



PUTUSAN

Nomor 512/Pdt/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

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

1. SILAS PARYADI, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Alamat Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I**.

2. HENNY SETIANI, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Alamat Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II**. yang dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada : **SUJIARNO BROTO AJI, SH.,MH, JUCKA RAJENDHRA SEPTERIA HANDHRY, SH, H. ANUNG ADITYATJAHYA, SH, MH.. dan PRADIKA YEZI ANGGORO, SH**, Advokat dan Konsultan Hukum yang berkedudukan di Law Office Aji & Partners yang beralamat di Komplek GOR Tri Lomba Juang Nomor 7, Mugassari, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2020 selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA TERGUGAT.**

M E L A W A N

ANDAR M SITUMORANG, SH., LM, Umur: 62 Tahun, Warga Negara: Indonesia, Pekerjaan : Pengacara, Alamat: Jl. Malaka III No. 138, RT. 008, RW. 006, Kelurahan Malaka Sari, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **Budi Katno, SH. dan Deddy Soelistijono, SH**, Advokat dan

Hal 1 dari 24 hal Putusan Nomor 512/Pdt/2020/PT SMG



Penasehat Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum "JANTRA KEADILAN" di Jl. Abdulrahman Saleh No. 58 B, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2019, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula PENGGUGAT.

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 03 Desember 2020 Nomor 512/Pdt/2020/PT SMG dan surat – surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepan

DASAR HUKUM PERLAWANAN

 Semarang pada tanggal 28 Oktober 2019 dalam R 2019/ PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421/2019 tanggal 14-01-2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat)
2. Bahwa jual beli tersebut berdasarkan AKTA JUAL BELI No. 103 / 2018 tanggal 24 Desember 2018, yang dibuat dan dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menindak lanjuti Kuasa Menjual yang diberikan BENNYANTO kepada Penggugat pada tanggal 15 – 11 - 2016 ;
3. Bahwa jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan BENNYANTO tersebut di atas adalah sah demi hukum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang merumuskan jual beli adalah sebagai berikut;
 - Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan” ;
4. Bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di sebutkan :



Pasal 37 ayat (1) :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;

5. Bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, karena telah memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran secara lunas obyek jual beli, dimana menurut Prof. R. Subekti, SH., merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut :

- Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan ;

6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K / SIP / 1980 tanggal 29 Maret 1982 juga dinyatakan pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum dan Yurisprudensi MA RI No. 251 K / Sip / 1958 tanggal 26 Desember 1958, dengan kaedah hukum : “Kedudukan Pembeli rumah (orang lain) yang beritikad baik dilindungi oleh hukum” ;

7. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum angka romawi IX secara tegas dan jelas disebutkan :

- Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) ;

- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak ;

8. Bahwa bukti kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat);



9. Bahwa sertipikat menurut Pasal 13 Ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 menyebutkan, "Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak";

10. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada ketentuan Pasal 32 Ayat 1 menyebutkan "Sertipikat 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";

11. Bahwa akan tetapi Penggugat tidak dapat menikmati sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m² atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), yang telah dibelinyatersebut karena sejak tahun 2018 sampai dengan saat ini sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, masih ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

12. Bahwa Penggugat telah menggunakan berbagai cara agar Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang tersebut secara baik-baik, akan tetapi sia-sia dan tidak berhasil ;

13. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai hak kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, tersebut, dan menempati obyek tersebut secara liar ;

14. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah menempati sebidang tanah dan bangunan di atasnya milik Penggugat tanpa seizin dari Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum ;



“Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” ;

15. Bahwa Dr. MUNIR FUADY, SH., MH., LL.M dalam bukunya PERBUATAN MELAWAN HUKUM Pendekatan Kontemporer, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, halaman 10, mengemukakan, “sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya suatu perbuatan ;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum ;
- c. Adanya kesalahan dari si pelaku ;
- d. Adanya kerugian bagi korban ;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;

16. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, dan Tergugat II terhadap Penggugat telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat dengan perincian :

Kerugian Materiil :

- Penggugat tidak dapat menempati sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat) dengan harga pembelian Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
- Penggugat tidak dapat menyewakan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Sehingga Penggugat mengalami kerugian sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2019 yaitu sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
- Biaya jasa advokat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Kerugian In Materiil



- Penggugat merasa malu, resah dan takut kehilangan penguasaan atas tanah dan rumah di atasnya, yang telah dibelinya dari BENNYANTO berdasarkan AKTA JUAL BELI No. 103 / 2018 tanggal 24 Desember 2018, yang dibuat dan dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga menyebabkan kerugian in materiil yang apabila dinilai dengan uang adalah senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

17. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga mengakibatkan kerugian bagi diri Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II harus bertanggung jawab, mengganti seluruh kerugian yang dialami Penggugat secara tunai dan seketika;

18. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m² atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), demi hukum wajib mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga, dan apabila perlu dengan menggunakan alat Negara, dalam hal ini pihak Kepolisian dan TNI ;

19. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan putusan ini dengan sebaik-baiknya, maka Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak segera mengosongkan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m² atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) ;

20. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti otentik dan bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (Uitvoerbaar Bij Vooraad) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya menurut hukum, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;
3. Menyatakan AKTA JUAL BELI No. 103 / 2018 tanggal 24 Desember 2018, yang dibuat dan dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah demi hukum ;
4. Menyatakan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), adalah sah secara hukum milik dari Penggugat;
5. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat, telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat dengan perincian :

Kerugian Materiil :

- Penggugat tidak dapat menempati sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat) dengan harga pembelian Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;
- Penggugat tidak dapat menyewakan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Sehingga Penggugat mengalami kerugian sejak tahun 2018 sampai

Halaman 7 dari 24 Putusan Nomor 512/Pdt/2020/PT SMG



dengan tahun 2019 yaitu sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;

- Biaya jasa advokat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Kerugian In Materiil

- Penggugat merasa malu, resah dan takut kehilangan penguasaan atas tanah dan rumah di atasnya, yang telah dibelinya dari BENNYANTO berdasarkan AKTA JUAL BELI No. 103 / 2018 tanggal 24 Desember 2018, yang dibuat dan dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga menyebabkan kerugian in materiil yang apabila dinilai dengan uang adalah senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat kerugian yang diderita oleh Penggugat dengan perincian :

Kerugian Materiil :

- Penggugat tidak dapat menempati sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat) dengan harga pembelian Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;

- Penggugat tidak dapat menyewakan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Sehingga Penggugat mengalami kerugian sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2019 yaitu sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;

- Biaya jasa advokat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Kerugian In Materiil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

■ Penggugat merasa malu, resah dan takut kehilangan penguasaan atas tanah dan rumah di atasnya, yang telah dibelinya dari BENNYANTO berdasarkan AKTA JUAL BELI No. 103 / 2018 tanggal 24 Desember 2018, yang dibuat dan dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga menyebabkan kerugian in materiil yang apabila dinilai dengan uang adalah senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), demi hukum wajib mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga dan apabila perlu dengan menggunakan alat Negara, dalam hal ini pihak Kepolisian dan TNI ;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak segera mengosongkan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) ;

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (Uitvoerbaar Bij Vooraad);

10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini ;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU

Dalam Peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Halaman 9 dari 24 Putusan Nomor 512/Pdt/2020/PT SMG



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

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa menurut Penggugat, Obyek Sengketa adalah berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Berlian no. 237 RT. 04 RW. 03, Kelurahan Sambiroto, kecamatan Tembalang, Kota Semarang, adalah merupakan harta Peninggalan dari almarhum SANTOSO yang meninggal dunia pada tahun 2004, dan semasa perkawinannya dengan KHO SIE ENG mempunyai 6 (enam) orang anak yaitu masing-masing :

- a. RIADI (alm.)
- b. SRI ROYANI
- c. RIANI
- d. HENNY SETIANI
- e. VONNY DAMAYANTI
- f. HERLAMBANG

Bahwa Para Tergugat bukan sebagai Penguasa Tunggal atas Tanah dan Bangunan yang menjadi Obyek Sengketa, karena masih ada Penguasa tanah yang lain yang merupakan Ahli Waris alm SANTOSO, sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang telah dibuat dan diketahui oleh Ketua RT/RW, yang dijadikan dasar Pembuatan Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara, yang dibuat oleh Lurah Sambiroto. Dan bahwa Para Tergugat hanya sebagai pihak yang menempati sementara, karena memang hanya Para Tergugat yang belum memiliki tempat tinggal, sehingga terpaksa Para Tergugat Menempati, Menjaga dan Merawat Obyek Sengketa, sebagai satu-satunya Harta Peninggalan alm. SANTOSO;

Bahwa berdasar Putusan MA-RI No.2438.K/Sip/1980 :“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara”

Bahwa berdasar Putusan MA-RI No.437.K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 :“Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I Pembanding sendiri tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I Pembanding bersaudara, bukan hanya terhadap Tergugat I Pembanding



sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Bahwa dengan demikian sebagaimana Yurisprudensi MARI tersebut diatas maka jelas bahwa Gugatan Penggugat KURANG PIHAK, karena TIDAK MENYERTAKAN SAUDARA-SAUDARA TERGUGAT II YANG LAIN YANG IKUT BERSAMA-SAMA MENGUASAI OBYEK SENGKETA, dengan pertimbangan hukum seandainya gugatan Penggugat dimenangkan dalam perkara aquo, maka ahli waris lain yang merasa mempunyai hak akan gantian menempati, sehingga berakibat Putusan Majelis Hakim menjadi *Unexecutable*, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima;

2. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS

Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, karena dalam Gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi Obyek Sengketa, sebagaimana Yurisprudensi sebagai berikut :

Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan :“Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”;

Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”.

Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya Gugatan Tidak dapat diterima.

3. GUGATAN DALUWARSA

Bahwa Gugatan Penggugat sudah lewat waktu, bahwa gugatan Penggugat sudah Daluwarsa (Vide Pasal 1950 dan Pasal 1967 KUH Perdata) yang dapat dilihat dalam Putusan MA No. 707 K/Sip/1972.

Bahwa Para Tergugat dan saudara-saudara kandung Tergugat II sudah menguasai Obyek Sengketa sejak tahun 2004, yaitu sejak meninggalnya ayah dari Tergugat II bernama SANTOSO (alm.) dan alm. Santoso juga sudah menguasai obyek sengketa sejak tahun 1982, sehingga sampai dengan sekarang Obyek Sengketa sudah dikuasai oleh keluarga Santoso (alm.) selama kurang lebih 37 (tigapuluh) tahun secara terus menerus, tanpa pernah terputus-putus, dan tak terganggu dimuka umum,



sehingga penguasaan tanah Obyek Sengketa oleh alm. SANTOSO sampai sekarang dikuasai oleh Tergugat II dan saudara-saudaranya telah memenuhi kondisi, keadaan dan waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 1955 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bahwa berdasar pasal 1967 KUH Perdatamenyatakan bahwa : “Semua Tuntutan hukum, baik yang bersifat perorangan, hapus karena Daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan orang yang menunjukkan adanya daluwarsa itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasari itikat buruk “.

Bahwa berdasarkan Pasal 610 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa Hak milik atas suatu kebendaan diperoleh karena daluwarsa, apabila seseorang telah memegang kedudukan berkuasa atasnya selama waktu yang ditentukan undang-undang dan menurut syarat-syarat beserta cara membeda-bedakannya.

Bahwa sebagaimana Putusan MARI No. 695 K/Sip/1969, Tgl 12 Agustus 1970, menyatakan pula bahwa seseorang yang bertahun-tahun lamanya menguasai dan tinggal dengan tidak ada gangguan apa-apa dapat dianggap sebagai pemilik tanah itu. Bahwa Barang Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukan alas haknya.

Bahwa berdasar Putusan Mahkamah Agung : tgl. 29-1-1976 No. 783 K/Sip/1973 : “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Penggugat-terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu, yang lamatanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (*rechtheb -bende te goedertrouw*) harus dilindungi oleh hukum”.

Bahwa berdasar uraian-uraian tersebut diatas, bahwa yang mana dalil Penggugat yang mendasari Gugatan Penggugat adalah berdasar Akta Jual Beli no. 103/2018 tanggal 24 Desember 2018, antara Penggugat dengan sdr. BENNYANTO yang dibuat dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH, jelas merupakan jual beli yang tidak SAH, sehingga TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, karena BENNYANTO merupakan orang/pihak yang sudah tidak memiliki hak atas Obyek Sengketa lagi, meskipun BENNYANTO memiliki Sertifikat atas Obyek Sengketa, sehingga sdr BENNYANTO sudah dianggap melepaskan hak atas Obyek Sengketa, sebagaimana isi Putusan Mahkamah Agung : tgl. 24-9-1958 No. 329 K/Sip/1957 :“ Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai



oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (“*rechtsverwerking*”).

Bahwa demikian pula halnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM 427) Surat Ukur nomor : 1421/2019 tanggal 14-01-2019 luas 199 m² atas nama Andar M Situmorang, SH. LM, yang dibuat berdasarkan adanya Akta Jual Beli yang TIDAK SAH, maka Sertifikat Hak Milik tersebut juga TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM sama sekali.

Bahwa seandainya pun benar sdr. BENNYANTO memiliki Obyek Sengketa sejak tahun 1982 atau sejak sebelum atau sesudah tahun 1982, kemudian sekarang pada tahun 2018 dijual kepada Penggugat, akan tetapi sejak tahun 1982, atau sejak sdr. BENNYANTO memiliki Obyek Sengketa sampai dengan tahun 2018, sdr BENNYANTO sama sekali tidak pernah Menguasai, Menduduki dan Memanfaatkan tanah Obyek Sengketa dan demikian pula dengan Penggugat yang tidak pernah mendalilkan dalam Gugatannya pernah menguasai Obyek Sengketa secara terus menerus, karena Obyek Sengketa sejak tahun 1982 sudah ditempati, dikuasai dan difungsikan sebagai tempat tinggal oleh alm SANTOSO (ayah Tergugat II) dan keluarganya, dan setelah alm. SANTOSO meninggal tahun 2004, Obyek Sengketa dikuasai oleh Tergugat II dan saudara-saudara kandungannya, sehingga sejak tahun 1982 sampai dengan sekarang, sudah dikuasai dan ditempati oleh keluarga alm SANTOSO dan ahli warisnya secara terus menerus tanpa ada gangguan dan secara terbuka selama kurang lebih 37 (tigapuluh tujuh) tahun.

Bahwa berdasar Putusan Mahkamah Agung : tgl. 9-12-1975 No. 295 K/Sip/1973, disebutkan bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Selain penggugat-penggugat-terbanding tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya sebagai diuraikan pada sub I dan II diatas, juga mereka telah membiarkan haknya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa sedang tergugat-pembanding dapat dianggap sudah memperoleh hak milik atas sawah sengketa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat sudah DALUWARSA, sehingga sepatutnya Gugatan Penggugat DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang tertulis dan tertuang dalam Eksepsi mohon dapat dianggap tertulis, terbaca dan tertuang kembali dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat angka 1, 2, 3 dan 4 yang mendalilkan tentang Jual Beli yang SAH, karena jelas bahwa Jual Beli antara sdr BENNYANTO dengan Penggugat adalah BUKAN MERUPAKAN JUAL BELI YANG SAH SECARA HUKUM, SEHINGGA BATAL DEMI HUKUM atau BISA DIBATALKAN DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT.

Bahwa sdr BENNYANTO sama sekali tidak pernah Menguasai, Menduduki dan Memanfaatkan tanah Obyek Sengketa, karena Obyek Sengketa sejak tahun 1982 sudah ditempati, dikuasai dan difungsikan sebagai tempat tinggal oleh alm SANTOSO (ayah Tergugat II) dan keluarganya, dan setelah alm. SANTOSO meninggal tahun 2004, Obyek Sengketa dikuasai oleh Tergugat II dan saudara-saudara kandungnya secara terus menerus tanpa ada gangguan dan secara terbuka selama kuranglebih 37 (tigapuluh tujuh) tahun. Dengan demikian BENNYANTO sebagai Penjual, merupakan orang/pihak yang sudah tidak memiliki hak atas Obyek Sengketa lagi, karena BENNYANTO sudah dianggap melepaskan hak atas Obyek Sengketa, sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung : tgl. 24-9-1958 No. 329 K/Sip/1957 :“ Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (“*rechtsverwerking*”).

3. Bahwa Para Tergugat juga menolak dalil-dalil Penggugat pada angka 5, 6 dan 7, yang merupakan dalil yang berkaitan dengan PEMBELI YANG BERITIKAT BAIK.

Bahwa Para Tergugat yakin dan percaya bahwa Penggugat BUKANLAH PEMBELI YANG BERITIKAT BAIK, karena sebagaimana mengutip dalil Penggugat angka 2 “.....menindak lanjuti Kuasa Menjual yang diberikan BENNYANTO kepada Penggugat pada tanggal 15 Nopember 2016”, dalil tersebut menunjukkan bahwa Penggugat sebagai Penerima Kuasa Menjual selama kuranglebih 2 tahun dari tahun 2016-2018, maka

Halaman 14 dari 24 Putusan Nomor 512/Pdt/2020/PT SMG



sudah sepatutnya dan sewajarnya apabila Penggugat mengetahui bahwa Obyek Jual Beli pada saat itu sudah ditempati, dikuasai oleh pihak lain, yaitu anak-anak dari alm. SANTOSO, yang meneruskan penguasaannya atas Obyek Jual Beli dari alm SANTOSO (orangtua Tergugat II).

Bahwa Penggugat kemudian mendalilkan bahwa sebagai Pembeli sendiri atas Obyek Jual Beli, sehingga jelas bahwa Penggugat sebagai Pembeli atas Obyek Jual Beli/ Obyek Sengketa, adalah BUKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAT BAIK, sebagaimana Putusan MARI No. 1847 K/Pdt/2006 bahwa "Selain karena jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, Mahkamah Agung menilai pembeli dalam hal ini bukan Pembeli Beritikad Baik, karena sudah mengetahui bahwa objek jual beli sedang dan telah dalam penguasaan pihak lain sejak tahun 1963".

Dan sebagaimana Putusan MARI No. 1923 K/Pdt/2013 bahwa MARI dalam perkara ini menilai bahwa Pembeli bukan Pembeli Beritikad Baik, meskipun telah memegang sertifikat hak atas tanah atas namanya sejak tahun 1999 dan 2000, karena pada waktu pembelian dia dianggap tidak mencermati objek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain.

Sehingga jelas karena telah terbukti secara fakta hukum bahwa Penggugat BUKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BAIK, sehingga sudah sepatutnya bahwa Jual Beli berdasar Akta Jual Beli no. 103/2018 tanggal 24 Desember 2018, antara Penggugat dengan sdr. BENNYANTO yang dibuat dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH, jelas merupakan jual beli yang tidak SAH, sehingga TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, demikian pula halnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM 427) Surat Ukur nomor : 1421/2019 tanggal 14-01-2019 luas 199 m² atas nama Andar M Situmorang, SH. LM, juga merupakan SHM yang tidak punya kekuatan hukum, (dalil Para Tergugat ini sekaligus menolak dalil Penggugat angka 8, 9, dan 10 yang mendalilkan tentang sertifikat), sehingga atas dalil-dalil Para Tergugat tersebut diatas maka dalil Penggugat angka 6 dan 7 tidaklah dapat di terapkan dalam perkara aquo, karena Penggugat TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAT BAIK.

4. Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat selanjutnya dan selebihnya sebagaimana dalil dalam Gugatan Penggugat.

5. Bahwa sebagaimana dalam Petitem di angka 10 hanya dimohonkan diperintahkan kepada Turut Tergugat, maka sudah jelas bahwa hal tersebut



tidak akan dipertimbangkan oleh Para Tergugat dalam Jawaban Konpensi ini.

DALAM REKONPENSİ

DALAM GUGATAN REKONPENSİ

1. Bahwa dalam Rekonpensi ini, yang semula Penggugat dalam Konpensi menjadi Tergugat Rekonpensi, dan Tergugat I dalam Konpensi menjadi Penggugat I Rekonpensi serta Tergugat II dalam Konpensi menjadi Penggugat II Rekonpensi.
2. Bahwa hal-hal yang tertuang dan tertulis di Jawaban Konpensi, mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Gugatan Rekonpensi ini.
3. Bahwa Penggugat II Rekonpensi adalah anak ke-4 dari perkawinan antara alm. SANTOSO dengan Kho Sie Eng yang mempunyai 6 (enam) orang anak yaitu masing-masing :
 - RIADI (alm.)
 - SRI ROYANI
 - RIANI
 - HENNY SETIANI
 - VONNY DAMAYANTI
 - HERLAMBANG
4. Bahwa pada tahun 1982 alm. SANTOSO membeli tanah dan rumah dari marketing Pengembang perumahan Intan pada waktu itu bernama pak Candra, dan pada saat itu bersama dengan 2 (dua) orang Pembeli tanah yang lain yaitu bapak Harwinto (pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik alm. SANTOSO) dan bapak Sony yang letak tanahnya agak jauh berjarak 2 atau 3 kapling dari tanah milik alm. SANTOSO.
5. Bahwa pada saat itu dijanjikan oleh bapak Candra, marketing Pengembang Perumahan Intan akan sekaligus dibuatkan sertifikat atasnama masing-masing Pembeli, dan oleh bapak Candra, masing – masing pembeli di berikan kunci rumah, dan memang pada saat itu baru 3 (tiga) Pembeli itulah yang membeli tanah dan rumah dari bapak Candra. Akhirnya sejak tahun 1982, alm. SANTOSO bersama keluarga menempati tanah dan rumah yang sekarang bernama Jalan Berlian no. 237 RT. 04 RW. 03, Kelurahan Sambiroto, kecamatan Tembalang, Kota Semarang, yang sampai sekarang dikuasai oleh anak-anak kandung alm. SANTOSO.
6. Bahwa akan tetapi sampai meninggal tahun 2004, alm SANTOSO tidak juga menerima sertifikat yang dijanjikan oleh bapak Candra, marketing



Pengembang Perumahan Intan, sehingga tanah dan rumah yang sekarang ditempati oleh Penggugat II Rekonpensi belum memiliki sertifikat sebagaimana pernah dijanjikan oleh bapak Candra.

7. Bahwa tiba-tiba muncul gugatan dari Tergugat Rekonpensi ini, tentunya membuat Para Penggugat Rekonpensi menjadi kaget, karena sejak alm. SANTOSO masih hidup, hingga sekarang di tempati oleh Para Penggugat Rekonpensi, tidak pernah ada pihak yang mengusik keberadaan keluarga alm SANTOSO yang menempati tanah dan rumah Obyek Sengketa tersebut.

8. Bahwa sebagaimana Jawaban Para Tergugat dalam Konpensi, bahwa Gugatan Penggugat dalam Konpensi/ Tergugat Rekonpensi, yang mengaku membeli dari sdr BENNYANTO berdasar Akta Jual Beli no. 103/2018 tanggal 24 Desember 2018, antara Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dengan sdr. BENNYANTO yang dibuat dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH, jelas merupakan jualbeli yang tidak SAH, sehingga TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, demikian pula halnya dengan keluarnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 04667 / KelurahanSambiroto (ex SHM 427) Surat Ukur nomor : 1421/2019 tanggal 14-01-2019 luas 199 m2 atasnama Andar M Situmorang, SH. LM, juga merupakan SHM yang tidak punya kekuatan hukum, karena BENNYANTO merupakan orang/pihak yang sudah tidak memiliki hak atas Obyek Sengketa lagi, karena sdr BENNYANTO sudah dianggap melepaskan hak atas Obyek Sengketa, sebagaimana isi Putusan Mahkamah Agung : tgl. 24-9-1958 No. 329 K/Sip/1957 :“ Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*“rechtsverwerking”*).

9. Bahwa sdr BENNYANTO sama sekali tidak pernah Menguasai Obyek Sengketa, Menduduki dan Memanfaatkan tanah Obyek Sengketa, karena Obyek Sengketa sejak tahun 1982 sudah ditempati, dikuasai dan difungsikan sebagai tempat tinggal oleh alm SANTOSO (ayah Tergugat II) dan keluarganya, dan setelah alm. SANTOSO meninggal tahun 2004, Obyek Sengketa dikuasai oleh Tergugat II dan saudara-saudara kandungnya.

10. Bahwa Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi yang sebelumnya bertindak sebagai Penerima Kuasa Menjual, kemudian Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi mendalilkan sebagai Pembeli sendiri atas Obyek Jual Beli, sehingga jelas bahwa tindakan Penggugat



Konpensi/ Tergugat Rekonpensi sebagai Pembeli atas Obyek JualBeli/ Obyek Sengketa, menunjukkan dan mengakui sendiri secara tidak langsung bahwa Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi BUKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAT BAIK, sebagaimana Putusan MARI No. 1847 K/Pdt/2006 bahwa "Selain karena jualbeli tidak dilakukan di hadapan PPAT, Mahkamah Agung menilai pembeli dalam hal ini bukan Pembeli Beritikad Baik, karena sudah mengetahui bahwa objek jualbeli sedang dan telah dalam penguasaan pihak lain sejak tahun 1963".

Dan demikian juga halnya sebagaimana Putusan MARI No.1923 K/Pdt/2013 bahwa MARI dalam perkara ini menilai bahwa Pembeli bukan Pembeli Beritikad Baik, meskipun telah memegang sertifikat hak atas tanah atas namanya sejak tahun 1999 dan 2000, karena pada waktu pembelian dia dianggap tidak mencermati objek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain.

11. Bahwa sudah sepantasnya dan sepatutnya apabila Para Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan bahwa :

11.1 Akta JualBeli no. 103/2018 tanggal 24 Desember 2018, antara Andar M Situmorang, SH. LM dengan sdr. BENNYANTO yang dibuat dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH, merupakan JUAL BELI yang TIDAK SAH dan menyatakan bahwa Akta JualBeli no. 103/2018 tanggal 24 Desember 2018 dimaksud TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT;

11.2 Bahwa dikarenakan Akta Jual Beli no. 103/2018 tanggal 24 Desember 2018, antara Andar M Situmorang, SH. LM dengan sdr. BENNYANTO yang dibuat dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka produk hukum yang mendasarkan pada akta tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 04667 / Kelurahan Sambiroto(ex SHM 427) Surat Ukur nomor : 1421/2019 tanggal 14-01-2019 luas 199 m2 atas nama Andar M Situmorang, SH. LM, juga secara otomatis menurut hukum, TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM,karena berkaitan dengan tidak terbukti adanya Penguasaan Tanah Obyek Sengketa secara terus menerus oleh Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi sebagaimana ketentuan pasal 1967 KUH Perdata;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan dalil-dalil tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat;
2. Menolak Gugatan Penggugat atau Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

DALAM REKONPENSI

1. Menerima Gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat II Rekonpensi adalah salah satu ahli waris dari alm. SANTOSO;
3. Menyatakan bahwa Penggugat II Rekonpensi mempunyai Hak menurut hukum sebagai ahli waris alm. SANTOSO, untuk MENGUASAI DAN MENEMPATI OBYEK SENGKETA yang terletak di Jalan Berlian no. 237 RT. 04 RW. 03, Kelurahan Sambiroto, kecamatan Tembalang, Kota Semarang, secara SAH berdasarkan Hukum;
4. Menyatakan BATAL dan TIDAK SAH Akta Jual Beli no. 103/2018 tanggal 24 Desember 2018, antara Andar M Situmorang, SH. LMDengansdr. BENNYANTO yang dibuat dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH dan menyatakan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT;
5. Menyatakan BATAL dan TIDAK SAH Sertifikat Hak Milik Nomor : 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM 427) Surat Ukur nomor : 1421/2019 tanggal 14-01-2019 luas 199 m2 atasnama Andar M Situmorang, SH. LM, dan menyatakan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara Materiil dan Immateriil sebagai berikut :

Halaman 19 dari 24 Putusan Nomor 512/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Materiil : mengganti biaya Pengacara yang menangani perkara ini sebesar Rp50.000.000,- (limapuluh juta rupiah);
- Immaterial : akibat adanya gugatan Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi, berakibat rasa malu, resah, stres dan rendah diri, sehingga terpaksa harus mulai menutup diri, tidak berani keluar rumah dan menghindari apabila bertemu dengan tetangga, karena seakan-akan dari pandangan mata tetangga menuduh bahwa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang disalahkan telah merebut dan menguasai, menempati tanah dan rumah secara melawan hukum, sehingga kerugian Immaterial ini apabila dinilai dengan uang adalah senilai Rp500.000.000,00,- (Lima ratus juta rupiah);

7. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1000.000,00,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran ganti rugi Materiil maupun Immaterial, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

8. Memerintahkan kepada Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi untuk patuh, taat dan tunduk terhadap putusan ini;

9. Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg Jo. Nomor 65/Pdt.U/2020/PN Smg, tanggal 19 Agustus 2020 dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, yang menerangkan bahwa Para Pemanding semula Para Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 529/Pdt.G/2019/PN Smg, tanggal 5 Agustus 2020 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa Para Pemanding semula Para Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan memori Banding tertanggal 16 Oktober 2020 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Oktober 2020 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 06 November 2020, sebagaimana relaas pemberitahuan dan

Halaman 20 dari 24 Putusan Nomor 512/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyerahan memori banding kepada Kuasa Terbanding dalam perkara perdata Nomor 529/ Pdt G / 2019/PN. Smg Jo. Nomor 65/Pdt..U/2020/PN Smg;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Para Pemanding semula Para Tergugat tersebut, Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 12 November 2020 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 26 November 2020 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Para Pemanding semula Para Tergugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 26 November 2020, sebagaimana Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra memori banding Perkara Nomor 529/ Pdt G / 2019/PN. Smg Jo. Nomor 65/Pdt..U/ 2020/ PN Smg;

Menimbang bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang telah menyampaikan Surat Pemberitahuan untuk Mempelajari Berkas Perkara (*inzage*) secara sah dan patut masing-masing kepada Kuasa Para Pemanding semula Para Tergugat dengan Relas Pemberitahuan Memeriksa berkas perkara Banding Nomor 529/ Pdt G / 2019/PN. Smg Jo. Nomor 65/ Pdt.U/ 2020/PN Smg tanggal 16 Oktober 2020 dan kepada Terbanding semula Penggugat dengan Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara Banding Nomor 529/ Pdt G / 2019/PN. Smg Jo. Nomor 65/Pdt.U/2020/PN Smg tanggal 6 November 2020 untuk mempelajari berkas perkara yang dimintakan banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas hari) terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini diterima oleh masing-masing, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pemanding semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pemanding semula Para Tergugat dalam memori bandingnya tertanggal 16 Oktober 2020 telah mengemukakan alasan-alasan keberatannya yang pada pokoknya Pemanding mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II / Para Pemanding ;

Halaman 21 dari 24 Putusan Nomor 512/Pdt/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 05 Agustus 2020.

MENGADILI SENDIRI .

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III/ Para Pembanding
2. Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA .

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat di dalam Kontra Memori Bandingnya tertanggal 12 November 2020 telah mengajukan tanggapannya atas memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat pada pokoknya Terbanding semula Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan-permohonan Banding dari Para Pembanding / Para Tergugat untuk seluruhnya.;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 5 Agustus 2020;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSASI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Para Pembanding / Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan Terbanding/Penggugatn untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSASI

- Menolak gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II,

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI.

Halaman 22 dari 24 Putusan Nomor 512/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum kepada Pembanding I /Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonpensi dan Pembanding II/Tergugat II Konpensi/Penggugat II Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini .

Atau,

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Semarang *cq.* Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, Terbanding/Penggugat bmohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) .

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, keterangan saksi-saksi, alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 5 Agustus 2020, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar karena telah menilai fakta-fakta serta menerapkan hukum pembuktian dengan benar pula, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat dalam memori bandingnya Majelis hakim Tingkat banding menilai dan berpendapat tidak terdapat hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan dan hanya merupakan pengulangan secara yuridis dalil dalil bantahan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor. 529/Pdt.G/2019/PN.Smg tertanggal 5 Agustus 2020 beralasan hukum untuk dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan maka Para Pembanding semula Para Tergugat berada dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada para Pembanding semula para Tergugat;

Halaman 23 dari 24 Putusan Nomor 512/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dalam HIR, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, serta pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT;
- 2.-----Meng
uatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 529/Pdt.G/2019/PN
Smg tanggal 5 Agustus 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- 3.-----Meng
hukum PARA PEMBANDING semula PARA TERGUGAT untuk
membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam
tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari SELASA, tanggal 5 Januari 2021 , oleh kami DHARMA E DAMANIK, S.H, M.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Hakim Ketua, AGUS SUBEKTI, S.H.,M.H. dan BAMBANG HARUJI, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 512/Pdt/2020/PT SMG tanggal 03 Desember 2020, putusan tersebut pada hari KAMIS, tanggal 14 Januari 2021 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota dan YULIA ENDANG MURTIWIDATI, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

AGUS SUBEKTI, S.H., M.H.

DHARMA E DAMANIK, S.H, M.H

Ttd

BAMBANG HARUJI, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Halaman 24 dari 24 Putusan Nomor 512/Pdt/2020/PT SMG



Biaya Perkara :

1. Meterai Putusan : Rp. 10.000,00
 2. Redaksi Putusan : Rp. 10.000,00
 3. Biaya Pemberkasan : Rp. 130.000,00
- Jumlah : Rp. 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah).