



PUTUSAN

Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- **Hendrik Hartono,**

berkedudukan di Jl. NUGRAHA III/34 RT 007 RW 003 KEL. GEDANGANAK KEC. UNGARAN TIMUR, Gedanganak, Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. AHMAD HADI P, S.H., M.H. dan Rekan beralamat di Karangan RT/RW,004/006 Kel. Banyumeneng, Kec.Mranggen, Kab.Demak. Alamat Kantor Advokat di Jl. Supriyadi No. 21G, Kelurahan Kalicari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Desember 2023 sebagai **Penggugat**;

**Lawan**

1. **Sri Rejeki Budi Martono**, bertempat tinggal di jl. Perintis kemerdekaan no. 165 semarang, Banyumanik, Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah , sebagai **Tergugat I**;
2. **Joelijanto Widodo**, bertempat tinggal di jl. Perintis kemerdekaan no. 165 semarang, Banyumanik, Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah , sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 14 Desember 2023 dalam Register Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa mulanya Penggugat adalah debitur dari PT Bank Ina Perdana, Tbk Jakarta cq. PT Bank Ina Perdana, Tbk cabang Semarang, dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 1 (satu) tahun berdasarkan Perjanjian kredit Notariil Nomor 197 tanggal 29 April 2013 yang kemudian diperpanjang pada tanggal 29 April 2014 dibuat oleh Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.Kn selaku Notaris di Semarang, dengan jaminan SHGB nomor 1162 luas 567 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang terletak di Kelurahan Gedanganak, kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang dengan batas batas :
  - Sebelah utara : Rumah/ Tanah milik Selamet Jalmonyono
  - Sebelah timur : Rumah/ Tanah milik Budi
  - Sebelah Selatan : Rumah/ Tanah milik Budi
  - Sebelah barat : jalan Pelita Raya
2. Bahwa sampai pada waktu yang ditentukan oleh PT Bank Ina Perdana, Tbk Jakarta cq. PT Bank Ina Perdana, Tbk cabang Semarang, Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk melakukan pembayaran atas prestasi fasilitas kreditnya. Sehingga obyek jaminan pada SHGB nomor 1162 luas 567 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang terletak di Kelurahan Gedanganak, kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang telah dilakukan lelang pada tanggal 25 September 2018 dengan Pemenang lelang Tergugat I;
3. Bahwa dengan dinyatakan pemenang lelang kepada Tergugat I tersebut telah diterbitkannya risalah lelang Nomor : 1342/37/2018 tanggal 28 September 2018 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
4. Bahwa sampai saat ini Pemenang Lelang (Tergugat I) belum pernah mengajukan permohonan Eksekusi pada Pengadilan Negeri Setempat;
5. Bahwa karena Pemenang lelang belum pernah mengajukan permohonan eksekusi, maka Penggugat tetap menggunakan barang jaminan dimaksud untuk usahanya sebagaimana biasanya;
6. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2022 suami pemenang lelang yaitu sdr Joelijanto Widodo (Tergugat II) telah membuat laporan ke Polda Jateng terkait laporan dugaan tindak pidana memasuki pekarangan milik orang lain tanpa hak sebagaimana diatur dalam Pasal 167 KUHP dengan terlapor Sdr. Hendrik Hartono (Penggugat) hingga menyebabkan Penggugat saat ini telah ditetapkan sebagai Tersangka. Sementara terhadap objek sengketa dalam perkara ini telah digembok oleh pihak berwajib sehingga Penggugat

Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg



tidak dapat memanfaatkan objek sengketa yang merupakan rumah tinggal bagi Penggugat;

7. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 200 ayat 11 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan tugas bagi Pengadilan yang menyatakan "Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan"
8. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai Pemenang Lelang dan Tergugat II sebagai suami dari Tergugat I yang tidak mau mengajukan permohonan Eksekusi sebagai tindak lanjut dari proses penguasaan hak kepemilikan berdasarkan hasil lelang tetapi justru melaporkan Terlelang (Penggugat) pada pihak yang berwajib adalah perbuatan yang tidak tepat / melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata disebutkan :  
*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";*
10. Bahwa karena perbuatan Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalam dalil-dalil diatas, Penggugat mengalami kerugian yang terdiri atas kerugian materiil karena Penggugat telah kehilangan hak untuk memanfaatkan objek sengketa yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan kerugian immateriil yaitu berupa rasa malu kepada tetangga sekitar dan Penggugat merasakan lelah fisik dan psikis, dalam hal secara hukum patut dan wajar kerugian immateriil diajukan dengan nilai uang sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
11. Bahwa untuk menghindari adanya bentrokan kepentingan antara Penggugat dengan Para Tergugat atas objek sengketa yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan SHGB nomor 1162 luas 567 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang terletak di Gedanganak, kecamatan ungaran Timur, Kabupaten Semarang dengan batas batas :
  - Sebelah utara : Rumah/ Tanah milik Selamat Jalmonyono
  - Sebelah timur : Rumah/ Tanah milik Budi
  - Sebelah Selatan : Rumah/ Tanah milik Budi
  - Sebelah barat : jalan Pelita Raya

Halaman 3 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg



maka sudah sepantasnya jika terhadap objek sengketa sebagaimana dimaksud dinyatakan dalam *status quo* sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan semua hal yang telah Penggugat uraikan sebagaimana diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan menerima gugatan Penggugat dan untuk selanjutnya berkenan memeriksa serta menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum karena perbuatan Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalam dalil-dalil diatas, Penggugat mengalami kerugian yang terdiri atas kerugian materiil karena Penggugat telah kehilangan hak untuk memanfaatkan objek sengketa yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan kerugian immateriil yaitu berupa rasa malu kepada tetangga sekitar dan Penggugat merasakan lelah fisik dan psikis, dalam hal secara hukum patut dan wajar kerugian immateriil diajukan dengan nilai uang sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
4. Menetapkan objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan SHGB nomor 1162 luas 567 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang terletak di Gedanganak, kecamatan ungaran Timur, Kabupaten Semarang dengan batas batas :
  - Sebelah utara : Rumah/ Tanah milik Selamat Jalmonyono
  - Sebelah timur : Rumah/ Tanah milik Budi
  - Sebelah Selatan : Rumah/ Tanah milik Budi
  - Sebelah barat : jalan Pelita Raya

Dalam status quo sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau

*Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya.*

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasa hukumnya seperti tersebut diatas, untuk Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya Dwi Karsusanto, SH.MH dan Mulyono, SH.,MH. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Desember 2023;



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 Hadi Sunoto, S.H., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Januari 2024, 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 para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa pada pokoknya dalil dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Surat gugatannya TIDAK BENAR, oleh karena itu Para Tergugat menolak dan menyangkal secara tegas seluruh dalil dalil gugatan Penggugat tersebut, kecuali dalil dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat dalam Jawaban ini. Keberatan dan sangkalan Para Tergugat atas dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

**a. EKSEPSI TENTANG PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN;**

Bahwa pada intinya Penggugat dalam gugatan mendalilkan (2) dua poin pokok, yaitu:

1. Penggugat keberatan atas laporan Para Tergugat pada tanggal 7 Juni 2022 dalam hal ini Joelijanto Widodo (Tergugat II), telah membuat laporan di POLDA JAWA TENGAH, terkait laporan dugaan Tindak Pidana memasuki pekarangan milik orang lain tanpa Hak sebagaimana diatur dalam Pasal 167 KUHPidana dengan terlapor Sdr. Hendrik Hartono, (Penggugat) hingga menyebabkan Tergugat saat itu telah ditetapkan sebagai Tersangka, sementara terhadap Obyek sengketa dalam perkara ini telah digembok oleh pihak berwajib sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan Obyek Sengketa yang merupakan rumah tinggal bagi Penggugat. .... (vide, dalil posita angka : 6)
2. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat sebagai pemenang lelang dan Tergugat II sebagai suami dari tergugat I, yang tidak mau mengajukan Permohonan Eksekusi sebagai tindak lanjut dari proses





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan Hak kepemilikan berdasarkan hasil lelang tetapi justru melaporkan terlelang / Penggugat pada pihak yang berwajib adalah Perbuatan Yang Tidak Tepat / Melawan Hukum dan sangat merugikan Penggugat. .... (VIDE, DALIL POSITA ANGKA : 7)

## MEMBUAT LAPORAN POLISI BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa benar, Tergugat II telah melaporkan penggugat tentang adanya dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud Surat Tanda Terima Laporan Polisi ;

**Nomor: STTLP / 115 / VI / 2022 / JATENG / SPKT, tanggal 07 Juni 2022,**

Tentang melaporkan tentang peristiwa dugaan tindak pidana penipuan dan atau menguasai tanah dan bangunan yang bukan haknya dan atau pemerasan, sebagaimana dan atau penistaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 KUHP, dan atau 385 (1) KUHP dan atau 368 (1) KUHP dan atau 311 (1) KUHP, yang terjadi di jalan pelita Raya nomor : 18, RT. 02 – RW. 06, Gedanganak, Ungaran Timur, Kab. Semarang, pada tanggal 16 januari 2019 pelapor atas nama Joelijanto Widodo dan terlapor atas nama Hendrik Hartono, Sesuai dengan **Laporan Polisi Nomor : LP / B / 319 / VI / 2022 / SPKT / POLDA JAWA TENGAH, tanggal 07 Juni 2022**

Perkara dugaan tindak pidana dengan melawan Hak orang lain masuk dengan memaksa ke dalam rumah atau pekarangan dan disertai dengan ancaman kekerasan yang dilakukan lebih dari (dua) orang yang terjadi pada hari Rabu tanggal, 16 Januari 2019, pukul 17.00 WIB di tanah dan bangunan berupa gudang yang berada di Jalan Pelita Raya No. 18, RT. 02 – RW. 06. Kel. Gedanganak, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang.

2. Bahwa penetapan Status Tersangka merupakan kewenangan Penyidik karena berdasarkan bukti permulaan yang cukup yaitu paling sedikit 2 (dua) jenis alat bukti melalui gelar perkara, dengan demikian melaporkan adanya dugaan tindak pidana sebagaimana halnya yang dilakukan oleh para tergugat **Bukanlah Perbuatan Melawan Hukum ;**

## UNSUR UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM TIDAK TERPENUHI

1. Bahwa Pengugat dalam gugatannya mendalilkan sebagai berikut:

Halaman 6 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai saat ini pemenang lelang (Tergugat - I) belum pernah mengajukan permohonan Eksekusi pada Pengadilan Negeri setempat.... (vide, dalil posita angka : 4);
  - Bahwa karena pemenang lelang belum pernah mengajukan permohonan Eksekusi maka penggugat tetap menggunakan barang jaminan dimaksud untuk usahanya sebagaimana biasanya. .... (vide, dalil posita angka : 5)
  - Bahwa ..... sebagai pemenang lelang dan Tergugat II sebagai suami dari tergugat I, yang tidak mau mengajukan Permohonan Eksekusi sebagai tindak lanjut dari proses penguasaan Hak kepemilikan berdasarkan hasil lelang tetapi justru melaporkan terlelang / Penggugat pada pihak yang berwajib adalah Perbuatan Yang Tidak Tepat / Melawan Hukum dan sangat merugikan Penggugat. .... (vide, dalil posita angka : 7)
2. Bahwa untuk terpenuhi seseorang telah Perbuatan Melawan Hukum harus memenuhi unsur unsur sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara, dengan sebagai berikut :
    - 1) Adanya suatu perbuatan
    - 2) Pebuatan tersebut melawan hukum
    - 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku
    - 4) Adanya kerugian bagi korban
    - 5) Adanya hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian
  3. Bahwa para tergugat sudah benar dan telah menempuh prosedur lelang
  4. Bahwa Obyek Aquo **sebelum** diadakan lelang sudah dalam keadaan kosong dan tidak berpenghuni, dan saat maupun setelah pelaksanaan lelang dan para tergugat sebagai pemenang lelang, dan dinyatakan sebagai pemenang lelang, keadaan Obyek terlelang juga masih dalam kondisi kosong dan tidak ada yang menampati Obyek terlelang tersebut, baru kemudian para tergugat menampatinya
  5. Bangunan (Obyek terlelang) tersebut sejak berada dalam kekuasaan BANK (sebelum dilelang) dalam keadaan kosong tanpa penghuni.
  6. Membuat laporan polisi atas adanya dugaan tindak pidana bukanlah sebuah pelanggaran undang undang melainkan hak yang dilindungi oleh Undang undang.
- Bahwa berdasarkan uraian Para Tergugat tentang hubungan hukum Penggugat dan Para Tergugat tersebut diatas, maka tidak ada satupun

Halaman 7 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg



tindakan Tergugat I maupun Tergugat II yang melawan hukum. Dalil-dalil Penggugat yang sedemikian rupa adalah **TIDAK BENAR** dan **Sangat Mengada Ada**.

Bahkan Penggugat sendiri berdasarkan bukti permulaan yang cukup yaitu paling sedikit 2 (dua) jenis alat bukti melalui gelar perkara patut diduga sebagai pelaku tindak pidana (melanggar hukum) hingga akhirnya di tetapkan sebagai Tersangka dalam proses penyidikan;

Sehingga Perbuatan Melawan Hukum (pasal 1365 KUHPerdara) mana kah yang dipenuhi oleh Para Tergugat ????

**b. EKSEPSI TENTANG KETIDAKJELASAN DASAR HUKUM GUGATAN**

1. Penggugat dalam gugatan aquo, mendalilkan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara karena telah menjadikan Penggugat sebagai Tersangka;
2. Bahwa benar, Para Tergugat telah melaporkan adanya dugaan tindak pidana dengan Melawan Hak orang lain masuk dengan memaksa ke dalam rumah atau pekarangan dan disertai dengan ancaman kekerasan yang dilakukan lebih dari (dua) orang yang terjadi pada hari Rabu tanggal, 16 Januari 2019, sekira pukul 17.00 WIB di Tanah dan Bangunan berupa Gudang yang berada di Jalan Pelita Raya No. 18, RT. 02 – RW. 06. Kel. Gedanganak, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang. Laporan tersebut dilakukan semata mata demi melindungi kepentingan hukum para Tergugat yang telah dirugikan oleh Penggugat;

Sehingga bagaimana mungkin tindakan Para Tergugat yang telah melaporkan Penggugat dapat memenuhi unsur unsur perbuatan melawan hukum (pasal 1365 KUHPerdara) sedangkan Penggugat sendiri berdasarkan bukti permulaan yang cukup patut diduga sebagai pelaku tindak pidana (melanggar hukum) hingga akhirnya di tetapkan sebagai Tersangka dalam proses penyidikan;

3. Para Tergugat merupakan pemenang lelang atas Obyek Perkara Aquo. Bahwa gugatan yang dilayangkan Penggugat terhadap Para Tergugat tidak berdasarkan hukum, dikarenakan Penggugat sebagai Debitur dari Bank INA Perdana, Tbk. Jakarta Cq. PT. Bank INA Perdana, Tbk. Cabang Semarang dengan Fasilitas dan perpanjang pada tanggal, 29 April 2014 dihadapan Notaris Liliana Tedjosaputro, SH., M.Kn Notaris di





Semarang dengan Jaminan SHGB No. 1162, Luas, 567 M2 atas nama Penggugat (Obyek Perkara).

Bahwa sampai pada waktu yang ditentukan oleh PT. Bank INA Perdana Jakarta, Aq. PT. Bank INA Perdana Tbk, Cabang Semarang Penggugat telah Wanprestasi, sehingga pihak PT. Bank INA Perdana, Jakarta Cq. PT Bank INA Perdana Tbk, Cabang Semarang melakukan lelang melalui Kantor KPKNL Kota Semarang tanggal, 25 September 2018 dan pemenang lelang adalah Tergugat I, Bahwa lelang atas Obyek Sengketa telah melalui prosedur lelang yang semestinya.

Bahwa sebelum terjadinya lelang, Obyek Perkara SHGB No. 1162, Luas, 567 M2 atas nama Penggugat dalam kekuasaan PT. Bank INA Perdana Tbk, Cabang Semarang. Berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan No. 4094 / 2013 dan Obyek Aquo adalah tanah dan Gudang Kosong yang tidak berpenghuni.

Bahwa karena Gudang Jl, Pelita Raya Nomor : 18, RT. 02 – RW. 16, Kel. Gedanganak Kec. Ungaran Timur Kabupaten Semarang yang bersurat sertifikat SHGB Nomor : 1162 (Obyek lelang), luas 567 m2 Aquo adalah Gudang Kosong yang tidak berpenghuni, maka sejak keluar Surat Penetapan No. : S-2687 / WKN. 09 /KNL. 01 / 2018, tanggal, 20 Agustus 2018, kemudian pada tanggal, **02 Oktober 2018**, Para Tergugat, melakukan pembayaran pembelian lelang, dan sehari setelah pembayaran para tergugat menugaskan **Sdr Gandhi** (karyawan) untuk menempati dan merawatnya Obyek Aquo dan baru berjalan + **4 (empat) bulan** menempati gudang di Jl, Pelita Raya Nomor : 18 Obyek sengketa A quo, terjadilah perebutan gudang di Jl, Pelita Raya Nomor : 18, Obyek sengketa A quo dan mengusir **Sdr Gandhi**.

Bahwa perebutan Gudang di Jl, Pelita Raya Nomor : 18 Obyek Sengketa A quo dan dengan mengusir paksa terhadap **Sdr Gandhi** terjadi pada hari Rabu tanggal, 16 – 01 – 2019, sekitar jam 17.00 WIB, Sdr. Hendrik Hartono, bersama – sama dengan + 7 (tujuh orang), untuk meninggalkan Gudang Jl, Pelita Raya Nomor : 18, RT. 02 – RW. 16, Kel. Gedanganak Kec. Ungaran Timur Kabupaten Semarang yang bersurat sertifikat SHGB Nomor : 1162 (Obyek lelang), luas 567 m2 Aquo, dan obyek sengketa Aqua akhirnya di kuasai oleh Hendrik Hartono,



Bahwa Sdr Hendrik Hartono (Penggugat), tidak segera sadar bahwa perbuatan yang dilakukan dengan menguasai Obyek Aquo dan mengusir **Sdr Gandhi** (karyawan) dan menguasainya sampai akhir tahun 2023 (di Police line POLDA JAWA TENGAH), yaitu sekitar + **4 tahunan** merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dengan sangat terpaksa akhirnya Tergugat melaporkan perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Sdr Hendrik Hartono (Penggugat) tersebut dilaporkan di kepolisin POLDA Jawa tengah tentang adanya dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud Surat Tanda Terima Laporan Polisi ;

**Nomor: STTLP / 115 / VI / 2022 / JATENG / SPKT, tanggal 07 Juni 2022,**

Tentang melaporkan tentang peristiwa dugaan tindak pidana penipuan dan atau menguasai tanah dan bangunan yang bukan haknya dan atau pemerasan, sebagaimana dan atau penistaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 KUHP, dan atau 385 (1) KUHP dan atau 368 (1) KUHP dan atau 311 (1) KUHP, yang terjadi di Jalan Pelita Raya Nomor : 18, RT. 02 – RW. 06, Gedanganak, Ungaran Timur, Kab. Semarang, pada tanggal 16 januari 2019 pelapor atas nama Joelijanto Widodo dan terlapor atas nama HENDRIK HARTONO, Sesuai dengan **Laporan Polisi Nomor : LP / B / 319 / VI / 2022 / SPKT / POLDA JAWA TENGAH, tanggal 07 Juni 2022**

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Penggugat melakukan gugatan terhadap Para Tergugat tidak ada dasar hukum sama sekali, justru Penggugat-lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena berusaha menguasai kembali secara melawan hukum atas Obyek Perkara yang telah sah menjadi milik para Tergugat sebagai pihak pemenang lelang.

Sehingga dasar hukum gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum (pasal 1365 KUHPperdata) mana kah yang telah dipenuhi oleh Para Tergugat ???? Dengan demikian, sudah sepatutnya gugatan yang diajukan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan dihukum untuk membayar biaya perkara;

**c. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PREMATUR**

1. Pokok gugatan Pengugat adalah Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (pasal 1365 KUHPperdata) dikarenakan Tergugat I



telah melaporkan Penggugat sebagaimana dimaksud Surat Tanda Terima Laporan Polisi ;

**Nomor: STTLP / 115 / VI / 2022 / JATENG / SPKT, tanggal 07 Juni 2022,**

Tentang melaporkan tentang peristiwa dugaan tindak pidana penipuan dan atau menguasai tanah dan bangunan yang bukan haknya dan atau pemerasan, sebagaimana dan atau penistaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 KUHP, dan atau 385 (1) KUHP dan atau 368 (1) KUHP dan atau 311 (1) KUHP, yang terjadi di jalan pelita Raya nomor : 18, RT. 02 – RW. 06, Gedanganak, Ungaran Timur, Kab. Semarang, pada tanggal 16 januari 2019 pelapor atas nama Joelijanto Widodo dan terlapor atas nama Hendrik Hartono, Sesuai dengan **Laporan Polisi Nomor : LP / B / 139 / VI / 2022 / SPKT / POLDA JAWA TENGAH, tanggal 07 Juni 2022**

2. Sebagaimana diketahui, status tersangka pada pihak yang diduga melakukan tindak pidana **Bukanlah Status Final** karena masih dalam proses penyidikan yang kemudian dapat meningkat menjadi status terdakwa dan seterusnya atau bahkan status tersangka dapat dicabut jika terhadap perkaranya dilakukan penghentian penyidikan (Pasal 109 ayat 2 KUHP);

Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh Pengugat masih terlampau dini / Prematur karena proses penyidikan belum selesai. Sehingga sudah sepatutnya gugatan yang diajukan Pengugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dan dihukum untuk membayar biaya perkara;

**d. EKSEPSI TENTANG GUGATAN KURANG PIHAK (Plurium Litis Consorsium)**

1. Penggugat pada intinya mendalilkan. :

Terkait penetapan status tersangka atas laporan Tergugat II di POLDA Jawa Tengah, dalam perkara tindak pidana sebagaimana dimaksud Surat Tanda Terima Laporan Polisi ;

**Nomor: STTLP / 115 / VI / 2022 / JATENG / SPKT, tanggal 07 Juni 2022,**

Tentang melaporkan tentang peristiwa dugaan tindak pidana penipuan dan atau menguasai tanah dan bangunan yang bukan haknya dan atau pemerasan, sebagaimana dan atau penistaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 KUHP, dan atau 385 (1) KUHP dan atau 368 (1) KUHP



dan atau 311 (1) KUHP, yang terjadi di Jalan Pelita Raya Nomor : 18, RT. 02 – RW. 06, Gedanganak, Ungaran Timur, Kab. Semarang, pada tanggal 16 Januari 2019 pelapor atas nama Joelijanto Widodo dan terlapor atas nama Hendrik Hartono, Sesuai dengan **Laporan Polisi Nomor : LP / B / 319 / VI / 2022 / SPKT / POLDA JAWA TENGAH, tanggal 07 Juni 2022**

2. Berdasarkan dalil penggugat tersebut, kedudukan POLDA Jawa Tengah merupakan pihak yang berkepentingan untuk didengar keterangannya namun sangat disayangkan dalam gugatan A quo, penggugat tidak menarik POLDA Jawa Tengah sebagai pihak dalam perkara Aquo Dengan tidak ditariknya POLDA Jawa Tengah dalam perkara A quo, menjadikan **Gugatan A Quo Tidak Lengkap** Dengan demikian sudah sepantasnya gugatan yang diajukan penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan dihukum untuk membayar biaya perkara

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas oleh para Tergugat;
2. Bahwa uraian mengenai eksepsi para Tergugat sebagaimana tersebut diatas mohon dianggap termuat dan terulang kembali secara sempurna dan secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban ini;
3. Bahwa jawaban para Tergugat akan dilakukan secara point per point untuk memperjelas duduk permasalahan secara gamblang sebagai berikut :
  - 1) Bahwa dalil Penggugat dalam Posita No: 1, 2, 3, dibenarkan oleh Tergugat I,
  - 2) Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat belum pernah mengajukan permohonan Eksekusi pada Pengadilan Negeri setempat adalah benar adanya, karena status obyek perkara saat sebelum dan pelaksanaan lelang dalam keadaan kosong, sehingga Tergugat I telah yakin dan mantap menjadi peserta lelang dan dinyatakan menang dan telah melunasi pembelian Lelang Obyek Aquo.
  - 3) Bahwa dalil Penggugat pada posita No: 5 yang menyatakan: Pemenang lelang belum pernah melakukan permohonan elsekusi, maka Penggugat tetap menggunakan Obyek Perkara dimaksud untuk usahanya sebagaimana biasanya.



Bahwa sikap dan perbuatan Penggugat yang demikian merupakan tindakan yang brutal, dan telah berusaha merebut paksa Obyek Lelang yang sudah berpindah kepemilikannya kepada Tergugat I sebagai pemenang lelang.

Bahwa Tergugat I menegaskan kembali kenapa Tergugat I belum melakukan permohonan eksekusi, dikarenakan obyek perkara Aquo sebelum dan saat pelaksanaan lelang dalam keadaan kosong, baru setelah Tergugat I dinyatakan sebagai pemenang lelang, Penggugat telah mengusir paksa orang yang diminta para Tergugat untuk menjaga dan merawat Obyek Aquo, kemudian Penggugat menempati obyek sengketa tersebut yang sudah bukan miliknya secara Melawan Hukum

- 4) Bahwa Tergugat II, membenarkan dalil Penggugat No: 6, yang menyatakan Tergugat II pada tanggal 7 Juni 2022 telah melaporkan Penggugat ke Polisi karena memasuki pekarangan milik orang lain tanpa hak (Pasal 167 KUHP) yang menyebabkan Penggugat menjadi tersangka dan Obyek Perkara telah digembok POLDA JATENG sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan Obyek Sengketa yang merupakan rumah tinggal Penggugat

Bahwa tindakan Tergugat II melaporkan Penggugat ke POLDA JATENG adalah tindakan yang sudah tepat, dikarenakan justru setelah Tergugat I memenangkan lelang, kemudian Penggugat menempati Obyek Perkara secara Melawan Hukum yang sebelumnya telah kosong karena dalam kekuasaan BANK dan hak kepemilikan telah menjadi milik Tergugat I sebagai pemenang lelang, sudah sepatutnya para tergugat menempuh Jalur hukum demi mendapatkan kembali asetnya yang dirampas oleh Penggugat

- 5) Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil Posita No: 7 Penggugat yang menyatakan, apabila terlelang tidak mau mengosongkan Obyek Lelang, eksekusi lelang dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan :

Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali, Obyek Perkara Aquo sebelum pelaksanaan dan pada saat pelaksanaan lelang dalam keadaan kosong dan tidak berpenghuni, karena telah menjadi jaminan dan obyek hak tanggungan PT. Bank INA Perdana Tbk Jakarta Cq PT. Bank INA Perdana Tbk, Cabang Semarang. Baru setelah lelang selesai dan Tergugat I sebagai pemenangnya, Penggugat yang sudah tidak





punya lagi hubungan hukum dengan Obyek Aquo, bersama koleganya mendatangi obyek Aquo yang sudah terlelang dan mengusir penjaga, serta menempati dan mengklaim Obyek Aquo sebagai miliknya. Maka tindakan Penggugat tersebut dikategorikan sebagai Tindak Pidana memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin dan berusaha merampas dan memiliki Obyek Aquo secara ilegal.

Maka langkah yang dilakukan Para Tergugat melapor ke Polisi (POLDA JATENG), sudah tepat, karena Penggugat menduduki Obyek Aquo setelah Obyek terlelang dan sudah tidak ada kepentingan lagi Penggugat atas Obyek Aquo

- 6) Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil posita Penggugat nomor 8, dikarenakan para Tergugat tidak mengajukan permohonan eksekusi namun justru melaporkan Penggugat ke Pihak berwajib.

Bahwa atas dalil Penggugat yang demikian para Tergugat tidak akan menanggapi lebih jauh lagi, karena telah para Tergugat tanggapi pada jawaban No : 4, 5, 6, 7. Para Tergugat,

Bahwa pada intinya tindakan menduduki dan menguasai Obyek Perkara yang dilakukan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, karena Obyek Perkara Aquo telah berpindah pemilik (milik para Tergugat) melalui lelang dan Obyek tersebut telah kosong sebelum Penggugat melakukan upaya paksa memasuki dan menempati obyek sengketa A quo.

Bahwa jikalau Penggugat merasa dirugikan karena dilaporkan oleh Tergugat I (Para Tergugat) adalah konsekuensi atas perbuatan Penggugat itu sendiri, dan ternyata perkembangan dalam laporan tersebut, Penggugat dinyatakan sebagai tersangka.

Ini membuktikan bahwa Penggugat memang telah melakukan tindakan yang Melawan Hukum (dalam hal ini Pasal 167 KUHP)

- 7) Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan definisi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara pada Posita No : 9 adalah lebih tepat ditujukan terhadap diri Penggugat sendiri
- 8) Bahwa dalil Penggugat No : 10 yang menyatakan akibat perbuatan dari para Tergugat membuat Penggugat mengalami kerugian materil karena Penggugat kehilangan hak memanfaatkan Obyek Perkara sebesar Rp. 2 milyar.

Bahwa dalil tersebut merupakan memutar balikkan fakta oleh Penggugat karena seharusnya Penggugat sadar obyek sengketa Aquo



bukan miliknya lagi justru tindakan penggugat yang telah menduduki dan berusaha memiliki Obyek A quo yang bukan miliknya lagi, merupakan perbuatan yang jelas-jelas perbuatan Melawan Hukum, dan dalil kerugian Penggugat sebesar Rp. 2 milyar itu kerugian dari mana ? Sungguh perbuatan licik Penggugat sudah berusaha merampas dan menguasai Obyek milik para Tergugat masih menuntut kerugian materiil yang jelas tidak mendasar.

Bahwa dalil Penggugat yang menuntut kerugian immaterial sebesar Rp. 500 juta tidak ada dasar hukumnya sama sekali, rasa malu Penggugat kepada tetangga telah lelah Phisik dan Psikis adalah Perbuatan dan Ulah Penggugat sendiri, maka dengan demikian dalil Penggugat tersebut Haruslah Ditolak

- 9) Bahwa dalil Penggugat No : 11 yang mendalilkan untuk menghindari adanya bentrokan kepentingan antara Penggugat dan Para tergugat atas Obyek Perkara Aquo SHGB No. 1162, Luas, 567 M2 yang terletak di Gedanganak kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang dengan batas-batas:

Utara : Rumah Tanah Milik Slamet  
Timur : Rumah / Tanah Milik Budi  
Selaratn : Rumah / Tanah Milik Budi  
Barat : Jalan Pelita Raya

Sepantasnya dinyatakan status quo sampai adanya putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut para Tergugat menolak dengan tegas karena Obyek Perkara tersebut secara yuridis sudah menjadi hak Tergugat I, dengan dasar sebagai pemenang lelang, sebagaimana bukti-bukti :

- Surat keterangan pemenang lelang tertanggal 25 september 2018
- Kutipan risalah lelang Nomor : 1342 / 37 / 2018, tanggal 25 september 2018
- Kuitansi pembayaran pembelian lelang nomor : 01 / RL – 1342 / 37 / 2018, tertanggal 02 Oktober 2018

Dan Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi atas obyek perkara Aquo

#### **DALAM REKONPENSI**

Bahwa terhadap dalil-dalil yang dikemukakan dalam eksepsi dan Konpensi mohon dianggap termuat dan terulang kembali secara sempurna dan secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian



Rekonpensi, serta mohon para Tergugat dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat dalam rekonpensi dan Penggugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi;

## **Tentang kedudukan hukum Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II**

1. Bahwa berawal dari pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank INA Perdana, Tbk Cabang Semarang, Jl. Depok No. 38 D Semarang selaku pemohon lelang dengan perantara Kantor Lelang Negara KPKNL
2. Bahwa obyek jaminan yang dilelang berupa tanah dan bangunan gudang, sesuai SHGB Nomor : 1162, luas 567 m2 yang terletak di Jl, Pelita Raya Nomor : 18, RT. 02 – RW. 16, Kel. Gedanganak Kec. Ungaran Timur Kabupaten Semarang, atas nama Hendrik Hartono, sesuai dengan keadaannya yaitu dalam keadaan kosong / dan tidak berpenghuni.
3. Bahwa benar penggugat rekonpensi I, dan penggugat rekonpensi II, sebagai peserta lelang yang diadakan oleh Kantor KPKNL Kota Semarang dan penggugat rekonpensi I, dan penggugat rekonpensi II telah melakukan prosedur yang semestinya dan pemenang / pembeli lelang Sdri. Sri Redjeki Budimartono, Jl. Kp Leduwi Selatan 112. RT. 05 – RW. 02, Kelurahan Sarirejo, Kec. Semarang Timur Kota Semarang dan Pemenang lelang telah menyelesaikan semua kewajibannya sebagai berikut :
  1. Melunasi pembayaran lelang
  2. Melunasi biaya administrasi lelang Negara dan biaya lelang
  3. Melunasi pajak BPHTB, biaya peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan
4. Bahwa pemenang / Pembeli lelang telah menyelesaikan seluruh kewajibannya berdasarkan undang-undang, karena dasar hukum lelang ini dari **"lelang Eksekusi Hak Tanggungan"** Melalui Kantor Lelang Negara KPKNL Semarang, untuk itu sebagai pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi
5. Bahwa hal-hal ini terbukti dengan dokumen-dokumen yang telah di terima oleh pemenang lelang karena telah memenuhi semua kewajibannya sebagai berikut :a.
  - a. Risalah lelang dari kantor lelang Negara
  - b. Sertifikat SHGB Nomor : 1162
  - c. IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) Nomor : 648 / 41 / 2006, tanggal, 13-02-2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. bukti bayar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) Tahun, 2014, 2015, 2016, 2017, dan 2018 telah dibayar lunas oleh pembeli lelang (para penggugat rekonsensi)
6. Bahwa di dalam **Surat Keterangan Pemenang Lelang** diterangkan bahwa bahwa Nama Sri Rejeki Budimartono, (penggugat rekonsensi I) dengan alamat Kp. Leduwi Selatan 112, RT. 05 – RW. 02, Kelurahan Sarirejo Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang Nomor KTP : 3374 0350 1168 0005 , NPWP 088214408504000
- Telah ditunjuk sebagai pembeli lelang oleh Pejabat Lelang, dalam pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan permohonan PT, Bank INA Perdana, Tbk atas sebidang tanah luas 567 m2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Desa / Kelurahan Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1162 tercatat atas nama Hendrik Hartono pada tanggal 25 September 2018, dengan harga Pokok lelang sebesar Rp. 550 000 000, - (lima ratus lima puluh juta rupiah), surat dimaksud ditanda tangani oleh Nomie Arumsari, SH, NIP : 19761122199703 2 001, Jabatan : Pejabat Lelang, alamat : Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D GKN II Lantai 4 Semarang
7. Bahwa Obyek Aquo **sebelum** diadakan lelang sudah Dalam Keadaan Kosong dan Tidak Berpenghuni, dan saat maupun setelah pelaksanaan lelang dan para Penggugat Rekonsensi sebagai pemenang lelang, dan dinyatakan sebagai pemenang lelang, keadaan Obyek terlelang juga masih dalam kondisi kosong dan tidak ada yang menampati Obyek terlelang tersebut, baru kemudian para Penggugat rekonsensi menempatkannya dengan menempatkan karyawannya (Sdr Gandhi Penjaga Gudang), / Obyek A quo
8. Bangunan (Obyek terlelang) tersebut sejak berada dalam kekuasaan Bank (sebelum dilelang) dalam keadaan kosong tanpa penghuni.
9. Bahwa pada tanggal, 05 Oktober 2018, telah dilakukan penjualan atas sebidang tanah luas 567 m2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Desa / Kelurahan Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1162 tercatat atas nama Hendrik Hartono.
10. Bahwa Penjualan lelang dilaksanakan atas dasar Permohonan lelang dari, Sdr. Josavia Rahman Ichwan, selaku Direktur dan Kiung Hui Ngo, Direktur

Halaman 17 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Bank INA Perdana, Tbk, sebagaimana Surat permohonan Nomor :  
ARM / OL /027 / 0718 tanggal 19 Juli 2018.

11. Bahwa selanjutnya dikeluarkanlah **Surat Penetapan**, dengan nomor Surat Penetapan : S-2687 / WKN. 09 /KNL. 01 / 2018, tanggal, 20 Agustus 2018.

Obyek lelang yg Terjual : Sebidang tanah luas 567 m2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Desa / Kelurahan Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1162, tercatat atas nama Hendrik Hartono.

Nama Pembeli : Sri Redjeki Budimartono, Wiraswasta, NPWP: 088214408504000, Kp. Leduwi Selatan, 112, RT. 05 – RW. 02, Kelurahan Sarirejo, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang

12. Bahwa atas dasar penetapan sebagaimana nomor Surat Penetapan : S-2687 / WKN. 09 /KNL. 01 / 2018, tanggal, 20 Agustus 2018, pada tanggal, 02 Oktober 2018, Tergugat Konkurs / Penggugat rekonkursi, telah melakukan pembayaran pembelian lelang berupa Sebidang tanah luas 567 m2 berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Desa / Kelurahan Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1162 tercatat atas nama Hendrik Hartono, yang telah dilelang pada tanggal, 25 September 2018 di hadapan Pejabat Lelang Kelas I Nomi Arumsari, SH. Atas permintaan PT. Bank INA Perdana, Tbk.

13. Bahwa obyek A quo yaitu tanah dan bangunan yang berdiri diatas ber-**Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)**, Nomor : 1162, Gedanganak, dengan Surat Ukur Nomor : 00018 / Gedanganak / 2012, seluas + 567 m2, atas nama Hendrik Hartono, yang terletak di Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang dengan Batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Rumah Tanah Milik Selamat Jalmonyono  
Sebelah Timur : Rumah Tanah Milik Budi  
Sebelah Selatan : Rumah Tanah Milik Budi  
Sebelah Barat : Jalan Pelita Raya

**Obyek A quo dengan (SHGB), Nomor : 1162, Gedanganak, ditempati  
penggugat rekonkursi I dan penggugat rekonkursi II**

Halaman 18 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg





14. Bahwa obyek A quo yaitu tanah dan bangunan yang berdiri diatas, ber-  
**Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)**, Nomor : 1162, Gedanganak,  
dalam dalam keadaan kosong dan tidak berpenghuni, maka Para  
Penggugat Rekonpensi menempatkan karyawannya Sdr GANDHI (Penjaga  
Gudang), Aqua dan untuk membersihkannya dan sudah menempati obyek  
A quo selama + 3 s/d 4 bulan

**Peristiwa pada hari Rabu tanggal, 16 – 01 – 2019, Tergugat Rekonpensi  
telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

15. Bahwa setelah + 3 s/d 4 bulan obyek A quo di tempati oleh Sdr Gandhi  
(Penjaga Gudang), kemudian ada kejadian yang terjadi pada hari Rabu  
tanggal, 16 – 01 – 2019, sekitar jam 17.00 WIB, telah terjadi perebutan  
secara Paksa dan bersama-sama Sdr. Hendrik Hartono (Tergugat  
Rekonpensi), bersama, + 8 (delapan orang) yang tidak dikenal, mengambil  
PAKSA dan mengusai kembali tanah dan bangunan sertifikat SHGB  
Nomor : 1162 (Obyek lelang), luas 567 m2 yang terletak di Jl, Pelita Raya  
Nomor : 18, RT. 02 – RW. 16, Kel. Gedanganak Kec. Ungaran Timur  
Kabupaten Semarang dan mengusir Sdr Gandhi (Penjaga Gudang).
16. Bahwa atas perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Sdr. Hendrik  
Hartono (Tergugat Rekonpensi), tersebut yang dilakukan pada hari Rabu  
tanggal, 16 – 01 – 2019, sekitar jam 17.00 WIB, atas Obyek sengketa  
Aquo telah dikuasai oleh Sdr. Hendrik Hartono tanpa alas Hak.
17. Bahwa agar mendapatkan perlindungan hukum, para pengggat rekonpensi  
melapor perbuatan Sdr. Hendrik Hartono di kepolisin POLDA Jawa  
tengah tentang adanya dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud  
Surat Tanda Terima Laporan Polisi ;

**Nomor: STTLP / 115 / VI / 2022 / JATENG / SPKT, tanggal 07 Juni 2022,**

Tentang melaporkan tentang peristiwa dugaan tindak pidana penipuan dan  
atau menguasai tanah dan bangunan yang bukan haknya dan atau  
pemerasan, sebagaimana dan atau penistaan sebagaimana dimaksud  
dalam pasal 378 KUHP, dan atau 385 (1) KUHP dan atau 368 (1) KUHP dan  
atau 311 (1) KUHP, yang terjadi di jalan pelita Raya nomor : 18, RT. 02 –  
RW. 06, Gedanganak, Ungaran Timur, Kab. Semarang, pada tanggal 16  
januari 2019 pelapor atas nama Joelijanto Widodo dan terlapor atas nama  
HENDRIK HARTONO, Sesuai dengan **Laporan Polisi Nomor : LP / B /  
319 / VI / 2022 / SPKT / POLDA JAWA TENGAH, tanggal 07 Juni 2022**  
perkara dugaan tindak pidana dengan melawan Hak orang lain masuk  
dengan memaksa ke dalam rumah atau pekarangan dan disertai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ancaman kekerasan yang dilakukan lebih dari (dua) orang yang terjadi pada hari Rabu tanggal, 16 Januari 2019, pukul 17.00 WIB di tanah dan bangunan berupa gudang yang berada di Jalan Pelita Raya No. 18, RT. 02 – RW. 06. Kel. Gedanganak, Kec, Ungaran Timur, Kab. Semarang.

18. Tentang perkara dugaan tindak pidana dengan melawan Hak orang lain masuk dengan memaksa ke dalam rumah atau pekarangan dan disertai dengan ancaman kekerasan yang dilakukan lebih dari (dua) orang yang terjadi pada hari Rabu tanggal, 16 Januari 2019, pukul 17.00 WIB di tanah dan bangunan berupa gudang yang berada di Jalan Pelita Raya No. 18 RT. 02 – RW. 06. Kel. Gedanganak, Kec, Ungaran Timur, Kab. Semarang. Bahwa berdasarkan bukti permulaan yang cukup yaitu paling sedikit 2 (dua) jenis alat bukti melalui gelar perkara patut diduga sebagai pelaku tindak pidana (melanggar hukum) hingga akhirnya di tetapkan sebagai Tersangka dalam proses penyidikan;

19. Bahwa tindakan Melawan Hukum tergugat rekonsensi ini telah menimbulkan kerugian pada para penggugat rekonsensi, karena semakin menambah permasalahan hukum. Pada satu sisi para penggugat rekonsensi tidak bisa menikmati obyek sengketa A quo, dan disisi lain dihadapkan pada perkara Aquo, sehingga benar-benar dirugikan secara materiil dan immateriil, yang dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Materiil

1. Tidak dapat menikmati obyek sengketa A quo
2. Pengeluaran biaya pendampingan hukum untuk perkara A quo
  - a) Tanda Terima dari Joelijanto Widodo, tanggal 28 Juni 2023 yang diterima oleh Dewi Fitriyani, SH dari kantor Advokat & Konsultan Hukum Hansaka Law Office, Jl. Mgr. Sugiyopranoto Ngampin Ambarawa Kab. Semarang, sebesar Rp. 50 000 000,00 (lima puluh juta rupiah), untuk biaya penanganan perkara Hendrik Hartono
  - b) Pengeluaran dari Joelijanto Widodo (Penggugat Rekonsensi) melalui **m-Tranfer**, tanggal 03 / 01 / 2024 18:06:13 ke Rekening, 4620507321, atas nama Dwi Karsusanto, SH, sebesar Rp.25.000.000,- ( dua Puluh lima Juta Rupiah ) kasus hendrik hartono
  - c) Pengeluaran dari Joelijanto Widodo (Penggugat Rekonsensi) melalui **m-Tranfer**, tanggal 18 / 01 / 2024 15:56:21 ke Rekening, 2523333330, atas nama GANDUNG SARDJITO, SH, sebesar Rp. 30.000.000,- ( Tiga Puluh Juta Rupiah ) untuk mewakili /

Halaman 20 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Pendampingan **Perkara Perdata** No. : 615 / Pdt. G / 2023 / PN.  
SMG, Tanggal, 14 Dec 2023, melawan Hendrik Hartono

b. Immateriil

- Kerugian psikis akibat berlarut-larutnya perkara ini yang apabila dinilai dengan uang senilai Rp. 1 000 000 000,-- (satu milyar rupiah)

20. Bahwa guna menjamin gugatan ini tidak illusionir, maka sangatlah beralasan bagi para penggugat rekonsensi untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang, untuk berkenan meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag), terhadap aset aset rumah tergugat rekonsensi berupa :

Dua obyek tanah dan bangunan rumah Permanen yang saling berhimpitan / gandeng yaitu :

1. Tanah dan bangunan rumah Permanen yang terletak di Jalan Nugraha III, Nomor : 34, , RT. 07 – RW. 01, desa Gedanganak Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, seluas + m2, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Nugraha 3

Sebelah Barat : Ibu Weni

Sebelah Timur : Jalan Nugraha

Sebelah Selatan : Rumah Hendrik Hartono

2. Tanah dan bangunan rumah Permanen yang terletak di Jalan Nugraha III, RT. 07 – RW. 01, desa Gedanganak Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, seluas + m2, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Hendrik yang nomor : 34 / Jalan Nugraha 3

Sebelah Barat : rumah Alm Pak Santo / sekarang dikontrak YAKULT (Minuman susu YAKULT)

Sebelah Timur : Jalan Nugraha

Sebelah Selatan : Jalan Nugraha III

21. Bahwa oleh karena gugatan para penggugat rekonsensi sekarang ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh tergugat rekonsensi, maka putusan dalam perkara ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dan dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari tergugat rekonsensi (uit voorbaar bij voorrad)

22. Bahwa karena sengketa ini bermula dari perbuatan mewalan hukum tergugat rekonsensi, maka para penggugat rekonsensi mohon kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim memeriksa perkara ini menghukum tergugat rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara A quo

**Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya menyatakan :**

## **DALAM KONPENSI:**

### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima dan Mengabulkan eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*); untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

### **DALAM REKONPENSI :**

- 1, Menerima dan mengabulkan gugatan rekonsensi yang diajukan oleh para penggugat rekonsensi untuk seluruhnya
- 2, Menyatakan tindakan Tergugat rekonsensi telah menguasai kembali obyek sengketa A quo adalah Perbuatan Melawan Hukum
- 3, Menyatakan perbuatan melawan hukum tergugat rekonsensi telah menimbulkan kerugian terhadap para penggugat rekonsensi sebagai berikut;
  - a. Materiil
    1. Tidak dapat menikmati obyek sengketa A quo
    2. Pengeluaran biaya pendampingan hukum untuk perkara A quo
      - a. Tanda Terima dari Joelijanto Widodo, tanggal 28 Juni 2023 yang diterima oleh Dewi Fitriyani, SH dari kantor Advokat & Konsultan Hukum Hansaka Law Office, Jl. Mgr. Sugiyopranoto Ngampin Ambarawa Kab. Semarang, sebesar Rp. 50 000 000,00 (lima puluh juta rupiah), untuk biaya penanganan perkara Hendrik Hartono
      - b. Pengeluaran dari JOELIJANTO WIDODO (Penggugat Rekonsensi) melalui **m-Tranfer**, tanggal 03 / 01 / 2024 18:06:13 ke Rekening, 4620507321, atas nama Dwi Karsusanto, SH,

Halaman 22 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg



sebesar Rp. 25.000.000,- ( dua Puluh lima Juta Rupiah ) kasus  
hendrik hartono

- c. Pengeluaran dari Joelijanto Widodo (Penggugat Rekonpensi) melalui **m-Tranfer**, tanggal 18 / 01 / 2024 15:56:21 ke Rekening, 2523333330, atas nama Gandung Sardjito, SH, sebesar Rp. 30.000.000,- ( Tiga Puluh Juta Rupiah ) untuk mewakili / Pendampingan **Perkara Perdata** No. : 615 / Pdt. G / 2023 / PN. SMG, Tanggal, 14 Dec 2023, melawan Hendrik Hartono

b. Immateriil

- Kerugian psikis akibat berlarut-larutnya perkara ini yang apabila dinilai dengan uang senilai Rp. 1 000 000 000,-- (satu milyar rupiah)

4, Menghukum tergugat rekonpensi untuk membayar kerugian yang diderita para penggugat rekonpensi yakni :

a. Materiil

1. Tidak dapat menikmati obyek sengketa A quo
2. Pengeluaran biaya pendampingan hukum untuk perkara A quo
  - a. Tanda Terima dari Joelijanto Widodo, tanggal 28 Juni 2023 yang diterima oleh Dewi Fitriyani, SH dari kantor Advokat & Konsultan Hukum Hansaka Law Office, Jl. Mgr. Sugiyopranoto Ngampin Ambarawa Kab. Semarang, sebesar Rp. 50 000 000,00 (lima puluh juta rupiah), untuk biaya penanganan perkara Hendrik Hartono
  - b. Pengeluaran dari JOELIJANTO WIDODO (Penggugat Rekonpensi) melalui **m-Tranfer**, tanggal 03 / 01 / 2024 18:06:13 ke Rekening, 4620507321, atas nama Dwi Karsusanto, SH, sebesar Rp. 25.000.000,- ( dua Puluh lima Juta Rupiah ) kasus hendrik hartono
  - c. Pengeluaran dari JOELIJANTO WIDODO (Penggugat Rekonpensi) melalui **m-Tranfer**, tanggal 18 / 01 / 2024 15:56:21 ke Rekening, 2523333330, atas nama Gandung Sardjito, SH, sebesar Rp. 30.000.000,- ( Tiga Puluh Juta Rupiah ) untuk mewakili / Pendampingan **Perkara Perdata** No. : 615 / Pdt. G / 2023 / PN. SMG, Tanggal, 14 Dec 2023, melawan Hendrik Hartono

b. Immateriil

- Kerugian psikis akibat berlarut-larutnya perkara ini yang apabila dinilai dengan uang senilai Rp. 1 000 000 000,-- (satu milyar rupiah)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5, Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap asset asset tergugat rekonsensi berupa :

Dua obyek tanah dan bangunan rumah Permanen yang saling berhimpitan / gandeng yaitu :

1. Tanah dan bangunan rumah Permanen yang terletak di Jalan Nugraha III, Nomor : 34, , RT. 07 – RW. 01, desa Gedanganak Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, seluas + m2, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Nugraha 3

Sebelah Barat : Ibu Weni

Sebelah Timur : Jalan Nugraha

Sebelah Selatan : Rumah Hendrik Hartono

2. Tanah dan bangunan rumah Permanen yang terletak di Jalan Nugraha III, RT. 07 – RW. 01, desa Gedanganak Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, seluas + m2, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Hendrik yang Nomor : 34 / Jalan Nugraha III

Sebelah Barat : rumah Alm Pak Santo / sekarang dikontrak YAKULT (Minuman Susu YAKULT)

Sebelah Timur : Jalan Nugraha

Sebelah Selatan : Jalan Nugraha III

6, Menyatakan menurut hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada verset, banding dan kasasi (uit voebaar bij voorraad)

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

7, menghukum penggugat / tergugat rekonsensi membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono );

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 21 Maret 2024 yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan duplik tertanggal 28 Maret 2024 yang pada pokoknya tetap pada dalil Jawaban Para Tergugat (isi selengkapnya replik dan duplik terlampir dalam berkas perkara ini dan dianggap menjadi satu kesatuan dengan putusan perkara ini);

Halaman 24 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy : Kartu Tanda Penduduk No. 3322182007570001 atas nama Hendrik Hartono, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy : Pengaduan dugaan pengrusakan pada Polres Semarang di Ungaran tertanggal 6 Januari 2019, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy : SHGB No. 1162, terletak di kelurahan Gedanganak kecamatan Semarang Timur Kabupaten Semarang atas nama Hendrik Hartono, diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-3 diatas, tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memberi kesempatan kepada pihak Penggugat akan tetapi Pihak Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mngajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai dan dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut;

1. Fotokopi : KTP an. Sri Redjeki budimartono alamat KP. Leduwi Selatan 117, RT. 005 – RW. 002, kel. sarirejo kec. semarang timur, kota semarang, yang dalam Perkara No. : 615 / Pdt. G / 2023 / PN. SMG, diberi tanda (bukti T – 1);
2. Fotokopi : KTP an. Joelijanto Widodo alamat Jl. Perintis kemerdekaan 19, RT. 004 – RW. 004, KEL. Banyumanik kec. Banyumanik, kota semarang. , yang dalam Perkara No. : 615 / Pdt. G / 2023 / PN. SMG, diberi tanda (bukti T – 2);
3. Fotokopi : Pemberitahuan Penetapan Tersangka an. Hendrik Hartono NIK : 3322182007570001, alamat Jl. Nugraha III, No. 34 RT. 07 – RW. 03, Kel. Gedanganak, Kec. Ungaran Timur Kab. Semarang, yang dikeluarkan POLDA JAWA TENGAH sebagaimana surat Nomor : B / 14240 / XI / RES. 1.2. / 2023/Ditreskrimum, tanggal : 30 Nopember 2023 diberi tanda (bukti T – 3);
4. Fotokopi : Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 7 September 2018 Atas Obyek tanah dan bangunan berupa Gudang SHGB No. : 1162, Gedanganak Luas, 567 M2, an. Hendrik Hartono, terletak di Jalan Pelita Raya Nomor : 18, RT. 02 – RW. 16, Kel. Gedanganak Kec.

Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg



Ungaran Timur Kabupaten Semarang Jawa Tengah, diberi tanda (buktiT-4);

5. Fotokopi : Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Nomor : 1162, Gedanganak, dengan Surat Ukur Nomor : 00018 / Gedanganak / 2012, seluas + 567 m2, atas nama Hendrik Hartono, yang terletak di Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang diberi tanda (bukti T – 5);
6. Fotokopi : Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 4094 / 2013, Nama Pemegang Hak Tanggungan : pt. Bank INA Perdana, berkedudukan di Jakarta, diberi tanda (bukti T – 6);
7. Fotokopi : Izin Bupati Semarang Nomor : 648 / 41 / 2006, tanggal 13 Februari 2006, Tentang Ijin Penggunaan Bangunan , diberi tanda (bukti T – 7);
8. Fotokopi : Surat Keterangan Pemenang Lelang, tanggal : 25 September 2018, diberi tanda (bukti T – 8);
9. Fotokopi : Kuitansi Nomor: 01 / RL – 1342/37/2018 diberi tanda (bukti T – 9);
10. Fotokopi : Kutipan Risalah Lelang Nomor: 01 / RL – 1342/37/2018 diberi tanda (buktiT – 10);
11. Fotokopi : 1 Lembar Berkas Verifikasi Berkas Pajak BPHTB, tanggal, 04 Oct 2018 , diberi tanda (bukti T – 11);
12. Fotokopi : 1 Lembar Berkas Surat Setoran Pajak Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ( SSPD – BPHTB ), tanggal, 04 Oct 2018 , diberi tanda (bukti T – 12);
13. Fotokopi : PBB Tahun 2014, Nomor SPPT (NOP) :33.22.141.012.024-0058.0, diberi tanda (bukti T – 13);
14. Fotokopi : PBB Tahun 2015, Nomor SPPT (NOP) :33.22.141.012.024-0058.0 diberi tanda (bukti T – 14);
15. Fotokopi : PBB Tahun 2016, Nomor SPPT (NOP) :33.22.141.012.024-0058.0, diberi tanda (bukti T – 15);
16. Fotokopi : PBB Tahun 2017, Nomor SPPT (NOP) :33.22.141.012.024-0058.0, diberi tanda (bukti T – 16);
17. Fotokopi : Tahun 2018, Nomor SPPT (NOP) :33.22.141.012.024-0058.0, diberi tanda (bukti T – 17);
18. Fotokopi : Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018, Nomor SPPT (NOP) :33.22.141.012.024-0058.0, diberi tanda (bukti T – 18);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotokopi : Kuitansi Dari Hansaka Law Office, tertanggal, 28 Juni 2023, yaitu Pengeluaran dari Joelijanto Widodo sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) untuk biaya penanganan perkara Hendrik Hartono diberi tanda (bukti T – 19);
20. Fotokopi : Pengeluaran dari Joelijanto Widodo melalui m-Tranfer, tanggal, 03 / 01 / 2024 18:06:13 ke Rekening, 4620507321, atas nama DWI KARSUSANTO, SH, sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) untuk Pendampingan kasus Hendrik Hartono, diberi tanda (bukti T – 20);
21. Fotokopi : Bukti Pengeluaran dari Joelijanto Widodo melalui m-Tranfer, tanggal 18 / 01 / 2024 15:56:21 ke Rekening, 2523333330, atas nama Gandung Sardjito, SH, sebesar Rp. 30.000.000,- ( Tiga Puluh Juta Rupiah ) untuk Jasa Advokasi kasus Perdata (melawan Hendrik Hartono) diberi tanda (bukti T – 22);
22. Fotokopi : Kuitansi, tanggal, 8 April 2024 yaitu pembayaran jasa Advokasi kasus Hendrik, dari Joelijanto Widodo kepada Advokat atas nama Gandung Sardjito, SH, sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) untuk Pendampingan Perkara Perdata No. : 615 / Pdt. G / 2023 / PN. SMG, Tanggal, 14 Dec 2023, melawan Hendrik Hartono, diberi tanda (bukti T – 23);
23. Fotokopi : Foto Warna dua Obyek Rumah, milik Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi, diberi tanda (bukti T – 24);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda T- 6, tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Para Tergugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberi keterangan dibawah sumpah antara lain;

## 1. Saksi Gandhi Regar Yogo Mouny

- Bahwa saksi berada ditempat tersebut (gudang) karena saksi disuruh jaga dan disuruh membersihkan oleh mas adi;
- Bahwa setahu saksi gudang tersebut milik atasan Pak adi yaitu Pak Julio;
- Bahwa saksi berada ditempat tersebut kurang lebih satu mingguan;

Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika pertama kali saksi datang ke tempat tersebut, posisi Gudang dalam keadaan tertutup dan tergembok;
- Bahwa saksi pertama kali datang ketempat tersebut dengan Pak Polisi, Pak Tentara juga tetapi sebelum pintu itu dibuka saya pergi keluar untuk beli roti, dan setelah saya Kembali pintu sudah dalam keadaan terbuka;
- Bahwa setahu saksi yang membuka pintu tersebut pertama kali?
- Bahwa saksi tinggal di gudang kosong yang didepannya ada halaman kemudian tertutup dengan pagar dan saksi menempati halaman saja;
- Bahwa saksi ingat pada saat pengusiran;
- Bahwa pada waktu itu tiba-tiba ada yang gedor-gedor pintu dari luar, kemudian saksi intip dari lubang kecil pintu dan disitu ada yang bicara ingin masuk masuk, dan setelah ada perdebatan kemudian pintu gudang saksi buka;
- Bahwa setahu saksi kurang lebih ada 7 orang;
- Bahwa tidak ada kata-kata yang tidak mengenakan, yang ada intinya hanya menyuruh saksi untuk keluar dan tidak ada kekerasan;
- Bahwa yang gedor-gedor diluar gudang adalah Pak Hendri dan orang lain;
- Bahwa alasannya Pak hendri gedor-gedor pintu dan mengusir saksi karena gudang tersebut adalah milik Pak Hendri;
- Bahwa sempat terjadi adu argument dengan saksi namun saksi kemudian pergi;
- Bahwa setelah saksi pergi keluar Pak Hendri kemudian menggembok pintu tersebut;
- Bahwa dengar-dengar gudang tersebut milik pak Hendrik;
- Bahwa Ketika masuk gudang pertama kali yang saksi lihat ketika di halaman gudang ada meja – meja kecil dan gerobak;
- Bahwa setahu saksi meja-meja dan gerobak didalam gudang adalh pemilik gudang yang Imaa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut baik Kuasa Para Tergugat maupun Kuasa Penggugat akan menanggapi didalam kesimpulannya;

## 2. Saksi Adi Prasetyo,

- Bahwa saksi dulu pernah sebagai karyawan Pak Julianto, saat ini sudah tidak;

Halaman 28 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tujuan saksi bertemu dengan Pak Hendri sambil membawa berkas karena Pak Julianto menyuruh saksi untuk bermediasi dengan Pak hendri agar keluar dengan sukarela;
- Bahwa saksi waktu akan bertemu dengan Pak Hendri sambil membawa berkas, untuk bertemu dengan Pak hendri, pak RT, Pak Babinsa;
- Bahwa pada waktu itu keadaan Gudang tersebut dalam keadaan kosong;
- Bahwa Bu Sri Rejeki dan Pak Julainto sebagai pemenang lelang dan saksi pernah menghubungi Pak Hendri;
- Bahwa jawaban dari pak hendri waktu itu tidak mau keluar dengan sukarela;
- Bahwa alasan pak hendri tidak mau keluar katanya tidak pernah menjual dengan Pak Juliantoakan tetapi menjual dengan Bank;
- Bahwa pada waktu saksi datang bersama dengan teman-teman 7-8 orang saksi masuk pertama kali, pintu gudang sudah dalam keadaan terbuka;
- Bahwa yang membuka gudang siapa saksi tidak mengetahui, yang saksi tahu Pak Julianto memerintahkan kepada Pak wahyu untuk membuka gembok, karena Pak wahyu adalah orangnya Pak Julianto;
- Bahwa maksud saksi dengan gudang dalam keadaan kosong itu tidak ada orang, namun ketika saksi lihat ketika pertama kali masuk kedalam halaman gudang tersebut saksi hanya melihat ada ada sedikit kursi dan meja yang sudah rusak;
- Bahwa saksi tidak tahu mengetahui didalam bangunan gudang ada isinya atau tidak karena saksi tidak melihat terlalu dalam hanya bagian halaman depan saja;
- Bahwa ketika saksi masuk ke gudang tersebut ada Pak hendri tidak ada;
- Bahwa siapa yang membuka pintu gerbang waktu itu saksi tidak tahu, tetapi yang saksi tahu atas perintah dari pak Julianto memerintahkan Pak wahyu untuk membuka pintu Gerbang tersebut;
- Bahwa pada saat saksi bersama 7-8 orang membuka pintu gerbang tersebut tidak ada yang protes atau keberatan,
- Bahwa setahu saksi pemilik pada saat saksi dan teman-teman membuka pintu gerbang gudang tersebut, untuk bangunan Gudang tersebut sudah dibeli oleh Bu Sri rejeki atau Pak Julianto sebagai pemenang lelang;

Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



- Bahwa Bu Sri rejeki atau pak Julianto sudah pernah menunjukkan risalah lelang kepada saksi;

**3. Saksi Ade Setiya Kurnianto**

- Bahwa saksi adalah karyawan Bank INA tempat dimana dulu objek sengketa diagunkan dan jabatan saksi sebagai legal;
- Bahwa sebelumnya belum pernah menjalankan lelang;
- Bahwa saksi yang mengurus tentang barang jaminan (objek sengketa) hingga dilakukan lelang;
- Bahwa pemenang lelang setahu saya Bu Sri Rejeki dan setelah ada pemenang lelang kunci gudang diserahkan dari Pihak Bank INA kepada pemanang lelang;
- Bahwa pada saat saksi pertama kali masuk kedalam gudang dalam keadaan kosong dan tidak berpenghuni dan yang membawa kunci gudang adalah dari pihak bank INA;
- Bahwa ketika gudang tersebut sampai proses lelang dilakukan, setahu saksi gudang masih dimanfaatkan untuk usaha Penggugat;
- Bahwa saya tidak pernah memberikan penjelasan ataupun informasi baik kepada Penggugat maupun kepada Para Tergugat terkait hak dan kewajibannya setelah proses lelang selesai;
- Bahwa gudang atau agunan tersebut sudah pernah dilelang sebanyak 3x dan baru terlaksana yang ke 4 kalinya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut baik Kuasa Para Tergugat maupun Kuasa Penggugat akan menanggapi didalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak mengajukan kesimpulannya;

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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**Dalam Konpensasi**

**Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan sebagaimana tersebut diatas;



Menimbang, bahwa Para Tergugat selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi diluar kewenangan mengadili antara lain sebagai berikut;

**1. Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum Untuk Mengajukan Gugatan**

- Penggugat keberatan atas laporan Para Tergugat telah membuat laporan di POLDA JAWA TENGAH, terkait laporan dugaan Tindak Pidana memasuki pekarangan milik orang lain tanpa Hak sebagaimana diatur dalam Pasal 167 KUHPidana dengan terlapor (Penggugat);
- Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat sebagai pemenang lelang dan Tergugat II sebagai suami dari tergugat I, yang tidak mau mengajukan Permohonan Eksekusi sebagai tindak lanjut dari proses penguasaan Hak kepemilikan berdasarkan hasil lelang;

**2. Eksepsi Ketidakjelasan Dasar Hukum Gugatan**

- Penggugat dalam gugatan aquo, mendalilkan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjadikan Penggugat sebagai Tersangka;
- Bahwa perbuatan yang dilakukan Penggugat dengan menguasai Obyek Aquo dan mengusir Sdr Gandhi (karyawan) dan menguasainya sampai akhir tahun 2023 merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

**3. Eksepsi tentang Gugatan Prematur**

- Bahwa status tersangka pada pihak yang diduga melakukan tindak pidana Bukanlah Status Final karena masih dalam proses penyidikan yang kemudian dapat meningkat menjadi status terdakwa dan seterusnya atau bahkan status tersangka dapat dicabut jika terhadap perkaranya dilakukan penghentian penyidikan (Pasal 109 ayat 2 KUHP);

**4. Eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consorsium)**

- Bahwa kedudukan POLDA Jawa Tengah merupakan pihak yang berkepentingan untuk didengar keterangannya namun sangat disayangkan dalam gugatan A quo, penggugat tidak menarik POLDA Jawa Tengah sebagai pihak dalam perkara Aquosehingga gugatan a quo tidak lengkap

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang dikemukakan oleh Pihak Tergugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti uraian eksepsi Pihak Tergugat diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa



eksepsi diatas sudah menyangkut materi pokok perkara yang harus dibuktikan, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut harus dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi menyangkut materi pokok perkara maka eksepsi pihak Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

**Dalam Pokok Perkara**

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

Menimbang bahwa dalam petitumnya Penggugat meminta supaya Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum membayar kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan kerugian immateriil yaitu berupa rasa malu kepada tetangga sekitar dan Penggugat merasakan lelah fisik dan psikis, dalam hal secara hukum patut dan wajar kerugian immateriil diajukan dengan nilai uang sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat dan menetapkan objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan SHGB nomor 1162 luas 567 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat dalam status quo sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa sebelum majelis hakim mempertimbangkan pokok perkara majelis hakim akan mempertimbangkan formalitas gugatan penggugat;

Menimbang bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata secara kumulatif harus menguraikan unsur dalam gugatannya yaitu;

1. Perbuatan Melawan Hukum
2. Kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan atau kelalaian
3. Kerugian
4. Hubungan Kausal antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Kerugian

Menimbang bahwa perbuatan melawan hukum meliputi:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian

Menimbang bahwa setelah majelis hakim mempelajari dan mencermati gugatan penggugat tertanggal 13 Desember 2023 tersebut ternyata penggugat di dalam posita gugatannya tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana di tentukan pasal 1365 KUHPdata terutama masalah kerugian yang nyata-nyata di derita penggugat dan/atau kerugian immaterial



(kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari), demikian juga di dalam Petitum gugatan penggugat;

Menimbang bahwa selain itu di dalam dalil positanya penggugat juga tidak menguraikan secara jelas hubungan causal antara Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat;

Menimbang bahwa pasal 1365 KUHPdata sebagai dasar hukum PMH tidak menyebut bagaimana ganti ruginya, juga tidak menyebutkan rincian ganti rugi, dengan demikian yang dapat dituntut dalam PMH adalah:

- a. ganti rugi nyata (*actual loss*) yang dapat diperhitungkan secara rinci, obyektif, dan konkret, yang disebut kerugian materiil;
- b. kerugian imateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula;

Menimbang bahwa dengan tidak menguraikan kerugian di dalam posita maupun di dalam petitum gugatan penggugat serta tidak menguraikan secara jelas hubungan causal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan kerugian yang dialami oleh penggugat yang merupakan syarat yang harus diuraikan semua unsur Perbuatan Melawan Hukum di dalam posita gugatan sehingga gugatan penggugat menurut Majelis Hakim menjadi tidak jelas /kabur;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak jelas / kabur maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa karena gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka penggugat harus di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

#### **Dalam Rekonpensi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi sebagaimana terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Penggugat dalam Rekonpensi haruslah dinyatakan pula tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### **Dalam Konpensi dan Rekonpensi**

Menimbang, bahwa dalam Konpensi dan dalam Rekonpensi gugatan Penggugat dalam konpensi dan dalam Rekonpensi gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karenanya Penggugat Dalam Konpensi / Tergugat Dalam Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat ketentuan hukum dan Undang-undang yang bersangkutan;

## MENGADILI

### Dalam Konpensasi

#### Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)

#### Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)

#### Dalam Rekonpensasi

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensasi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)

#### Dalam Konpensasi dan dalam Rekonpensasi

- Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.280.500,00 (dua ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Kamis, tanggal 13 Juni 2024, oleh kami, Haruno Patriadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sriwati, S.H., M.H dan H Rachman Syah Arif, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 19 Juni 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wulliani K, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

ttd

Sriwati, S.H.M.H.

Haruno Patriadi, S.H.,M.H

ttd

Hasanur Rachman Syah Arif, S.H., M.Hum

Halaman 34 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 615/Pdt.G/2023/PN Smg



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd

Wulliani K, S.H.

Rincian biaya:

Pendaftaran	: Rp 30.000,-
ATK	: Rp 50.000,-
Penggandaan	: Rp 7.500,-
PNBP	: Rp 30.000,-
Relas panggilan	: Rp143.000,-
Meterei	: Rp 10.000,-
Leges	: Rp 10.000,-
Jumlah	Rp280.500,- (dua ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah)