampungnya, akibatnya Penggugat Rekonsensi / Tergugat II Konvensi telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immaterial, yaitu :

Kerugian materiil :

- Biaya transportasi dan akomodasi Solo – Jakarta PP sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) ;
- Biaya Pengacara sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) ;

Halaman 57 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



- Jumlah kerugian materiil sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)

Kerugian Immateriil :

Berupa nama baik Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi yang jatuh karena kurangnya kepercayaan rekan bisnis dan tetangganya yang dikira melakukan perbuatan melawan hukum pembelian SHM No : 01040 atas nama Tergugat I yang akhirnya digugat oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang bila dinilai sebesar Rp. 2.000.000.000,- ( dua milyar rupiah ); Sehingga total kerugian materiil dan immateriil adalah Rp. 2.200.000.000,- ( dua milyar dua ratus juta rupiah ) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik, telah mengajukan bukti T.2-4 berupa Akta Jual Beli (AJB) nomor 153/2022, antara Lily Anggraeni Bintoro sebagai penjual dengan Andi Suwito (pembeli) terhadap tanah SHM nomor 01040, dan saksi Suko Widodo yang menerangkan bahwa ia hadir dan menyaksikan pada waktu penandatanganan akta jual beli tanah obyek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) rumusan kamar nomor 4 Tahun 2016, kriteria pembeli beritikad baik yaitu :

1. Melakukan jual beli berdasarkan dokumen sah dan sesuai tata cara berdasarkan peraturan perundang-undangan :
  - Pembelian melalui pelelangan umum ;
  - Dihadapan PPAT
  - Jika tanah belum terdaftar, pembelian dilakukan :
    1. Secara terang (diketahui Kepala Desa/Lurah setempat)
    2. Didahului dengan penelitian status tanah yang menunjukkan tanah milik penjual
  - Dilakukan dengan harga yang layak
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah :
  - Penjual adalah pemilik sesuai dengan bukti kepemilikannya ;

Halaman 58 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah tidak dalam status sita/sengketa/dibebani hak tanggungan ;
- Alas tanah bersertifikat telah terdapat keterangan dari kantor pertanahan;
- Terdapat kejelasan riwayat kepemilikan tanah dengan pemegang hak ;

Menimbang, bahwa bukti T.2-4 berupa Akta Jual Beli (AJB) nomor 153/2022, antara Lily Anggraeni Bintoro sebagai penjual dengan Andi Suwito (pembeli) terhadap tanah SHM nomor 01040, yang dibuat dihadapan Augustine Esther SH, PPAT, pada tanggal 29 Juli 2022 ;

Menimbang, bahwa dari bukti T.2-2 berupa sertifikat hak milik (SHM) nomor 01040 tersebut, diketahui bahwa nama pemegang hak tanah obyek sengketa tersebut sebelum beralih atas nama Andi Suwito (Tergugat II) adalah Lily Anggraeni Bintoro (Tergugat I) ;

Menimbang, bahwa dari bukti T.2-4 dan T.2-2 tersebut telah dapat dibuktikan bahwa Tergugat II dalam melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa tersebut telah melakukannya dihadapan PPAT dan penjualnya adalah pemilik sesuai dengan bukti kepemilikannya, sehingga telah memenuhi syarat kriteria pembeli beritikad baik, oleh karena itu Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi telah dapat membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka dapat dibuktikan bahwa Penggugat Rekonsensi / Tergugat II Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga petitum point 2 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang permintaan ganti rugi atas adanya gugatan yang telah diajukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi dalam gugat rekonsensinya meminta ganti rugi terhadap kerugian materiil berupa :

- Biaya transportasi dan akomodasi Solo – Jakarta PP sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) ;
- Biaya Pengacara sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) ;
- Jumlah kerugian materiil sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Halaman 59 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Yurisprudensi perkara nomor 3557/K/Pdt/2015 tanggal 29 Maret 2015 “bahwa biaya Advokat adalah tanggung jawab dan kewajiban yang sudah disepakati Penggugat sendiri, sehingga tidak tepat bila dibebankan kepada Tergugat. Lagi pula tidak ada keharusan bagi Penggugat untuk menggunakan jasa Pengacara/Advokat karena Penggugat dapat mengajukan gugatan sendiri ke Pengadilan”, sedangkan tentang permintaan biaya transportasi dan akomodasi Solo – Jakarta PP sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) hal tersebut juga tidak dapat dibebankan kepada Tergugat, sehingga ganti rugi materiil yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan ganti rugi immateriil karena nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang jatuh akibat dari gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), Mahkamah Agung dalam Putusan Peninjauan Kembali nomor 650/PK/Pdt/19994 tanggal 29 Oktober 1994 menyebutkan secara khusus perkara yang dapat dikenakan ganti rugi immaterial, yaitu berdasarkan pasal 1370, 1371 dan 1372 KUHPerdara, ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat, dan penghinaan, sehingga permintaan ganti rugi immateriil tersebut juga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka permintaan ganti rugi materiil dan immateriil tersebut harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi ( *uitvoerbaar bij voraad* ), terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat oleh karena terhadap permintaan ganti rugi materiil dan immateriil telah ditolak, maka terhadap permohonan *uitvoerbaar bij voraad* tersebut haruslah ditolak juga ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dikabulkan sebagian ;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

*Halaman 60 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah dinyatakan ditolak, maka Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan ketentuan peraturan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

### DALAM REKONPENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi untuk seluruhnya ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi untuk sebagian ;
3. Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang – Undang ;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi selain dan selebihnya ;

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp Rp4.064.000,00 (empat juta enam puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, Rabu tanggal 11 Oktober 2023 oleh kami Dewi Perwitasari, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Sutikna, SH.M.H. dan Jarihat Simarmata, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri

Halaman 61 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nuning Dyah Handayani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

Sutikna, S.H., M.H.

ttd

Jarihat Simarmata, S.H., M.H

Hakim Ketua,

ttd

Dewi Perwitasari, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Nuning Dyah Handayani, S.H., M.H

## Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran -----	Rp 30.000,00
- Biaya Proses -----	Rp 150.000,00
- Biaya pemeriksaan setempat -----	Rp 510.000,00
- Biaya Panggilan -----	Rp3.309.000,00
- Biaya Penggandaan berkas -----	Rp 45.000,00

Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Skt

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Meterai Putusan -----	Rp 10.000,00
- Redaksi Putusan -----	Rp 10.000,00
J u m l a h -----	Rp4.064.000,00

(empat juta enam puluh empat ribu rupiah)

#### Disclaimer

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