



**PUTUSAN**

**Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Salatiga yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PRASTOWO bin GUNADI**, NIK.3373032312550001, Laki-laki, Kabupaten Semarang, 23 Desember 1955, Umur : 66 Tahun, Mekanik, Agama : Islam, Alamat : Jalan Sukarno Hatta No.90 RT.01 RW.02 Kelurahan Cebongan Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga yang dalam ini telah memberikan kuasa kepada **Hendri Adi Wibowo, S.H., M.H.** dan **Deni Adi Nugroho, S.H.** Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Hendri Adi Wibowo & Partners" yang berkantor di Teras Sinoman Indah Blok D No.11 RT.10 RW.8 Kelurahan Sidorejo Lor Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 07/HAW-SKK/VIII/2021 tanggal 18 Agustus 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 25 Nopember 2021 dengan register No.278/SK.Pdt/II/2021/PN Slt, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

1. **PEMERINTAH KOTA SALATIGA cq. KELURAHAN CEBONGAN** dengan alamat : Jalan Sukarno Hatta No.32 Kelurahan Cebongan Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga yang dalam hal ini **Yuliyanto**, Tempat / Tanggal Lahir : Kabupaten Semarang / 13 Juli 1967, Umur : 54 tahun, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Islam, Warganegara : Indonesia, Alamat : Jalan Letjend. Sukowati Nomor 51 Salatiga, Pekerjaan / Jabatan : Wali Kota Salatiga, Status Kawin : Kawin, Pendidikan : S2, untuk selanjutnya telah memberikan kuasa kepada **Moch Riza Wisnu Wardhana, S.H., M.H.**, Tempat / Tanggal Lahir : Malang / 22 Juni 1966, Umur : 55 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Warganegara : Indonesia, Alamat : Jalan Jenderal Sudirman Nomor 181A Salatiga, Pekerjaan / Jabatan : Kepala Kejaksaan Negeri Salatiga, Status Kawin : Kawin, Pendidikan : S2, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/1055/101.3 tertanggal 3 Desember 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 8 Desember 2021 dengan register No.20/SK.ID.Pdt/12/2021/PN Slt, untuk selanjutnya **Moch Riza Wisnu Wardhana, S.H., M.H.** telah memberikan kuasa kepada:

*Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Nama : **Fadli Alfarisi, S.H., M.H.;**  
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara;  
Alamat Kantor : Jalan Jend. Sudirman 181 A Salatiga;
2. Nama : **Ana Thacia Dian HP, S.H., M.Hum.;**  
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara;  
Alamat Kantor : Jalan Jend. Sudirman 181 A Salatiga;
3. Nama : **Asri Dwi Utami, S.H.;**  
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara;  
Alamat Kantor : Jalan Jend. Sudirman 181 A Salatiga;

Yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 43/M.3.20/SKK/12/2021 tertanggal 8 Desember 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 8 Desember 2021 dengan register No.21/SK.ID.Pdt/12/2021/PN Slt, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**

2. **ERVIEN DIAN WIDYAWATI**, Perempuan, Alamat : Jalan Marditomo Perum Asri Alam Lestari No.7 Kelurahan Sidorejo Kidul Kecamatan Tingkir Kota Salatiga yang dalam ini telah memberikan kuasa kepada **Ristiani Gani Mendrofa, S.H., M.H., Emanuel Kristian Zebua, S.H.** dan **William Paais, S.H., M.H.** para Advokat pada Kantor Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "Ristiani Gani Mendrofa, S.H., M.H. & Rekan" yang beralamat Kantor di Jalan KH Wahid Hasyim No. I/III Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2021 dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga dengan register No.287/SK.Pdt/12/2021/PN Slt tertanggal 8 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

3. **KEPALA KANTOR ATR/BPN KOTA SALATIGA**, Alamat di Jalan Imam Bonjol No.42 Kelurahan Sidorejo Lor Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga yang dalam hal ini **Mulyanto, S.SiT.** dalam kedudukannya sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga, dengan ini memberikan kuasa kepada:

1. Siti Nurul Hasanah, A.Ptnh., S.H. : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Salatiga;
2. Nur Dyah Rhahmawati, S.H. : Analis Hukum Pertanahan pada Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Salatiga;

Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus NO. 39/SKU-33.73.MP.02.02/XII/2021 tanggal 8 Desember 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 8 Desember 2021 dengan register No.23/SK.ID.Pdt/12/2021/PN Slt, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 22 Nopember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 25 Nopember 2021 dalam register Nomor 101/Pdt.G/2021/PN.Slt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### DASAR HUKUM

Bahwa dasar hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat adalah berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., dan Ajaran Para Ahli Hukum/doktrin, sebagai berikut :

*"tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";*

Pasal 1366 KUHPerduta Indonesia menyebutkan bahwa :

*"Setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya";*

Pasal 1367 KUHPerduta Indonesia menyebutkan bahwa :

*"seorang tidak hanya bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya";*

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerduta tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah :

1. Adanya perbuatan (melawan hukum/*onrechtmatig*);
2. Adanya kerugian (*schade*), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*);

Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. Kerugian disebabkan kesalahan (*schuld*);

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, yakni sebagai berikut:

1. Suatu perbuatan melawan hukum-adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum;
2. Kerugian-adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
3. Kesalahan dan kelalaian-adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
4. Hubungan kausal-adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh tergugat;

Sementara itu, putusan *hoge raad* negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 menyebutkan bahwa : *standard buku (standard arrest)* *hoge raad* tertanggal 31 Januari 1919 mengenai pengertian perbuatan melawan hukum ("*onrechtmatige daad*") menyatakan:

"pengertian *onrechtmatige daad* termasuk pula perbuatan yang memperkosa suatu hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan suatu kepatutan di dalam masyarakat baik terhadap orang maupun benda lain". (Chidir Ali, SH., Badan Hukum, halaman 202, alumni, Bandung, 1999);

Doktrin : Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H. menyebutkan bahwa : "dalam hal perbuatan melawan hukum, penggugat dalam gugatannya harus mengutarakan tidak hanya adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (*schuld*) dari pihak tergugat" (Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H., Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, Halaman 103, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000);

Doktrin : unsur kesalahan menurut J. Satrio : Kesalahan/*schuld* "disini adalah sesuatu yang tercela, yang dapat dipersalahkan, yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku, yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi perilaku dan akibat perilaku yang *onrechtmatig* itu harus dapat dipersalahkan kepada di pelaku". (R. Setiawan, SH., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, halaman 84, Binacipta, Bandung, Cetakan Kelima, 1994);

Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Doktrin : unsur kerugian menurut Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H., Menyebutkan bahwa : “kerugian kini harus diambil dalam arti yang luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan-kepentingan lain dari seorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seorang” (Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, SH., Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, Halaman 16, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000);

## OBJEK SENGKETA

Bahwa objek sengketa dalam perkara aquo adalah sertifikat Ganda pertama, **SHM No. 22 Atas Nama TUKIMAH**, Terbitan Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN kab. Semarang pada tahun 1975,. Kemudian yang kedua, **SHM No. 1650 Atas Nama TUKIMAH**, Terbitan Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Salatiga Alamat di Kelurahan Noborejo yang saat ini sudah masuk wilayah Kota Salatiga, tanah seluas 5250 M<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Iwan;  
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Torikun;  
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Jalan;  
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Sunardi Sunarimo;

Adapun alasan-alasan diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa sertifikat Ganda tersebut adalah pertama, SHM No. 22 atas Nama TUKIMAH, alamat di Desa Noborejo yang waktu itu masuk wilayah Pemerintahan Kab. Semarang, sehingga yang menerbitkan SHM No. 22 ini adalah ATR/BPN kab. Semarang pada tahun 1975. Kemudian yang kedua, SHM No. 1650 atas nama TUKIMAH, Alamat di Kelurahan Noborejo yang saat ini sudah masuk wilayah Kota Salatiga, sehingga yang menerbitkan SHM No. 1650 ini adalah ATR/BPN Kota Salatiga;
2. Bahwa Penguasaan Sertifikat HM No. 22 Asli tersebut di kuasai Pemerintah Kota Salatiga Cq Kelurahan Cebongan dengan alasan ada sebagian tanah sertifikat HM No. 22 yaitu seluas 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) sudah di tukar Guling dengan Tanah Bengkok yang sekarang menjadi Puskesmas Cebongan, namun dokumen pendukung sampai sekarang tidak jelas;
3. Bahwa Penguasaan Sertifikat Asli kedua tersebut di kuasai ERVIEN DIAN WIDYAWATI dengan alasan ada sebagian tanah sertifikat hak milik No. 1650

Halaman 5 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi) sudah di beli, namun dokumen pendukung sampai sekarang tidak jelas;

4. Bahwa PENGGUGAT adalah ahli waris yang sah dari Alhm. TUKIMAH dan yang berhak atas Tanah tersebut berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Salatiga Nomor: 28/Pdt.P/2021/PA. Sal tertanggal 27 Juli 2021;
5. Bahwa setelah PENGGUGAT menelusuri dan meneliti data perolehan Para TERGUGAT terhadap objek sengketa, ternyata TERGUGAT II dalam mengajukan Penerbitan SHM No. 1650 /2015 dikantor TERGUGAT III tidak berdasarkan alas hak yang sah dan diakui keabsahannya oleh pejabat yang berwenang melainkan hanya berdasar Surat Pernyataan kepemilikan secara sepihak yang isinya mengaku-ngaku, menguasai, memiliki, taah objek sengketa sebagai miliknya;
6. Bahwa sementara itu, orang tua PENGGUGAT, saudara-saudara PENGGUGAT termasuk PENGGUGAT sendiri tidak pernah memberikan kuasa kepada TERGUGAT II atau kepada siapapun untuk mengurus penerbitan sertifikat tanah objek sengketa baik sebagian maupun seluruhnya atau meletakkan tanah objek sengketa sebagai jaminan kepada siapapun dan untuk keperluan apapun termasuk kepada Para Tergugat;
7. Bahwa saat ini tanah objek sengketa telah muncul Sertifikat Baru SHM No. 1650 atas nama TUKIMAH dengan luas  $\pm 5250$  m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 22/2015, yang diterbitkan pada tahun 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Salatiga. Akan tetapi pada kenyataannya sebelumnya sudah ada SHM No. 22 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN kab. Semarang pada tahun 1975 dan penerbitan SHM No. 1650 atas nama TUKIMAH dengan luas  $\pm 5250$ m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) tersebut dibuat atas dasar alas hak yang mengandung keterangan tidak benar tentang asal usul perolehannya maupun data fisik (batas-batasnya) dan mengandung unsur perbuatan melawan hukum karena telah menyerobot tanah milik PENGGUGAT. Maka konsekuensi atas hal tersebut SHM No. 1650 atas nama TUKIMAH dengan laus  $\pm 5250$  m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi), mengandung cacat hukum administratif dan data yang invalid baik formil maupun materil;
8. Bahwa sesuai Pasal 106 dan Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan berdasarkan peraturan perundang-undangan

Halaman 6 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt



lainnya, SHM No. 1650 atas nama TUKIMAH yang mengandung cacat hukum administratif baik formil maupun materil berdasar huku

9. Bahwa oleh karena SHM No. 1650 atas nama TUKIMAH yang di keluarkan Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Salatiga cacat hukum administratif dan dinyatakan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum, maka PENGUGAT mohon agar sekiranya Majelis Hakim berkenan memerintahkan Tergugat III untuk menarik/mencoret dari buku register/menyatakan tidak berlaku SHM No. 1650 atas nama TUKIMAH. Dan menyatakan SHM No 22 atas nama TUKIMAH yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN kab. Semarang pada tahun 1975 adalah Sah dan mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Bahwa seluruh yang terurai tersebut diatas dapat ditarik suatu konklusi induktif dengan redaksi bahwa semua peristiwa hukum ini diawali dengan pernyataan tidak benar oleh TERGUGAT III dihadapan instansi-instansi terkait tentang asal-usul atas tanah objek sengketa maupun data fisiknya, dan selanjutnya surat pernyataan tersebut dipergunakan oleh TERGUGAT III sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor.1650 atas nama TUKIMAH;
11. Bahwa ***terhadap premis hukum tersebut diatas, terang dan jelas bahwa tindakan para TERGUGAT yang mengaku-ngaku, menguasai, dan menyerobot tanah PENGUGAT secara tanpa hak dan melawan hukum. Perbuatan para TERGUGAT yang demikian itu telah melanggar hak subjektif PENGUGAT dan/atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang melekat pada diri Para TERGUGAT sehingga perbuatan Para TERGUGAT dapat dikualisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad);***
12. Bahwa perbuatan melawan hukum Para TERGUGAT pada kenyataannya telah mengakibatkan PENGUGAT menderita kerugian materil maupun immateril karena PENGUGAT tidak bisa menikmati hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah objek sengketa termasuk terhalang mendapatkan sertifikat hak milik atas nama ibu kandung PENGUGAT yang telah selesai proses administrasinya dikantor ATR/BPN kab. Semarang pada tahun 1975. Oleh karenanya berdasar hukum Para TERGUGAT patut dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun juga diatasnya;
13. Bahwa Para TERGUGAT untuk mengganti atau membayar sewa kerugian yang dialami PENGUGAT, sebagai akibat dari adanya **perbuatan melawan hukum**



yang dilakukan oleh para TERGUGAT, PENGGUGAT mengalami kerugian baik materil dan immateril, yang apabila dihitung dengan uang sebesar Rp.71.100.000.000,- (tujuh milyar seratus juta rupiah) kepada para PENGGUGAT secara kontan dan tunai. Dengan Perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materil;

Kerugian yang berupa tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa, TERGUGAT II sejak tahun 2015 sampai gugatan ini didaftarkan pada bulan November 2021, yang apabila dihitung dengan harga sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun atas obyek sengketa adalah 6 tahun x Rp. 50.000.000,- = Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan TERGUGAT III sejak tahun 1985 sampai gugatan ini didaftarkan pada bulan November 2021, yang apabila dihitung harga sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun atas obyek sengketa adalah 36 tahun x Rp. 50.000.000,- = Rp 1.800.000.000,-. Jadi total Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateril;

Menunggu karena ketidakpastian dan kehilangan kesempatan untuk menguasai dana atau menjual/mengalihkan obyek sengketa kepada orang lain sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

14. Bahwa oleh karena segala tindakan Para TERGUGAT mengandung unsur perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya bagi siapa saja yang memperoleh hak dari Para TERGUGAT, yang memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah objek sengketa yang dibuat dan berasal dari perbuatan melawan hukum, dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
15. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti aotentik, maka PENGGUGAT bermohon kepada Ketua PengadilanNegeri Salatiga agar putusan perkara ini *in casu* dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun para TERGUGAT melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun;
16. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka dengan ini PENGGUGAT mohon di letakkan sita jaminan (cb) atas tanah sengketa tersebut;
17. Bahwa sudah berkali kali di upayakan perdamaian namun selalu gagal. Maka berdasarkan hal hal tersebut di atas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Salatiga agar sudi kiranya memeriksa serta memutuskan sebagai berikut;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut diatas maka PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Salatiga cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

## PRIMER :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang di mohonkan berupa :
  - Sertifikat HM No. 22 atas nama TUKIMAH yang di terbitkan oleh Kantor ATR/BPN kab. Semarang pada tahun 1975;
  - Sertifikat HM No. 1650 atas nama TUKIMAH yang diterbitkan oleh Kantor ATR/BPN Kota Salatiga pada tahun 2015;
3. Menyatakan yang berhak menguasai objek sengketa berupa Sertifikat HM No. 22 atas nama TUKIMAH dan Sertifikat HM No. 1650 atas nama TUKIMAH dan Sertifikat HM No. 1650 atas nama TUKIMAH adalah PENGUGAT;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat I tidak sah dalam menguasai dan menyimpan Sertifikat HM No. 22 atas nama TUKIMAH yang terletak di Dukuh Brajan, Desa Noborejo, Kec. Argomulyo, Kota Salatiga, dengan batas-batas Sebelah Utara : berbatasan dengan Iwan, Sebelah Timur : Torikun, Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan, Sebelah Barat : Sunardi Sunarimo dan melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan terhadap objek sengketa untuk seluruhnya;
5. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat II tidak sah dalam menguasai dan menyimpan Sertifikat HM No. 1650 atas nama TUKIMAH yang terletak di Dukuh Brajan, Desa Noborejo, Kec. Argomulyo, Kota Salatiga. dengan batas-batas Sebelah Utara : berbatasan dengan Iwan, Sebelah Timur : Torikun, Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan, Sebelah Barat : Sunardi Sunarimo dan melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan terhadap objek sengketa untuk seluruhnya;
6. Menyatakan menurut hukum, bahwa TERGUGAT I tidak sah dan melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan terhadap Sertifikat HM No. 22 atas nama TUKIMAH;

Halaman 9 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan menurut hukum, bahwa TERGUGAT II tidak sah dan melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan terhadap Sertifikat HM No. 1650 atas nama TUKIMAH;
8. Menyatakan menurut hukum, bahwa TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerbitkan sertifikat baru yaitu Sertifikat HM No. 1650 atas nama TUKIMAH yang sudah ada sertifikat sebelumnya yaitu Sertifikat HM No. 22 atas nama TUKIMAH;
9. Menyatakan Para TERGUGAT untuk mengganti atau membayar sewa kerugian yang dialami Penggugat, sebagai akibat dari adanya perbuatan melawna hukum yang dilakukan oleh para TERGUGAT, PENGGUGAT mengalami kerugian baik materik dan immateril, yang apabila dihitung dengan uang sebesar Rp. 7.100.000.000,- (tujuh milyar seratus juta rupiah) kepada para PENGGUGAT secara kontan dan tunai. Dengan Perincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil :

Kerugian yang berupa tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa, TERGUGAT II sejak tahun 2015 sampai gugatan ini didaftarkan pada bulan November 2021, yang apabila dihitung dengan harga sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun atas obyek sengketa adalah 6 tahun x Rp. 50.000.000,- = Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan TERGUGAT III sejak tahun 1985 sampai gugatan ini didaftarkan pada bulan November 2021, yang apabila dihitung harga sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun atas obyek sengketa adalah 36 tahun x Rp. 50.000.000,- = Rp. 1.800.000.000,-. Jadi total Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah)
  - b. Kerugian Immateril :

Menunggu karena ketidakpastian dan kehilangan kesempatan untuk menguasai dana atau menjual/mengalihkan obyek sengketa kepada orang lain sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
10. Menyatakan menurut hukum, bahwa sertifikat pertama yaitu Sertifikat HM No. 22 atas nama TUKIMAH yang di terbitkan oleh Kantor ATR/BPN kab. Semarang pada tahun 1975 adalah sah menurut hukum;
11. Menyatakan menurut hukum, bahwa sertifikat kedua yaitu Sertifikat HM No. 1650 atas nama TUKIMAH yang diterbitkan oleh Kantor ATR/BPN Kota Salatiga pada tahun 2015 adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum;

Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

#### 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

12. Menyatakan sita jaminan dengan *dwangsang* kepada para TERGUGAT sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatannya dalam menjalankan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Memerintahkan kepada TERGUGAT III untuk menarik dan atau mencoret SERTIFIKAT HM No. 1650 atas nama TUKIMAH yang diterbitkan oleh Kantor ATR/BPN Kota Salatiga pada tahun 2015 di buku register Kantor ATR/BPN Kota Salatiga;
14. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;

## SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Yefri Bimusu, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Salatiga;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Januari 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

### I. DALAM EKSEPSI

#### A. Eksepsi Kompetensi Absolut (*Exceptio Deditioir*);

1. Bahwa obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah sertifikat ganda: *Pertama*, SHM No. 22 atas nama TUKIMAH, terbitan Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kab. Semarang pada tahun 1975. *Kedua*, SHM No. 1650 Atas nama Tukimah, terbitan Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Salatiga Alamat di Kelurahan Noborejo yang saat ini sudah masuk wilayah Kota Salatiga, tanah seluas 5250 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 11 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara : berbatasan dengan tanah Iwan;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Torikun;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Jalan;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Sunardi Sunarimo;

(selanjutnya disebut Obyek Sengketa);

2. Bahwa obyek sengketa yang dimaksud Penggugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau;
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;

3. Dalam hal terjadinya sertifikat ganda (sertifikat hak atas tanah) yang menjadi obyek sengketa, maka yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, sehingga apabila terjadi sengketa terhadap Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa dari uraian tersebut telah tergambar secara jelas bahwa sengketa mengenai sertifikat ganda menimbulkan ketidakpastian hukum/tumpang tindih dalam kepemilikan hak atas tanah, sehingga berpotensi mengandung dugaan perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang mana tindakan tersebut merupakan tindakan pemerintahan/penyelenggara negara;

Halaman 12 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

#### 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

5. Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang diundangkan pada tanggal 20 Agustus 2019, menyatakan sebagai berikut:

- Pasal 1 angka 4;

Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

- Pasal 2 ayat (1);

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara;

- Pasal 11;

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili;

6. Bahwa dalam petitum gugatan angka 11, Penggugat memohon majelis hakim untuk menyatakan menurut hukum bahwa sertifikat kedua yaitu sertifikat HM No. 1650 atas nama Tukimah yang diterbitkan oleh Kantor ATR/BPN Kota Salatiga pada tahun 2015 adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum;

7. Berkaitan dengan hal tersebut diatas, maka dalih Penggugat bersesuaian dengan ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri;

Halaman 13 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

#### 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

8. Dengan demikian, mengingat pengadilan umum/Pengadilan Negeri Salatiga tidak berwenang untuk mengadili dan memutus gugatan ini, maka untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara agar menolak secara tegas gugatan dari penggugat;

B. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscure Libel*);

- 1) Bahwa dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat pada halaman 2 sampai dengan halaman 7 menyebutkan sebagai berikut:
  - a. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia menyatakan bahwa Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
  - b. Bahwa Pasal 1366 KUHPerdara Indonesia menyatakan bahwa setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya;
  - c. Bahwa Pasal 1367 KUHPerdara Indonesia menyatakan bahwa Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya;
  - d. Dalam posita gugatan angka 2 halaman 5 menyebutkan bahwa penguasaan Sertifikat HM No.22 Asli tersebut dikuasi oleh Pemerintah Kota Salatiga Cq. Kelurahan Cebongan dengan alasan ada sebagian tanah sertifikat HM No. 22 yaitu seluas 2.000 m2 (dua ribu meter persegi) sudah di tukar guling dengan tanah bengkok yang sekarang menjadi Puskesmas Cebongan, namun dokumen pendukung sampai sekarang tidak jelas;
  - e. Kemudian dalam posita angka 11 halaman 7 menyebutkan bahwa terhadap premis hukum tersebut di atas (mulai angka 1 s/d 10), terang dan jelas bahwa tindakan para tergugat yang mengaku-ngaku menguasai, dan menyerobot tanah Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum. Perbuatan Para Tergugat yang demikian itu telah melanggar hak subjektif Penggugat dan/atau bertentangan dengan

Halaman 14 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

**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

kewajiban hukum yang melekat pada diri para Tergugat dapat dikualisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*);

2) Terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, Tergugat I menanggapinya sebagai berikut :

- a. Pasal 8 Rv mengatur apa yang menjadi isi gugatan yaitu harus ada identitas para pihak, *posita/fundamentum petendi* (uraian fakta dan dasar hukum) serta petitum. Pasal 8 Rv merupakan syarat formil dari suatu gugatan, apabila tidak memenuhi syarat formil maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;
- b. Kemudian Pasal 1365 KUHPerdata merupakan aturan hukum yang menjadi landasan atau acuan dari seseorang untuk menuntut ganti kerugian karena telah terjadi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum ini seharusnya diuraikan oleh Penggugat misalnya melawan peraturan perundang-undangan, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kepatutan, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- c. Bahwa yang menjadi unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata harus terpenuhi secara kumulatif sehingga seseorang dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum yaitu:
  1. Harus ada perbuatan;
  2. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  3. Harus ada unsur kesalahan;
  4. Harus ada kerugian yang diderita;
  5. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;
- d. Mendasarkan pada Pasal 8 Rv dan Ketentuan serta unsur dari Pasal 1362 KUHPerdata yang dikaitkan dengan dalil gugatan penggugat, maka apa yang disampaikan oleh penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*);
- e. Penggugat tidak menguraikan dengan jelas apa yang menjadi fakta kejadian yang kemudian dihubungkan dengan dasar hukumnya. Kemudian Penggugat juga tidak ada menguraikan fakta/dasar hukum apa yang dilanggar oleh masing-masing Tergugat termasuk Tergugat I, sehingga Penggugat mengalami kerugian. Selanjutnya

Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt



Penggugat sama sekali tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;

- f. Hal tersebut sangat jelas terlihat dari dalih penggugat yang menyatakan penguasaan tergugat I terhadap Sertifikat HM No.22 yang tidak didukung oleh dokumen yang jelas sampai sekarang, tanpa dapat menerangkan sedikit pun secara tegas dan rinci dokumen seperti apa yang dimaksud;
- g. Kemudian penggugat juga berdalih bahwa para tergugat yang mengaku- ngaku menguasai, dan menyerobot tanah Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum, namun tidak dapat menerangkan secara gamblang dan lugas hubungan antara dasar hukum yang dilanggar dengan dasar fakta perbuatan yang dilakukan (*feitelijke groncf*);
- h. Dengan demikian gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), sehingga demi kepastian hukum, keadilan dan ketertiban umum, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formil;

C. Eksepsi *Error In Persona* (Diskualifikasi atau *Gemis aanhoedanigheid*);

- 1. Bahwa dalam dalih gugatannya, Penggugat tidak dapat menjelaskan alas hak atau bukti kepemilikan atas obyek sengketa Sertifikat HM No.22. Dalih yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita pada angka 4 menerangkan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almh. Tukimah dan yang berhak atas Tanah tersebut berdasarkan penetapan Pengadilan Agama Salatiga Nomor; 28/Pdt.P/2021/PA.Sal tertanggal 27 Juli 2021. Padahal penguasaan Sertifikat HM No.22 oleh Pemerintah Kota Salatiga Cq. Kelurahan Cebongan selaku Tergugat I telah terjadi jauh sebelumnya, yaitu semasa orang tua dari Penggugat masih hidup berdasarkan Keputusan Rembug Desa Tahun 1983;
- 2. Penguasaan Sertifikat HM No 22 oleh Pemerintah Kota Salatiga Cq. Kelurahan Cebongan berawal dari Instruksi Presiden (INPRES) Nomor 8 Tahun 1983 tentang Bantuan Pembangunan Sarana Kesehatan Tahun 1983/1984 untuk membangun Puskesmas baru demi kebutuhan perluasan akses masyarakat terhadap pelayanan kesehatan;

Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt



3. Kemudian dilakukan Rapat/Rembug Desa pada tanggal 4 Desember 1983 yang dipimpin langsung oleh Kepala Desa Cebongan, yaitu **H. Goenadi (Orang Tua Laki-Laki dari Penggugat)** yang dihadiri oleh penduduk/orang-orang terkemuka dan para pamong desa Cebongan sejumlah 58 (lima puluh delapan) orang, termasuk **Tukimah (Orang Tua Perempuan dari Penggugat) selaku Ketua PKK dan Istri dari Kepala Desa Cebongan H. Goenadi**;
4. Adapun kesimpulan Keputusan Rapat/Rembug Desa tersebut di antaranya:
  - 1) Puskesmas dapat diterima dan lokasi tanah dari tanah bengkok Kepala Desa Cebongan dengan ukuran luas tanah kurang lebih 2.000 (dua ribu meter persegi);
  - 2) Tanah Bengkok yang dipergunakan untuk Puskesmas tersebut diganti tukar tempat dan dapat ganti rugi dengan tanah dari Hak Milik tanah HM No:22 milik dari TUKIMAH alamat Ds. Cebongan Kecamatan Tenganan Kabupaten Semarang;
  - 3) Tanah yang dipergunakan untuk ganti rugi tanah bengkok Kepala Desa tersebut di atas tanah HM No:22 dari sebagian/ dan mendapatkan ganti rugi dari Puskesmas/Pemerintah dengan jumlah uang Tiga juta lima ratus ribu rupiah;
  - 4) Adapun tanah yang dipergunakan untuk sebagai ganti tanah bengkok tersebut di atas **tidak ada sengketa**;
5. Mendasarkan pada kronologis tersebut di atas, maka penggugat bukan orang yang berhak, karena tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat atau tidak memiliki *persona standi in judicio* terhadap obyek sengketa sertifikat HM No.22 atas nama Tukimah. Hal tersebut dikarenakan keputusan pada rembug desa tersebut didasarkan pada musyawarah mufakat, yaitu setuju, sepakat dengan persetujuan bulat sebagaimana ketentuan Pasal 18 dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 Tentang Pemerintahan Desa yang berlaku pada saat itu;
6. Selain itu, proses rembug Desa pada tanggal 14 Desember 1983 dilakukan pada saat orang tua Penggugat masih hidup, baik orang tua laki-laki (H. Goenadi selaku Kepala Desa) dan orang tua perempuan (Tukimah selaku pemegang sertifikat HM No.22), sehingga dalam hal ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat bukan merupakan pemilik atas obyek sengketa yang dimaksud;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 830 KUHPerdara Harta Waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian. Kemudian dalam kewarisan Islam di Indonesia yang merujuk pada Kompilasi Hukum Islam (KHI) pada Pasal 171 KHI pengaturan mengenai pewaris, harta warisan, dan ahli waris, baru dapat diterapkan apabila pewaris telah meninggal dunia atau dinyatakan meninggal dunia oleh Pengadilan. Oleh karenanya, menurut hukum Islam, seorang anak tidak berhak menuntut harta warisan apabila ibunya masih hidup;
8. Dalam hal orang tua penggugat masih hidup pada saat terjadinya penyerahan sertifikat HM No.22 sebagaimana hasil dari rembug desa sebagai pengganti tanah desa yang digunakan untuk Puskesmas Cebongan, maka berdasarkan Pasal 89 KHI Suami bertanggung jawab menjaga harta bersama, harta isteri maupun harta sendiri. Kemudian dalam Pasal 90 KHI ditegaskan Isteri turut bertanggung jawab menjaga harta bersama maupun harta suami yang ada padanya;
9. Dengan demikian, kewenangan penuh dalam menjaga dan mengelola harta bersama tersebut masih terdapat pada suami maupun isteri. Terlebih lagi pada saat itu H. Goenadi selaku orang tua laki-laki dari penggugat merupakan Kepala Desa Cebongan dan Tukimah selaku orang tua perempuan dari penggugat merupakan Ketua PKK sekaligus Istri dari H. Goenadi Kepala Desa Cebongan, sehingga sertifikat HM No.22 sudah barang tentu berada pada penguasaan Tergugat I sebagai bagian dari proses penyelesaian tanah HM sebagian sebagai pengganti tanah desa yang digunakan untuk Puskesmas di Desa Cebongan;
10. Mendasarkan pada uraian tersebut di atas, maka terhadap gugatan *aquo* terdapat *diskualifikasi in person*, yaitu orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu;

## II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa apa yang termuat di dalam bagian Eksepsi dianggap terulang/termuat kembali pada bagian Pokok Perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 18 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

### 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

- a. Dalam posita pada angka 2 menyebutkan penguasaan Sertifikat HM No.22 Asli tersebut dikuasi oleh Pemerintah Kota Salatiga Cq. Kelurahan Cebongan dengan alasan ada sebagian tanah sertifikat HM No. 22 yaitu seluas 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) sudah di tukar guling dengan tanah bengkok yang sekarang;
- b. Dalam posita angka 11 Penggugat mendalilkan bahwa terhadap premis hukum tersebut di atas, terang dan jelas bahwa tindakan para tergugat yang mengaku- ngaku, menguasai dan menyerbot tanah Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum. Perbuatan para Tergugat yang demikian itu telah melanggar hak subjektif Penggugat dan/atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang melekat pada diri para Tergugat sehingga perbuatan Para Tergugat dapat dikualisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
- c. Dalam posita angka 12 Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan melawan hukum para Tergugat pada kenyataannya telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian materiil maupun immaterial karena Penggugat tidak bisa menikmati hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah objek sengketa termasuk terhalang mendapatkan sertifikat hak milik atas nama ibu kandung Penggugat yang telah selesai proses administrasinya di kantor ATR/BPN Kab. Semarang pada tahun 1975. Oleh karenanya berdasar hukum Para Tergugat patut dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik dan tanpa bebak hak apapun juga di atasnya;
- d. Dalam posita angka 13 Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat untuk mengganti atau membayar sewa kerugian yang dialami Penggugat, sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat, penggugat mengalami kerugian baik materiil dan immaterial yang apabila dihitung dengan uang sebesar Rp.7.100.000.000,- (tujuh milyar seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat secara kontan dan tunai;
- e. Dalam posita angka 14 Penggugat mendalilkan bahwa oleh karena segala tindakan Para tergugat mengandung unsur perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya bagi siapa yang memperoleh hak dari Para Tergugat yang memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah objek sengketa yang dibuat dan berasal dari

Halaman 19 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

#### 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)



perbuatan melawan hukum, dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

- f. Dalam posita angka 15 Penggugat mendalilkan bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik, maka Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Salatiga agar putusan in casu dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun para Tergugat melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun;
  - g. Dalam posita angka 16 Penggugat mendalilkan bahwa karena gugatan ini berdasarkan bukti yang kuat, maka dengan ini Penggugat mohon di letakkan sita jaminan (CB) atas tanah sengketa tersebut;
3. Terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, Tergugat I menanggapi sebagai berikut:
- a. Bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat karena hal tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum;
  - b. Hal tersebut dapat terlihat dalam materi gugatan yang tidak menguraikan secara jelas dan terperinci perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I. Oleh karena itu secara nyata dan jelas apabila Penggugat tidak memiliki pemahaman tentang perbuatan melawan hukum dan pengajuan gugatan a *quo* sangat dipaksakan oleh Penggugat;
  - c. Sebagaimana diketahui bersama dalam Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan sebagai berikut:

Bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
  - d. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, maka unsur-unsur dalam Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:
    - a) Harus ada suatu perbuatan melawan hukum;
    - b) Harus ada unsur-unsur kesalahan;
    - c) Harus ada kerugian;
    - d) Harus ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;



e. Mendasarkan pada unsur-unsur tersebut di atas, Tergugat I akan memberikan uraian jawaban sebagai berikut:

1) Tidak ada Suatu Perbuatan Melawan Hukum;

a) Bahwa penguasaan sertifikat HM No.22 asli milik dari TUKIMAH alamat Ds. Cebongan Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang yang diterbitkan oleh ATR/BPN Kab. Semarang Tahun 1975 adalah sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Hal tersebut didasarkan pada adanya Rapat/Rembug Desa pada tanggal 4 Desember 1983 yang dipimpin langsung oleh Kepala Desa Cebongan, yaitu **H. Goenadi (Orang Tua Laki-Laki dari Penggugat)** yang dihadiri oleh penduduk/orang-orang terkemuka dan para pamong desa Cebongan sejumlah 58 (lima puluh delapan) orang, **termasuk Tukimah (Orang Tua Perempuan dari Penggugat) selaku Ketua PKK dan Istri dari Kepala Desa Cebongan H. Goenadi;**

b) Pelaksanaan Rapat/Rembug Desa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat itu, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 Tentang Pemerintahan Desa sebagai berikut:

- Pasal 3 ayat (1)

Pemerintah Desa terdiri atas: a. Kepala Desa; b. Lembaga Musyawarah Desa;

- Pasal 18

Kepala Desa menetapkan Keputusan Desa setelah dimusyawarahkan/dimufakatkan dengan Lembaga Musyawarah Desa;

- Pasal 19

Keputusan Desa dan Keputusan Kepala Desa tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, Peraturan Daerah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dalam Penjelasan penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 Tentang Pemerintahan Desa disebutkan bahwa undang-undang ini menjamin terwujudnya Demokrasi Pancasila. Hal tersebut terlihat dari adanya Lembaga Musyawarah Desa sebagai wadah dan penyalur pendapat masyarakat di Desa,

*Halaman 21 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt*



yang terdiri dari pemuka-pemuka masyarakat yang ada di Desa dalam mengambil bagian terhadap pembangunan Desa yang keputusan-keputusannya ditetapkan berdasarkan musyawarah dan mufakat dengan memperhatikan sungguh-sungguh kenyataan yang hidup dan berkembang dalam masyarakat yang bersangkutan;

- c) Keputusan Rembug Desa Cebongan Nomor:454/1983 juga telah mendapat pengesahan dari Bupati KDH.Tingkat II Semarang pada tanggal 22 Oktober 1984 sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1979 Tentang Pemerintahan Desa, sehingga telah sesuai dengan kepentingan umum maupun peraturan perundang- undangan yang berlaku;
- d) Kemudian sebagai tindak lanjut atas rembug desa tersebut, maka pada tanggal 30 April 1985 Kantor Agraria Semarang bersurat kepada Tergugat I tentang penyelesaian tanah milik menjadi tanah Desa Cebongan sebagai pengganti tanah yang digunakan untuk puskesmas, yang kemudian ditindak lanjuti dengan surat dari Kepala Desa Cebongan atas nama Goenadi yang ditujukan kepada Kepala Agraria Kabupaten Semarang di Salatiga perihal penyelesaian tanah HM sebagian sebagai pengganti tanah desa yang digunakan untuk puskesmas di Ds Cebongan;
- e) Dalam Dalam perjalanannya, secara faktual objek sengketa yang dimaksud juga telah di pasang plang tanda "TANAH MILIK PEMERINTAH KOTA SALATIGA" yang sejatinya secara dapat diketahui oleh muka umum, bahkan Penggugat mengetahui bahwa obyek sengketa tersebut telah masuk ke dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Pemerintah Kota Salatiga;
- f) Oleh karena adanya fakta yang tidak diungkap di dalam dalil gugatan Penggugat secara jelas dan lengkap, maka pada dasarnya penguasaan atas sertifikat HM No.22 asli milik dari TUKIMAH oleh Tergugat I telah sesuai dengan prosedur yang ada. Penguasaan Pemerintah Kota Salatiga Cq. Kelurahan Cebongan terhadap Sertifikat HM No.22 atas nama Tukimah berdasarkan Rembug/Keputusan Desa tanggal 14 Desember

Halaman 22 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt



1983 serta dalam rangka penyelesaian Tanah HM. Sebagian Sebagai Pengganti Tanah Desa yang Digunakan untuk Puskesmas di Cebongan;

- g) Dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas maka membuktikan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat;
- 2) Tidak Ada Unsur-Unsur Kesalahan;
- a) Menurut pendapat dari Rutten seorang ahli hukum perdata menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak dapat dimintai pertanggungjawaban apabila tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua), yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan;<sup>1</sup>
- b) Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya;
- c) Mendasarkan pada pendapat dan uraian tersebut di atas, maka perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I atas penguasaan sertifikat HM No.22 asli milik dari TUKIMAH, yang secara fakta tidak diungkap oleh Penggugat secara rinci di dalam dalil gugatannya, maka penguasaan sertifikat HM No.22 Asli atas nama Tukimah pada awalnya didasarkan pada Surat Gubernur Kdh Tingkat I Jawa tengah tanggal 12 Oktober 1983 Nomor: 592-2/25705 tentang biaya/bantuan biaya ganti rugi tanah yang dipergunakan untuk Proyek Inpres Kesehatan Tahun 1983/1984. Menjadikan surat dimaksud, maka dilakukan kumpulan rapat/ rembug desa Cebongan untuk mendapatkan ganti tanah (tukar tempat) untuk tanah yang dipergunakan Puskesmas Cebongan yang mana rapat tersebut dipimpin langsung oleh Kepala Desa Cebongan, yaitu **H. Goenadi (Orang Tua Laki-Laki dari Penggugat)** yang dihadiri oleh penduduk/orang-orang terkemuka dan para pamong desa Cebongan sejumlah 58 (lima





puluh delapan) orang. **Termasuk Tukimah (Orang Tua Perempuan dari Penggugat) selaku Ketua PKK dan istri dari Kepala Desa Cebongan H. Goenadi;**

- d) Dengan demikian, maka tidak ada unsur kesalahan maupun ketidak hati- hatian/kealpaan dari Tergugat I terhadap penguasaan sertifikat HM No.22 Asli atas nama Tukimah. Hal tersebut telah dilakukan berdasarkan hukum dan musyawarah mufakat dalam rembug desa Cebongan;
- 3) Tidak ada Kerugian;
- a) Bahwa penguasaan sertifikat HM No.22 Asli atas nama Tukimah oleh Tergugat I telah berlangsung sejak tahun 1983, di mana pada saat itu H. Goenadi selaku orang tua dari Penggugat merupakan Kepala Desa Cebongan yang memanfaatkan hasil dari tukar tanah bengkok milik Kepala Desa Cebongan sebagaimana hasil keputusan rembug desa, maka sebagai tukar tanah dari sebelumnya tanah bengkok di Cebongan seluas ukuran 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) yang dipergunakan sebagai Puskesmas Cebongan ke tanah seluas ukuran 2.000m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) di atas sertifikat HM No. 22 atas nama Tukimah;
- b) Kemudian pemanfaatan tanah seluas ukuran 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) di atas sertifikat HM No. 22 atas nama Tukimah, dikelola oleh Kepala Desa pengganti Bapak Gunadi, sampai dengan adanya ketentuan akan perubahan status dari Desa menjadi Kelurahan, pengelolaan dan pemanfaatan tanah seluas ukuran 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) di atas sertifikat HM No. 22 atas nama Tukimah dikelola oleh Tergugat I dengan melakukan perjanjian sewa barang milik daerah yang dikelola **pjeh Kelurahan Cebongan Kecamatan Argomulyo antara Penggarap** dengan Tergugat I;
- c) Mendasarkan pada hal tersebut di atas, maka dalil Penggugat yang menyebutkan mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial sangat berlebihan dan tidak berdasar. Dalam hal ini justru tergugat I yang mengalami kerugian karena tidak dapat mensertifikatkan tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai aset milik Pemerintah Kota Salatiga di atas sertifikat HM No. 22 atas nama Tukimah akibat terbitnya sertifikat kedua yaitu SHM No.1650 Atas nama Tukimah pada tahun 2015 tanpa sepengetahuan tergugat I;

- 4) Tidak Ada Hubungan Sebab Akibat Antara Kerugian dan Perbuatan;  
Bahwa mengingat tidak adanya kerugian yang diderita oleh penggugat berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tentu saja tidak ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan yang dilakukan oleh tergugat I dalam menguasai sertifikat asli HM No. 22 atas nama Tukimah yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- f. Bahwa Penggugat juga mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan sail dan berharga Sita Jaminan (*Concorvatoir Boslaag* selanjutnya disebut CB) terhadap tanah sengketa tersebut adalah tidak berdasar, sehingga patut ditolak oleh Majelis Hakim. Hal tersebut dikarenakan Penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas luas, posisi serta batas-batas tanah yang dimintakan CB tersebut. Penetapan sita jaminan harus dilihat dengan seksama bahwa tanah tersebut adalah milik tergugat, luas serta batas-batasnya harus disebutkan dengan jelas (SEMA No. 2 Tahun 1962 tanggal 25 April 1962). Untuk menghindari kesalahan penyitaan diwajibkan membawa serta Kepala Desa untuk melihat keadaan tanah, batas serta luas tanah yang akan disita;
- g. Bahwa terhadap permohonan Penggugat mengenai sita jaminan dengan *dwangsom* kepada para Tergugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatannya dalam isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sudah sepatutnya ditolak, dengan alasan sebagai berikut :
  - 1) Bahwa semua proses penguasaan Sertifikat HM No. 22 atas nama Tukimah oleh Tergugat I telah dilakukan dengan itikad baik, keterbukaan serta sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
  - 2) Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya nyata-nyata tidak benar dan dapat terbantahkan dengan adanya fakta-fakta dan bukti yang diajukan Tergugat I;
  - 3) Bahwa nyata-nyata Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dan menimbulkan

Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

#### 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

kerugian bagi penggugat. Justru Penggugat-lah yang tidak mempunyai itikad baik dan tunduk pada keputusan Rembug Desa yang dilaksanakan pada tahun 1983 oleh orang tua Penggugat sendiri sebagai Pemilik Sah objek sengketa yang dimaksud;

- h. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah disampaikan oleh Tergugat I tersebut di atas maka sudah terbukti dengan jelas bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memenuhi seluruh unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dengan demikian sudah sepatutnya Gugatan Penggugat ditolak;

Berdasarkan uraian di atas, bersama ini Tergugat I meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## PRIMAIR

### DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Majelis Hakim Perkara Perdata register Nomor:101/Pdt.G/2021/PN.Slt pada Pengadilan Negeri Salatiga tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan penguasaan SHM No.22 asli atas nama Tukimah yang dilakukan Tergugat I adalah perbuatan yang sah secara hukum dalam rangka penyelesaian Tanah HM. sebagian sebagai pengganti tanah desa yang digunakan untuk Puskesmas di Cebongan;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan Penggugat untuk bersama-sama dengan Para Tergugat melakukan pemecahan sertifikat yang menjadi obyek sengketa sesuai dengan persi luasan penguasaan tanah masing-masing berdasarkan alas hak yang sah;

Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

#### 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)



5. Menolak tuntutan Penggugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immaterial kepada Penggugat sebesar Rp.7.100.000.000 (tujuh milyar seratus juta rupiah);
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

#### **SUBSIDIAIR**

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan Putusan yang seadil-adilnya menurut Peradilan yang benar (*ex aequo et bono*);

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

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa pada prinsipnya pada prinsipnya Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tanggal 25 November 2021 kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat **keliru mengenai posisi Tergugat II (*error in persona*)**. Adapun penjelasannya sebagai berikut :
  - a. Bahwa Tergugat II telah mengadakan ikatan jual beli dengan Tukimah semasa masih hidup dan telah membayar atas pembelian tanah seluas 1.600 m<sup>2</sup> berdasarkan buku C Desa Noborejo. Dan pada tahun 2015 Tergugat II menerima Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> secara langsung dan sukarela dari Tukimah. Dengan demikian Tergugat II sah secara hukum memiliki dan menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup>;
  - b. Bahwa dalil/posita 5 gugatan Penggugat tidak benar, karena Tergugat II tidak pernah mengajukan permohonan untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> sehingga terbit Sertipikat *a quo*. Bahwa jika mengikuti pola pikir dan konstruksi hukum Penggugat yang mana mengajukan gugatan ini didasarkan pada terbitnya Sertipikat *a quo* yang diajukan Tergugat II maka seharusnya pihak yang digugat Penggugat adalah Tukimah dan Sugondo. Karena Tukimah sendiri dan dibantu Sugondo dalam mengajukan permohonan penerbitan sertipikat sehingga terbitlah sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup>. Kesalahan Penggugat dalam mendudukan Tergugat II sebagai pihak yang



digugat karena didalilkan mengajukan permohonan sehingga diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> membuat gugatan ini *error in persona*. Oleh karena itu patut dan layak menurut hukum, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

- c. Bahwa karena Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> secara sah diterima Tergugat II dari pemilik sertipikat, selain itu pada saat terjadinya peristiwa ikatan jual beli yang memiliki kapasitas dan kedudukan sebagai pemilik adalah Tukimah dan bukan Penggugat, maka Gugatan Penggugat *error in persona*, oleh karenanya sangat beralasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Bahwa Gugatan Penggugat **Kurang Pihak/Subjek Tidak Lengkap (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)**. Adapun penjelasannya sebagai berikut :
  - a. Bahwa dalam proses ikatan jual beli jual beli tanah seluas 1.600 m<sup>2</sup> berdasarkan buku C Desa Noborejo, Tukimah dibantu oleh beberapa orang diantaranya bernama Sugondo dan Suparno yang terlibat dalam proses jual beli sebagai penghubung dan makelar untuk memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup>. Setelah sertipikat diterbitkan, kemudian diserahkan secara langsung dan sukarela oleh Tukimah kepada Penggugat II;
  - b. Bahwa Sugondo dan Suparno bertindak mewakili dan turut membantu Tukimah dalam ikatan jual beli tanah, pengurusan sertipikat dan penerimaan uang pembayaran pembelian tanah. Sehingga urgensinya sangat penting dalam membuktikan terjadinya kesepakatan, proses ikatan jual beli hingga penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup>. Bahwa dalil Penggugat mengenai keabsahan alas hak mulai dari pengajuan sertipikat hingga penguasaan sertipikat karena Tukimah telah meninggal dunia maka hanya dapat dibuktikan oleh Sugondo dan Suparno. Oleh karena itu dalam gugatan Penggugat yang tidak melibatkan Sugondo dan Suparno sebagai pihak yang ikut digugat dalam gugatan *a quo* maka Gugatan Penggugat kurang pihak/subjek tidak lengkap;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa karena gugatan Penggugat kurang pihak/subyek tidak lengkap, oleh karenanya sangat beralasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
4. Bahwa Gugatan Penggugat **Tidak Jelas, Kabur dan Saling Bertentangan (*Obscuur Libel*)**. Adapun penjelasannya sebagai berikut :
  - a. Bahwa dalam menyusun suatu gugatan, dalil gugatan yang dibangun harus terang, dan jelas/tegas (*duidelijk*). Namun setelah mencermati dengan seksama gugatan Penggugat maka rumusan dalil gugatan dimaksud adalah tidak jelas, kabur dan saling bertentangan antara satu dalil dengan dalil lainnya;
  - b. Bahwa pada dalil/posita 7 Gugatan Penggugat, mencampuradukkan banyak hal dalil-dalilnya sehingga menjadi tidak jelas dan kabur mengenai hal apa pokok permasalahannya dan kemana gugatan ini dituju, antara lain :
    - Penggugat selalu menyebutkan mengenai alas hak terkait dengan dokumen pendukung dan dokumen dasar memperoleh sertifikat. Alas hak seperti apa yang rinciannya tidak benar sebagai alasan adanya gugatan ini. Padahal Penggugat jelas dan mengetahui bahwa Tergugat II memperoleh sertifikat dari proses ikatan jual beli;
    - Bahwa Penggugat juga mendalilkan mengenai adanya penyerobotan tanah milik Penggugat, padahal tindakan penyerobotan seharusnya diperinci seperti apa dan bagaimana proses itu terjadi, bahkan menjelaskan waktu kejadian dan lokasi terjadinya penyerobotan. Sehingga terkait dengan dalil Penggugat mengenai penyerobotan tanah merupakan Perkara Pidana dan bukan Perkara Perdata yang harus dibuktikan secara pidana;
    - Bahwa Penggugat mendalilkan adanya cacat hukum administratif dan data invalid baik formil maupun materiil. Atas dalil Penggugat tersebut tidak ada perincian cacat hukum administrasi apa yang terjadi dan diperbuat. Demikian juga mengenai data invalid baik formil maupun materiil seperti apa yang terjadi dan dilakukan. Sehingga terkait dengan dalil Penggugat mengenai hal tersebut merupakan perkara terkait Tata Usaha Negara;
    - Bahwa dalil Gugatan Penggugat yang tidak jelas, kabur dan saling bertentangan, oleh karenanya sangat beralasan bagi Majelis Hakim

Halaman 29 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

#### 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)



Pemeriksa Perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

- c. Bahwa Penggugat keliru dalam pengajuan sita. Obyek sengketa SHM No. 1650 atas nama TUKIMAH terbitan Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Salatiga alamat di Kelurahan Noborejo yang saat ini sudah masuk dalam wilayah Kota Salatiga, tanah seluas 5.250 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan tanah Iwan, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Torikun, sebelah Selatan berbatasan dengan jalan dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah Sunardi Sunarimo. Karena memperhatikan Pasal 1131 KUHPerdara, yang berbunyi : *"Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu."* Maka jelas dan terang yang dimaksud dengan obyek sengketa pada dalil Penggugat adalah dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> (barang bergerak). Namun karena gugatan Penggugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum terkait obyek sengketa dimaksud diatas maka Penggugat telah keliru dalam mengajukan jenis sita. Dimana sita jaminan (*conservatoir beslag*) dikhususkan untuk barang-barang yang menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan;
- d. Bahwa bila dilihat dari dalil/posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak ada kesesuaiannya sama sekali mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Perbuatan Tergugat II yang bersifat melawan hukum tidak terperinci diuraikan dan disebutkan bentuk perbuatan atau perilaku yang melawan hukum. Pada dalil/posita Penggugat belum menunjukkan rincian atas adanya unsur kesalahan (*schuld*) yang dilakukan Tergugat II. Sementara unsur kerugian justru Tergugat II yang kepentingannya dirugikan akibat dari penolakan Penggugat untuk menuntaskan proses pemecahan tanah, bahkan menghalang-halangi kepentingan Tergugat II atas kesepakatan yang terjadi dengan ibu dari Penggugat. Adanya perbuatan tersebut justru Penggugat sendirilah yang menyebabkan adanya kerugian pada pihak lain khususnya Tergugat II. Dan sebaliknya, Penggugat hanya mencari-cari alasan dan mengada-ada saja telah mengalami kerugian karena alasan penguasaan Sertipikat Hak Milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> ada pada Tergugat II;

- e. Bahwa karena tidak menguraikan secara terperinci bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat II serta belum secara terperinci menunjukkan masing-masing unsur kesalahan (*schuld*) yang dilakukan Tergugat II namun sebagaimana dalil/posita 10 justru Penggugat secara langsung menarik konklusi induktif dengan redaksi bahwa semua peristiwa hukum ini diawali dengan pernyataan tidak benar oleh Tergugat III, maka gugatan Penggugat tidak jelas, kabur dan mengada-ada. Oleh sebab itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
  - f. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak jelas, kabur dan saling bertentangan sebagaimana diuraikan diatas, oleh karenanya sangat beralasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
5. Bahwa Pengadilan Negeri Salatiga tidak berwenang untuk memeriksa Gugatan Penggugat. Adapun penjelasannya sebagai berikut :
- a. Bahwa memperhatikan dalil/posita 1 mengenai sertifikat ganda, dalil/posita 5 mengenai keabsahan dalam pengajuan penerbitan sertifikat dan dalil/posita 7, 8 dan 9 mengenai cacat hukum administratif dan data yang invalid baik formil maupun materiil, serta memperhatikan petitum 11 dan 13 gugatan Penggugat tanggal 25 November 2021, maka seluruh dalil-dalil dan petitumnya sebagaimana yang dikemukakan **Penggugat bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Salatiga melainkan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara**;
  - b. Bahwa karena **Pengadilan Negeri Salatiga tidak berwenang untuk memeriksa gugatan Penggugat, oleh karenanya sangat beralasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);**

## DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara jelas dan tegas oleh Tergugat II;

Halaman 31 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

### 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. Bahwa Tergugat II mohon agar dalil-dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas secara *mutatis mutandis* terbaca kembali serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok-pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dalil/posisi 3 gugatan Penggugat. Adapun penolakan dan bantahan Tergugat II didasarkan oleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :
  - a. Bahwa pada tanggal 19 Januari 2015 dilakukan penandatanganan Ikatan Jual Beli antara Penggugat II dan Tukimah, yang pada pokoknya untuk pembelian tanah seluas 1.600 m<sup>2</sup> berdasarkan buku C Desa Noborejo dengan harga Rp. 300.000,00/m<sup>2</sup> (tiga ratus ribu per meter persegi). Pada hari dan tempat terjadinya peristiwa penandatanganan ikatan jual beli tersebut, Tergugat II melakukan pembayaran uang muka atas pembelian tanah;
  - b. Bahwa atas adanya Ikatan Jual Beli tanggal 19 Januari 2015, Penggugat II telah membayar Tukimah yang dibuktikan dengan kuitansi penerimaan uang, yang perinciannya adalah sebagai berikut :
    - i. Pada tanggal 19 Januari 2015 sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
    - ii. Pada tanggal 12 Februari 2015 sebesar Rp.225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
    - iii. Pada tanggal 15 Juni 2015 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
    - iv. Pada tanggal 28 Juni 2015 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);  
dan;
    - v. Pada tanggal 7 Juli 2015 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - c. Bahwa kemudian Sertifikat kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> terbit dan secara langsung serta sukarela diserahkan kepada Tergugat II dari Tukimah, untuk dilakukan pemecahan sertipikat sesuai dengan ikatan jual beli dan sah menjadi hak milik Tergugat II, dan sebagian lainnya dikembalikan kepada Tukimah. Namun sampai dengan saat ini belum dilakukan;

Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

### 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)



- d. Bahwa dengan adanya fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka tidak terbantahkan adanya hubungan hukum yang terjadi antara Tukimah dan Tergugat II. Tergugat II dalam memperoleh Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> dan melakukan ikatan jual beli dengan itikad baik dan tidak bertentangan dengan hukum sehingga hak-haknya harus dilindungi hukum. Oleh karena itu patut dan wajar menurut hukum, Majelis Pemeriksa Perkara mengesampingkan dalil dalil/posita 3, menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);
4. Bahwa Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah menemui Penggugat untuk menindaklanjuti proses pemecahan sertifikat, namun ditolak oleh Penggugat karena Penggugat merasa tidak pernah melakukan tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup>. Selanjutnya dilakukan pertemuan yang diawali pada tanggal 29 Juli 2021 di kantor Pemerintah Kota Salatiga, dimana kemudian akan dilanjutkan di Kelurahan Cebongan;
5. Bahwa pada tanggal 2 Agustus 2021 dilaksanakan pertemuan di Kelurahan Cebongan, yang mana Penggugat menyatakan bersedia untuk membayar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sehingga jika telah terbayar maka Penggugat bersedia melepas Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> kepada Penggugat, namun sampai tanggal jawaban gugatan ini tidak ada klarifikasi apapun dari Penggugat bahkan seakan tidak peduli dengan adanya fakta kesepakatan tersebut dan secara tiba-tiba Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Salatiga dengan Perkara Nomor : 101/Pdt.G/2021/PN.Slt tanggal 25 Nopember 2021 kepada Penggugat II;
6. Bahwa dalil/posita 4 Gugatan Penggugat yang menyatakan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Salatiga Nomor : 28/PdtP/2021/PA.Sal tertanggal 27 Juli 2021 tidak serta merta kemudian dijadikan Penggugat memiliki kedudukan dan kapasitas sebagai pemilik tanah, karena :
- Pada saat peristiwa ikatan jual beli, Tukimah masih hidup dan Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kedudukan dalam ikatan jual beli dan terlibat dalam proses peralihan dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup>;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Justru adanya Penetapan Pengadilan Agama Salatiga Nomor : 28/PdtP/2021/PA.Sal tertanggal 27 Juli 2021 menempatkan Penggugat sebagai pihak yang wajib menuntaskan proses pemecahan sertipikat terkait dengan adanya ikatan jual beli orang tua Penggugat dengan Tergugat II, sehingga sisanya dapat dikembalikan kepada Ahli Waris Tukimah. Maka jika Penggugat mendalilkan adalah pihak yang berhak atas kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> maka menurut hukum melekat juga kewajiban bagi Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban hukum terhadap Tukimah atas tanah tersebut;
- 7. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dalil/posita 5 dan 6 gugatan Penggugat. Adapun penolakan dan bantahan Tergugat II didasarkan oleh fakta-fakta hukum bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup>. Sehingga tidak berdasar bila Tergugat II didalilkan menerima kuasa dari siapapun untuk mengurus penerbitan sertipikat atau meletakkan tanah sebagai jaminan. Bahwa faktanya, yang mengajukan sehingga diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> adalah Tukimah sendiri. Dan dalam proses pengajuan permohonan yang diajukan oleh Tukimah;
- 8. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dalil/posita 13 gugatan Penggugat. Adapun penolakan dan bantahan Tergugat II didasarkan oleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :
  - a. Bahwa Tergugat II telah membeli tanah seluas 1.600 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> sehingga sangat tidak berdasar Penggugat mengenakan harga sewa. Sementara Tergugat II sama sekali belum memanfaatkan, mengelola bahkan menguasai obyek tanah dimaksud;
  - b. Bahwa Tergugat II tidak dapat memanfaatkan, mengelola bahkan menguasai obyek tanah karena Penggugat menolak mengakui jual beli yang terjadi dari Tukimah kepada tergugat II. Sehingga pada tanggal 2 Agustus 2021 di Kelurahan Cebongan kota Salatiga, Penggugat dan Tergugat II sepakat bahwa tanah yang telah dijual oleh Tukimah akan dibayar sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat II sehingga Tergugat II dapat melepaskan Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup>;

Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

#### 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

- c. Bahwa dengan demikian Tergugat II jelas-jelas tidak melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat, bahkan jelas dan terang bahwa adanya kesepakatan tanggal 2 Agustus 2021 di Kelurahan Cebongan, Tergugat II dirugikan sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
9. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dalil/posita 16 gugatan Penggugat, karena penggugat keliru dalam pengajuan sita. Obyek sengketa SHM No. 1650 atas nama TUKIMAH terbitan Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Salatiga alamat di Kelurahan Noborejo yang saat ini sudah masuk dalam wilayah Kota Salatiga, tanah seluas 5.250 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan tanah Iwan, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Torikun, sebelah Selatan berbatasan dengan jalan dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah Sunardi Sunarimo. Karena memperhatikan Pasal 1131 KUHPerdara, yang berbunyi : *"Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu."* Maka jelas dan terang yang dimaksud dengan obyek sengketa pada dalil Penggugat adalah dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> (barang bergerak). Namun karena gugatan Penggugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum terkait obyek sengketa dimaksud diatas maka Penggugat telah keliru dalam mengajukan jenis sita. Dimana sita jaminan (*conservatoir beslag*) dikhususkan untuk barang-barang yang menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan;
10. Bahwa memperhatikan seluruh uraian diatas disertai dengan bukti-bukti yang ada, maka tindakan Tergugat II dalam memperoleh dan menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> adalah sesuatu yang logis, berdasar hukum dan bukanlah perbuatan yang melawan hukum. Selain itu dalam hubungan hukum antara Tergugat II dan Tukimah dalam proses ikatan jual beli yang perlu ditindaklanjuti dengan pemecahan sertipikat merupakan upaya membantu Tukimah dan ahli warisnya tanpa harus mengeluarkan biaya lagi;
11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah Tergugat II sampaikan diatas maka patut dan wajar dan sangat beralasan menurut hukum, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya mengesampingkan dalil-dalil Penggugat yang termuat dalam gugatan Penggugat tanggal 25 November 2021;

## DALAM REKONVENSİ

Halaman 35 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

### 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

1. Bahwa didalam gugatan Rekonvensi ini, Tergugat II dalam Konvensi mohon disebut Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi dan jawaban atas konvensi tersebut diatas secara *mutatis mutandis* mohon terbaca kembali serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini;
3. Bahwa pada tanggal 19 Januari 2015 dilakukan penandatanganan Ikatan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dan Tukimah, yang pada pokoknya untuk pembelian tanah seluas 1.600 m<sup>2</sup> berdasarkan buku C Desa Noborejo dengan harga Rp. 300.000,00/m<sup>2</sup> (tiga ratus ribu per meter persegi). Pada hari dan tempat terjadinya peristiwa penandatanganan ikatan jual beli tersebut, Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran uang muka atas pembelian tanah;
4. Bahwa atas adanya Ikatan Jual Beli tanggal 19 Januari 2015, Penggugat Rekonvensi telah membayar Tukimah yang dibuktikan dengan kuitansi penerimaan uang, yang perinciannya adalah sebagai berikut :
  - a. Pada tanggal 19 Januari 2015 sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
  - b. Pada tanggal 12 Februari 2015 sebesar Rp. 225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
  - c. Pada tanggal 15 Juni 2015 sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - d. Pada tanggal 28 Juni 2015 sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); dan
  - e. Pada tanggal 7 Juli 2015 sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);Sehingga hingga saat ini total biaya yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk pembelian tanah seluas 1.600 m<sup>2</sup> *a quo* adalah sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
5. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> terbit dan secara langsung serta sukarela diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi dari Tukimah, untuk dilakukan pemecahan sertipikat sesuai dengan ikatan jual beli dan sah menjadi hak milik Penggugat Rekonvensi, dan sebagian lainnya dikembalikan kepada Tukimah.

Halaman 36 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun sampai dengan saat ini belum dilakukan karena Tukimah telah meninggal dunia;

6. Bahwa dengan adanya fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka tidak terbantahkan adanya hubungan hukum yang terjadi antara Tukimah dan Penggugat Rekonvensi. Penggugat Rekonvensi dalam memperoleh Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> dan melakukan ikatan jual beli dengan itikad baik dan tidak bertentangan dengan hukum sehingga hak-haknya harus dilindungi hukum;
7. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah berupaya mendatangi dan menghubungi Tukimah sekitar Januari 2021 untuk menindaklanjuti proses jual beli yang telah terjadi dengan Tukimah pada tahun 2015. Namun Namun Penggugat Rekonvensi tidak memperoleh informasi apapun karena Tukimah telah meninggal dunia. Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi berupaya mencari dan berupaya menemui ahli warisnya dan bertemu dengan Tergugat Rekonvensi yang menolak adanya fakta jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi dengan Tukimah;
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tukimah telah melakukan ikatan jual beli pada saat Tukimah masih hidup namun Tergugat Rekonvensi mendalilkan adalah pihak yang berhak atas kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 / Noborejo atas nama Tukimah dengan luas 5.250 m<sup>2</sup> maka menurut hukum melekat juga kewajiban bagi Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan kewajiban hukum terhadap Tukimah atas proses jual beli tanah tersebut;
9. Bahwa karena segala upaya yang dilakukan mengalami kebuntuan, Penggugat Rekonvensi berupaya menghubungi Sugondo. Namun setelah beberapa kali Penggugat Rekonvensi mencari, bahkan berkirim surat serta mengirimkan somasi, Sugondo tidak memberikan jawaban dan tanggapan sama sekali;
10. Bahwa pada tanggal 2 Agustus 2021 Penggugat Rekonvensi diundang pada pertemuan yang dilaksanakan di Kelurahan Cebongan. Dalam pertemuan tersebut Penggugat Rekonvensi bertemu dengan Tergugat Rekonvensi dimana Penggugat Rekonvensi menawarkan kepada Tergugat Rekonvensi dalam rangka menyelesaikan permasalahan tanah yang terletak di Kelurahan Noborejo Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga, yang diantaranya menyampaikan usulan-usulan :
  - a. Bahwa Tergugat Rekonvensi menerima proses pemecahan dan menerima sebagian tanah serta diberikan dan diatasnamakan Tergugat Rekonvensi

Halaman 37 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

#### 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)



dengan biaya pemecahan akan ditanggung oleh Penggugat Rekonvensi;  
atau;

- b. Tergugat Rekonvensi membeli kembali dengan harga yang sudah dibayarkan Penggugat Rekonvensi kepada Tukimah dibayar secara lunas, tunai dan seketika, sehingga Penggugat Rekonvensi dapat melepas Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 atas nama Tukimah seluas 5250 m<sup>2</sup>;
11. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi pada akhirnya memperoleh kesepakatan dimana Tergugat Rekonvensi sepakat untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Jika sudah dilakukan pembayaran secara lunas, maka Penggugat Rekonvensi dengan didampingi Tergugat Rekonvensi menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 atas nama Tukimah seluas 5250 m<sup>2</sup> kepada Kantor ATR/BPN Kota Salatiga untuk dilakukan pemecahan dan/atau pelepasan didepan Kepala Kantor ATR/BPN Kota Salatiga. Selanjutnya disepakati pula, Tergugat Rekonvensi akan menemui Penggugat Rekonvensi untuk membicarakan mekanisme tata cara pembayarannya. Namun sampai dengan tanggal surat jawaban gugatan ini, tidak ada tindakan apapun dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sebagai tindak lanjut mengenai kesepakatan yang telah dibuat tanggal 2 Agustus 2021. Namun tiba-tiba Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Salatiga dengan Perkara Nomor : 101/Pdt.G/2021/PN.Slt tanggal 25 Nopember 2021 kepada Penggugat II, maka hal tersebut telah membuat Penggugat Rekonvensi keberatan dan kecewa terhadap Tergugat Rekonvensi;
12. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menderita kerugian secara materiil maupun imateriil, dimana hak dan kepentingan Penggugat Rekonvensi untuk memperoleh tanah secara patut tidak dapat terealisasi akibat penolakan Tergugat Rekonvensi untuk menuntaskan proses jual beli atas nama Tukimah. Atas kerugian tersebut, Penggugat Rekonvensi memperhitungkannya sebagai berikut :
- a. Kerugian materiil, dengan penjelasan sebagai berikut :
    - akibat terhentinya proses pemecahan sertipikat dimana Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya untuk membeli tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1650 atas nama Tukimah seluas 5250 m<sup>2</sup> sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta





rupiah), bahkan pada pertemuan tanggal 2 Agustus 2021 kemudian disepakati menjadi hanya Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta) saja, maka karena realisasi atas kesepakatan senilai Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta) tidak dapat terlaksana. Oleh sebab itu, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sesuai dengan nilai yang sudah dibayarkan kepada Tukimah sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Oleh karena karena harga Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) merupakan harga yang berlaku pada bulan Januari tahun 2015, maka harga tersebut harus disesuaikan dengan harga yang berlaku saat ini, dimana nilai acuannya adalah harga kenaikan emas. Sebagai acuan, harga jual emas Antam pada 2 Januari 2015 sebesar Rp. 579.200,00 (lima ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus rupiah) per gram dengan dibandingkan harga jual emas 12 Januari 2022 sebesar Rp. 940.000,00 (sembilan ratus empat puluh ribu rupiah) per gram, sehingga terdapat selisih kenaikan sebesar 38,38 % (tiga puluh delapan koma tiga puluh delapan persen) sebesar Rp. 153.531.915,00 (seratus lima puluh tiga juta lima ratus tiga puluh satu ribu sembilan ratus lima belas rupiah), maka jika harga Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) ditambah dengan kenaikan sebesar 38,38 % (tiga puluh delapan koma tiga puluh delapan persen) maka harga tanah saat ini menjadi Rp. 553.551.915,00 (lima ratus lima puluh tiga juta lima ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus lima belas rupiah) yang harus dikembalikan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;

- Akibat tanah yang dibeli tidak dapat dimanfaatkan, dikelola dan dikuasai, sehingga Penggugat Rekonvensi tidak menikmati hasil dari tanah yang dibeli tersebut maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian berupa bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun dihitung sejak tahun 2015 sampai dengan adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap;

b. Kerugian imateriil :

- Karena sumber dari kerugian Penggugat Rekonvensi bersumber dari gugatan Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi menghitung kerugian setiap harinya sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari kalender terhitung sejak gugatan



Penggugat didaftarkan tanggal 25 November 2021 sampai dengan adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap;

- Selain itu Tergugat Rekonvensi wajib mengumumkan permohonan maaf kepada Penggugat Rekonvensi selama 14 (empat belas) hari kerja di 2 surat kabar nasional dan 1 surat kabar lokal sebesar  $\frac{1}{4}$  (seperempat) halaman;
- 13. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar dihukum atau membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
- 14. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Salatiga menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat Rekonvensi mengajukan upaya hukum berupa Verset, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;
- 15. Bahwa karena Gugatan Rekonvensi ini diajukan disebabkan tindakan Tergugat Rekonvensi yang mengajukan gugatan dengan dasar dan fakta hukum yang tidak benar dan rekayasa maka telah tepat apabila Ketua Pengadilan Negeri Salatiga membebaskan biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng kepada Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal serta uraian tersebut diatas, maka dengan segala hormat kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 101/Pdt.G/2021/PN.Slt berkenan untuk memutus sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**II. DALAM KONVENSI**

1. Menerima jawaban dari Tergugat II untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**III. DALAM REKONVENSI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 19 Januari 2015 antara Penggugat Rekonvensi dan Tukimah;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan Tukimah :
  - Kerugian materiil sebesar Rp. 553.551.915,00 (lima ratus lima puluh tiga juta lima ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus lima belas rupiah) dan bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun dihitung sejak tahun 2015 sampai dengan adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap;
  - Kerugian imateriil sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari kalender terhitung sejak gugatan Penggugat didaftarkan tanggal 25 November 2021 sampai dengan adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap dan mengumumkan permohonan maaf kepada Penggugat Rekonvensi selama 14 (empat belas) hari kerja di 2 surat kabar nasional dan 1 surat kabar lokal sebesar  $\frac{1}{4}$  (seperempat) halaman;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau,

- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Salatiga berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya dalam suatu peradilan yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Tergugat III mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi masuk dalam bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Obyek Sengketa dalam perkara aquo adalah sertifikat ganda pertama, SHM. No. 22 atas nama Tukimah terbitan Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kab. Semarang pada tahun 1975 kemudian yang kedua, SHM. No. 1650 atas nama Tukimah terbitan Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Salatiga Alamat di Kelurahan Noborejo yang saat ini sudah masuk wilayah Kota Salatiga, tanah seluas 5250 M2 (lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Iwan;

Halaman 41 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

#### 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

- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Torikun;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Jalan;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Sunardi Sunarimo;
3. Bahwa Sertipikat Ganda tersebut adalah pertama SHM. No. 22 atas nama Tukimah, alamat di Desa Noborejo yang waktu itu masuk wilayah Pemerintah Kab. Semarang sehingga yang menerbitkan SHM No. 22 ini adalah ATR/BPN Kab. Semarang pada tahun 1975 kemudian yang kedua SHM No. 1650 atas nama Tukimah alamat di Kelurahan Noborejo yang saat ini sudah masuk wilayah Kota Salatiga, sehingga yang menerbitkan SHM No. 1650 ini adalah ATR/BPN Kota Salatiga pada tahun 2015;
4. Bahwa Penguasaan Sertipikat HM. No. 22 Asli tersebut dikuasai Pemerintah Kota Salatiga Cq Kelurahan Cebongan dengan alasan ada sebagian tanah tanah sertipikat HM. No. 22 yaitu seluas 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) sudah ditukar guling dengan Tanah Bengkok yang sekarang menjadi Puskesmas Cebongan, namun dokumen pendukung sampai sekarang tidak jelas;
5. Bahwa penguasaan sertipikat asli kedua tersebut dikuasai di kuasai Ervien Dian Widyawati dengan alasan ada sebagian tanah sertipikat Hak Milik No. 1650 yaitu seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) sudah dibeli namun dokumen pendukung sampai sekarang tidak jelas;
6. Bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm. Tukimah dan yang berhak atas tanah tersebut berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Salatiga Nomor : 28/Pdt.P/2021/PA. Sal tertanggal 27 Juli 2021;
7. Bahwa setelah Penggugat menelusuri dan meneliti data perolehan Para Tergugat terhadap obyek sengketa, ternyata Tergugat II dalam mengajukan Penerbitan SHM No. 1650/Noborejo dikantor Tergugat III tidak berdasarkan atas hak yang sah dan diakui keabsahan oleh pejabat yang berwenang melainkan hanya berdasar Surat Pernyataan kepemilikan secara sepihak yang isinya mengaku ngaku, menguasai, memiliki, tanah obyek sengketa sebagai miliknya;
8. Bahwa menurut Dokumen Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Salatiga bahwa obyek sengketa HM.1650 / Kelurahan Noborejo Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga Nomor Surat Ukur 22/2015 dengan luas 5.250 M2 dan obyek sengketa HM. 22/Kelurahan Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga Nomor Surat Ukur 1582/1975 dengan luas 5.314 M2 masih tercatat atas nama Tukimah. Kemudian menurut Dokumen Buku Tanah yang ada di Kantor

Halaman 42 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

#### 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

Pertanahan Kota Salatiga tersebut tercatat Kelurahan Noborejo tidak Kelurahan Cebongan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor : 101/Pdt.G/2021/PN.Slt untuk memutus :

MENGADILI:

Dalam Eksepsi dan Pokok Perkara :

Menyatakan Tergugat III tunduk dan patuh pada putusan majelis hakim;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil adilnya dengan berdasarkan kepada Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya antara para pihak terjadi jawab menjawab dimana Penggugat mengajukan replik secara tertulis tertanggal 20 Januari 2021, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II masing-masing mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 27 Januari 2021, sedangkan Tergugat III mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 26 Januari 2021;

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

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;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II didalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan eksepsi yang salah satu pokok eksepsinya mengenai kompetensi kewenangan mengadili yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat mengajukan tanggapan yang pada pokoknya bahwa benar kewenangan Absolut terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah Pejabat Tata Usaha Negara (PTUN) Namun dengan gugatan Penggugat tidak terfokus terkait dengan Sertifikat Ganda, melainkan bahwa adanya sertifikat Ganda yang keduanya Atas Nama TUKIMAH di kuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II. Sehingga Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 43 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap penguasaan atas Sertifikat tersebut adalah yang menjadi point Gugatan Penggugat, Maka Tergugat I dan Tergugat II Telah gagal Paham dan tidak mengerti dengan isi Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan mengadili dalam hal ini termasuk kompetensi absolut, maka berdasarkan Pasal 136 *Herzien Inlandsh Reglement* (HIR) Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan Badan Peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, lingkungan Peradilan Agama, lingkungan Peradilan Militer, lingkungan Peradilan Tata Usah Negara dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer dan peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman disebutkan Peradilan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 25 ayat (5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman disebutkan Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan dengan perkara *a quo* yang mana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm. Tukimah dan berhak atas tanah tersebut berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Salatiga Nomor : 28/Pdt.P/2021/PA.Sal tertanggal 27 Juli 2021. Bahwa tanah yang dimaksud adalah tanah yang terletak di Kelurahan Noborejo dengan luas 5250 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batasnya yaitu sebelah utara berbatasan dengan tanah Iwan, sebelah timur berbatasan dengan tanah Torikun, sebelah selatan berbatasan dengan tanah jalan dan sebelah barat berbatasan dengan tanah Sunardi Sunarimo. Terhadap tanah tersebut telah terbit

Halaman 44 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt

### 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

sertifikat ganda yaitu SHM No. 22 atas nama Tukimah dan SHM No. 1650 atas nama Tukimah;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut selanjutnya Penggugat dalam petitum angka 8 dalam gugatan Penggugat menyatakan bahwa menyatakan menurut hukum, bahwa TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerbitkan sertifikat baru yaitu **Sertifikat HM No.1650 atas nama TUKIMAH** yang sudah ada sertifikat sebelumnya yaitu **Sertifikat HM No. 22 atas nama TUKIMAH**;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati perkara gugatan Penggugat *a quo* yang mana Tergugat III adalah Kepala Kantor ATR/BPN Kota Salatiga dan kedudukan Kepala Kantor ATR/BPN Kota Salatiga adalah sebagai Pejabat Pemerintahan yang dalam kewenangannya menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 1 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) disebutkan bahwa Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) disebutkan bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan antara petitum angka 8 dalam gugatan Penggugat dengan ketentuan dalam Pasal 1 ayat (4) dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I

Halaman 45 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat II beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Salatiga tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan maka para Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 *Herzien Inlandsh Reglement* (HIR) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Salatiga tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp440.000,00 (empat ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Salatiga pada hari **Jum'at** tanggal **11 Pebruari 2022** oleh Kami, Ari Listyawati, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Rodesman Aryanto, S.H. dan Anggi Maha Cakri, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Salatiga Nomor : 101/Pdt.G/2021/PN Slt tanggal 25 Nopember 2021, putusan tersebut pada hari **Selasa** tanggal **15 Pebruari 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Yudha Istika Pamikatsih K., S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Salatiga dan telah diberitahukan secara elektronik kepada Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua

TTD

TTD

Rodesman Aryanto, S.H.

Ari Listyawati, S.H., M.H.

TTD

Anggi Maha Cakri, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD

Yudha Istika Pamikatsih K, S.H.

Halaman 46 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Slt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rincian biaya :

1. B. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. B. Proses/ATK	: Rp	50.000,00
3. B. Panggil	: Rp	300.000,00
4. B. PNBP	: Rp	40.000,00
5. B. Materai	: Rp	10.000,00
6. B. Redaksi	: Rp	10.000,00
	Rp	440.000,00

dengan huruf : (empat ratus empat puluh ribu rupiah)

### Disclaimer

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