



PUTUSAN

Nomor 11/Pdt.G/2023/PN.Pwt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

CHRISTINE SETIAWATI,

Tempat/Tgl.Lahir: Purwokerto, 22-11-1984;
Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga;
Alamat : Jalan Pancurawis Gg Lapang I No.
595 RT 002, RW 006, Kel. Desa Purwokerto
Kidul, Kec. Purwokerto Selatan, Kab.
Banyumas. Dalam hal ini memberikan kuasa
kepada **TEDDY HARTANTO, S.H., M.H.** dan
sdr. HIDAYAT, S.H. keduanya adalah Advokat
dan Konsultan Hukum yang berkedudukan di
Jalan Jenderal Sudirman Nomor 782
Purwokerto berdasarkan surat kuasa khusus
tanggal 24 Januari 2023, sebagai **Penggugat**

M e l a w a n

SARTINI,

umur 66 tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah
Tangga, yang beralamat di Dusun Dua RT
003, RW 008, Desa Rawalo, Kec. Rawalo,
Kab. Banyumas, selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT;

ROCHMAT SUCIPTO,

Tempat/Tgl. Lahir : Denpasar, 02-01-1968,
Pekerjaan : Wiraswasta, beralamat di Desa
Kaliori, RT 004, RW 005, Kec. Kalibagor, Kab.
Banyumas, Pekerjaan : N.I.K :
5171010201680005, selanjutnya disebut
sebagai **TURUT TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut,
Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Telah membaca surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;
Telah mendengar keterangan para Saksi dari Penggugat dan Tergugat ;

Halaman 1 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya tertanggal 25 Januari 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan PN. Purwokerto pada tanggal 31 Januari 2023, Nomor 11/ Pdt.G /2023/ PN.Pwt, telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2015, **PENGGUGAT** membeli sebidang tanah yang sebagian telah berdiri bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01960, seluas 774 m² , Surat Ukur Nomor : 00143/Karangsalam Kidul/2014, tertanggal 07-12-2014, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.27.24.0200986 yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Kedungbanteng, Kelurahan Karangsalam Kidul, seharga Rp 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah), sehingga dibuatlah Akta Nomor 1022/2015 tentang Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris **KUNTARNO, S.H;M.Kn**, Notaris di Kabupaten Banyumas antara **CHRISTINE SETIAWATI (PENGGUGAT)** selaku **PEMBELI** dengan **ANDY SUWARYONO** yang mendapat persetujuan dari isterinya Nyonya **EKAWATI** selaku **PENJUAL**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nyonya **ESTHER TRISNAWATI** dan Tuan **ANDI SETIAWAN INDARTO** dengan Akta Nomor 33 tentang Surat Kuasa tertanggal 15 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Kuntarno, S.H;M.Kn, Notaris di Kabupaten Banyumas
2. Bahwa sebelumnya pada tanggal 04 Desember 2015 dibuat Akta No. 11, antara **INSINYUR ROCHMAT SUCIPTO** dengan **ESTHER TRISNAWATI** dan **ANDI SETIAWAN INDARTO** Perihal : Perjanjian Kerja Sama yang telah di Addendum dengan Akta Nomor 53 tanggal 30 November 2016 Perihal : Addendum Perjanjian Perjanjian Kerja Sama yang dibuat di hadapan Notaris **KUNTARNO, S.H;M.Kn**, Notaris di Kabupaten Banyumas dan kedua akta tersebut telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Pwt, pada tanggal 08 Juni 2017, maka perjanjian yang pernah dibuat dianggap tidak pernah terjadi;
3. Bahwa tanah yang sebagian telah berdiri bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01960 , Surat Ukur Nomor : 00143/Karangsalam Kidul/2014 dilakukan permohonan pemecahan pada tanggal 14-09-2016, yaitu menjadi 5 (lima) Sertifikat Hak Milik, yang salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 02089, Surat Ukur Nomor : 00260/Karangsalam

Halaman 2 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt



Kidul/2016 dengan luas 91 m2, N.I.B : 11.27.24.02.01183, dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Utara : Jalan Murai
- Selatan : rumah milik Taufik
- Timur : tanah milik Fadil
- Barat : tanah milik H. Nasirah (HM 720)

Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa

4. Bahwa awal Januari 2017, **TERGUGAT** menguasai obyek sengketa, menurut pengakuannya karena sudah membayar uang muka kepada **ROCHMAT SUCIPTO (TURUT TERGUGAT)**,

5. Bahwa dengan dibatalkannya Akta No. 11 tanggal 04 Desember 2015, Perihal : Perjanjian Kerja Sama yang telah di Addendum dengan Akta Nomor 53 tanggal 30 November 2016 Perihal : Addendum Perjanjian Perjanjian Kerja Sama yang dibuat oleh Notaris **KUNTARNO, S.H;M.Kn.**, bahwa perbuatan **TURUT TERGUGAT** yang menerima uang muka dari Pembeli (**TERGUGAT**) belum selesai proses jual belinya, bukan tanggung jawab **PENGGUGAT**, namun menjadi tanggung jawab dan resiko dari **TURUT TERGUGAT**.

6. Bahwa sejak dibatalkan perjanjian tersebut, penguasaan **TERGUGAT** terhadap obyek sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

7. Bahwa perbuatan **TERGUGAT** yang menguasai obyek sengketa yang tidak mempunyai dasar hukum merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan **PENGGUGAT**;

8. Bahwa **PENGGUGAT** telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan obyek sengketa dengan jalan musyawarah (kekeluargaan) namun tidak berhasil, langkah penyelesaian yang ada, yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan ;

9. Bahwa berdasarkan pada uraian posita di atas, **TERGUGAT** yang menguasai obyek sengketa dengan cara dan alas hak yang tidak jelas (tidak berdasarkan hukum), yaitu tanpa ijin terlebih dahulu kepada Pemiliknya, yaitu **PENGGUGAT**, menyebabkan **PENGGUGAT** mengalami kerugian, yaitu :

- **PENGGUGAT** sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa tersebut mengalami kerugian materiil yaitu tidak bisa memanfaatkan obyek sengketa sejak 1 Januari 2017, yang jika diperhitungkan mengalami kerugian materiil jika obyek sengketa tersebut disewakan. Oleh karena itu, wajar **TERGUGAT** diwajibkan untuk membayar sebesar

Halaman 3 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun atau Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan dihitung sejak 1 Januari tahun 2017 sampai dengan **TERGUGAT** mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada **PENGUGAT**;

- **PENGUGAT** mengalami kerugian moril/imateriil, yaitu berupa hilangnya kepercayaan masyarakat kepada **PENGUGAT** sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa yang jika diperhitungkan sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

10. Bahwa oleh karena **TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut kiranya jika **TERGUGAT** juga dihukum agar menyerahkan obyek sengketa kepada **PENGUGAT** tanpa syarat apapun;

11. Bahwa untuk menjamin agar **TERGUGAT** tidak menghindar dari gugatan **PENGUGAT**, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto supaya dilaksanakan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas barang bergerak dan tidak bergerak milik **TERGUGAT**, selanjutnya penyitaan tersebut dinyatakan Sah dan Berharga;

12. Bahwa agar **TERGUGAT** tidak mengulur-ulur waktu untuk memenuhi dan mematuhi putusan ini, mohon agar **TERGUGAT** dikenai uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua juta rupiah) per hari, sejak keterlambatan melaksanakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **PENGUGAT** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan, bahwa **PENGUGAT** adalah pemilik sah atas obyek sengketa, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Murai
 - Selatan : rumah milik Taufik
 - Timur : tanah milik Fadil
 - Barat : tanah milik H. Nasirah (HM 720)
3. Menyatakan perbuatan **TERGUGAT** menguasai obyek sengketa milik **PENGUGAT** tanpa alas hak yang jelas (tanpa dasar hukum) merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar karena telah melakukan perbuatan Melawan Hukum tersebut untuk membayar ganti

Halaman 4 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt

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

kerugian, baik materiil dan immateriil kepada **PENGUGAT**, sebagai berikut:

- **PENGUGAT** sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa tersebut mengalami kerugian materiil yaitu tidak bisa memanfaatkan obyek sengketa sejak 1 Januari tahun 2017, yang jika diperhitungkan mengalami kerugian materiil jika obyek sengketa tersebut disewakan.

Oleh karena itu, wajar **TERGUGAT I** diwajibkan untuk membayar sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun atau Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan dihitung sejak 1 Januari tahun 2017 sampai dengan **TERGUGAT** mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada **PENGUGAT**;

- **PENGUGAT** mengalami kerugian moril/immateriil, yaitu berupa hilangnya kepercayaan masyarakat kepada **PENGUGAT** sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa yang jika diperhitungkan sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

5. Menghukum **TERGUGAT** atau siapa saja menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan kepada **PENGUGAT** tanpa syarat apapun;

6. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) atas barang bergerak dan tidak bergerak milik **TERGUGAT I** adalah sah dan berharga;

7. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari sejak keterlambatan **TERGUGAT** melaksanakan putusan ini.

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbar bijj voorad) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali.

9. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Purwokerto berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pengugat menghadap kuasanya tersebut diatas dan Tergugat menghadap sendiri. Sementara Turut Tergugat tidak hadir menghadap ataupun mengirimkan

Halaman 5 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt

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

wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh juru sita Pengadilan Negeri Purwokerto dengan relas Nomor 11/Pdt.G/2023/PN.Pwt pada tanggal 1 Februari 2023, 16 Februari 2023 dan tanggal 21 Maret 2023. Ketidakhadiran tersebut tanpa alasan yang sah sehingga perkara dilanjutkan tanpa kehadiran Turut Tergugat;

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 Veronica Sekar Widuri, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Purwokerto, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Februari 2023, 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, Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk mengadili perkara dengan seadil-adilnya dikarenakan Tergugat telah melakukan transaksi sesuai harga yang sudah ditetapkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan Replik terhadap jawaban Tergugat dan Tergugat tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan yang aslinya ternyata telah sesuai. Bukti surat tersebut berupa :

1. Fotokopi KTP atas nama CHRISTINE SETIAWATI, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta No. 33 tanggal 15 Mei 2015 tentang Surat Kuasa, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta jual beli no. 1022/2015 tanggal 16 Desember 2015, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01960 atas nama CHRISTINE SETIAWATI, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 02089 atas nama CHRISTINE SETIAWATI, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Akta No. 11 tanggal 04 Desember 2015, tentang Perjanjian Kerja Sama antara IR RACHMAT SUCIPTO dengan Nyonya ESTHER TRISNAWATI dan ANDI SETIAWAN INDARTO, diberi tanda P-6;

Halaman 6 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt

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)



7. Fotokopi Akta Nomor tanggal 30 November 2016 tentang Addendum Perjanjian Kerja Sama, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Pwt, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Purwokerto Nomor 41/Pdt.G/2017 tanggal 19 Desember 2017, Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 80/Pdt /2018 tanggal 28 Maret 2018 dan Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3158 K/PDT/2018 tanggal 30 November 2018, diberi tanda P-9;

Bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, yang mana terhadap seluruh alat bukti tersebut diatas telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya dimuka persidangan kecuali bukti P-2 dan P-4, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi ANDY SUWARYONO:

- Bahwa Saksi menerangkan kenal Penggugat namun tidak kenal Tergugat dan Turut Tergugat, tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa orang tua dari Penggugat yang bernama bu ESTHER TRISNAWATI telah membeli tanah milik Saksi HIMAWAN TRI PRASETYANTORO (tanah sengketa dalam perkara ini) di Parakanonje Desa Karangsalam Kecamatan Kedung Banteng;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa orang tua dari Penggugat yang bernama bu ESTHER TRISNAWATI telah membeli tanah milik Saksi HIMAWAN TRI PRASETYANTORO (tanah sengketa dalam perkara ini) di Parakanonje Desa Karangsalam Kecamatan Kedung Banteng tersebut karena saat orang tua Penggugat yang bernama bu ESTHER TRISNAWATI membeli tanah tersebut Saksi mengetahui dan menyaksikannya;
- Bahwa setelah membeli tanah tersebut, Saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut kemudian dijual lagi oleh bu ESTHER TRISNAWATI atau tidak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang dibeli oleh bu ESTHER TRISNAWATI dari Saksi HIMAWAN TRI PRASETYANTORO tersebut seluas 720 m2 sekitar tahun 2015;
- Bahwa harga tanah tersebut yang dibeli oleh bu ESTHER TRISNAWATI dari Saksi HIMAWAN TRI PRASETYANTORO tersebut adalah Rp.97.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah tersebut bukanlah tanah pekarangan namun tanah yang sudah berupa tanah yang siap dibangun cluster dengan dua rumah yang mulai dibangun;
- Bahwa ditanah tersebut ada rencananya dibangun 7 (tujuh) unit rumah;
- Bahwa Saksi HIMAWAN TRI PRASETYANTORO menjual tanah kepada bu ESTHER TRISNAWATI bersama dengan dua bangunan;
- Bahwa tanah tersebut tidak dikuasai oleh orang lain selain Saksi HIMAWAN TRI PRASETYANTORO dan bu ESTHER TRISNAWATI;
- Bahwa jual beli tanah tersebut oleh Saksi HIMAWAN TRI PRASETYANTORO dengan bu ESTHER TRISNAWATI dilakukan secara tunai;
- Bahwa Saksi melihat tanah tersebut terakhir kalinya sudah tiga tahun yang lalu;
- Bahwa saat menjual tanah tersebut Saksi HIMAWAN TRI PRASETYANTORO belum memiliki ijin lengkap untuk mendirikan perumahan cluster;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi HIMAWAN TRI PRASETYANTORO:

- Bahwa Saksi menerangkan kenal Penggugat namun tidak kenal Tergugat dan Turut Tergugat, tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang jual beli tanah (tanah sengketa dalam perkara ini) di Parakanonje Desa Karangsalam Kecamatan Kedung Banteng antara Saksi dengan bu ESTHER TRISNAWATI orang tua Penggugat;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Saksi kepada bu ESTHER TRISNAWATI orang tua Penggugat tersebut seluas 720 m2;
- Bahwa Saksi menjual tanah tersebut kepada bu ESTHER TRISNAWATI sekitar tahun 2015;

Halaman 8 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga tanah tersebut yang Saksi jual kepada bu ESTHER TRISNAWATI tersebut adalah Rp.97.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
 - Bahwa jual beli tanah oleh Saksi kepada bu ESTHER TRISNAWATI langsung diproses surat jual belinya;
 - Bahwa setelah jual beli tersebut Saksi tidak mengetahui lagi tentang tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui ada gugatan atas tanah tersebut pada tahun 2017;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut sekarang dikuasai oleh siapa;
- Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan yang aslinya ternyata telah sesuai. Bukti surat tersebut berupa :

1. Surat Pesanan Kavling dan Bangunan tertanggal 23 April 2016 atas nama Sartini, bukti bertanda T-1;
2. Tanda Terima Pembayaran Cluster Prima Raya, Lokasi Karangsalam Kidul No.TTP: 02 tertanggal 23 April 2015 yang diterima dari Sartini, bukti bertanda T-2;
3. Kartu Tanda penduduk Republik indonesia NIK: 3302046209560001 atas nama Sartini, bukti bertanda T – 3 ;
4. Surat perjanjian tertanggal 30 Nopember 2016 antara Rochmat Sucipto (Developer) dengan Ny.Ester dan Tn.Andi Setiawan Hendarto, bukti bertanda T – 4 ;
5. Tanda terima pembayaran/kwitansi tertanggal 22 Desember 2022 dari Sartini kepada Rochmat Sucipto, bukti bertanda T – 5 ;

Bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, yang mana terhadap seluruh alat bukti tersebut diatas telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya dimuka persidangan ternyata bukti berupa T-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, Tergugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi ALI HIDAYAT:

Halaman 9 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan kenal Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat, tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Saksi memberikan keterangan dengan dibawah sumpah menurut tata cara agama yang dianutnya ;
- Bahwa Saksi tahu dihadirkan di persidangan ini sehubungan dengan perkara gugatan yang diajukan oleh ibu Christine Setiawati (Penggugat) terhadap Tergugat;
- Bahwa Obyek gugatan adalah rumah Tergugat yang berada di Jl.KS Tubun Desa Karangsalam Kidul, Kecamatan Kedungbanteng, Kabupaten Banyumas;
- Bahwa Saksi tahu lokasi obyek sengketa tersebut karena letaknya di belakang rumah Saksi;
- Bahwa Tergugat membeli rumah tersebut pada tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan harga berapa Tergugat membeli rumah tersebut, setahu Saksi Tergugat membeli tanah tersebut secara tunai;
- Bahwa Tergugat membeli rumah tersebut dari Rochmat Sucipto;
- Bahwa Rochmat Sucipto adalah seorang Developer dan Pemasaran;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Rochmat Sucipto ada hubungannya dengan orang yang bernama Esther Trisnawati;
- Bahwa Saksi tahu ibu Esther Trisnawati sebagai pemilik tanah, sedangkan Rochmat Sucipto adalah orang yang membangun rumah diatas tanah Esther Trisnawati;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah obyek sengketa tersebut yaitu: Utara tanah milik Amin, Selatan tanah milik Taufik Hidayat, Timur tanah milik Fadil, Barat tanah milik Sutejo;
- Bahwa Taufik Hidayat lebih dahulu membeli tanah di lokasi tersebut dari pada Tergugat;
- Bahwa Taufik Hidayat membeli tanah/rumah tersebut kepada Rochmat Sucipto;
- Bahwa Saksi tidak tahu di mana sekarang Rochmat Sucipto tersebut, Saksi hanya melihat kantor masih ada tetapi sudah tidak terurus;
- Bahwa rumah yang dibeli Taufik Hidayat juga mengalami masalah karena Taufik Hidayat juga digugat oleh ibu Esthet Trisnawati;

Halaman 10 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt

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 Taufik Hidayat membeli rumah kepada Rochmat Hidayat seharga Rp215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah) dengan uang muka sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Taufik Hidayat baru membayar Rp96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah) jadi belum lunas;
- Bahwa gugatan terhadap Taufik Hidayat berakhir damai;
- Bahwa rumah yang dibeli Taufik Hidayat juga mengalami masalah karena Taufik Hidayat juga digugat oleh ibu Esther Trisnawati dan Christine Setiawati ;
- Bahwa gugatan terhadap Taufik Hidayat berakhir damai yang akhirnya Taufik Hidayat memberikan uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) lebih kepada Christine Setiawati;
- Bahwa kasus Taufik Hidayat dengan kasus Tergugat berbeda, karena Tergugat beli secara tunai dan sudah lunas pembayarannya;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat tidak ada hubungannya dengan Esther dan Christine, karena Tergugat hanya berhubungan dengan Rochmat Sucipto;
- Bahwa munculnya gugatan ini karena Esther dan Christine sebagai pemilik tanah tidak merasa terima uang dari Rochmat Sucipto;
- Bahwa rumah Tergugat sudah bersertipikat dan atas nama Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu rumah Tergugat sudah bersertipikat atas nama Tergugat karena Rochmat Sucipto yang mengatakan bahwa sertipikat rumah Tergugat sudah jadi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertipikat rumah Tergugat tersebut;
- Bahwa Rochmat Sucipto mengatakan sertipikat dibuat di Notaris Kuntarno;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya kepada Notaris Suntarno tentang sertipikat Tergugat tersebut;
- Bahwa Rumah Taufik Hidayat sampai sekarang belum balik nama meskipun saat membeli dahulu sudah dijanjikan akan balik nama oleh Rochmat Sucipto;
- Bahwa Tergugat membeli rumah tersebut secara tunai dan sudah lunas;
- Bahwa Saksi pernah melihat kwitansi pembayaran rumah Tergugat tersebut;
- Bahwa Saksi lupa nominal pembayaran dalam kwitansi tersebut;
- Bahwa Setelah lunas, Tergugat langsung menempati rumah tersebut;
- Bahwa setelah 2(dua) tahun Tergugat menempati rumah tersebut timbulah gugatan ini;

Halaman 11 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt

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 Saksi tidak tahu setelah timbul gugatan ini ada upaya damai apa tidak antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa rumah sengketa saat ini kosong tidak ada yang menempati;
- Bahwa yang melarang dikontrakkan adalah ibu Esther;
- Bahwa rumah sengketa saat ini kosong tidak ada yang menempati dan tidak dikontrakkan;
- Bahwa soal kasus Taufik Hidayat, ia telah membayar rumah tersebut kira-kira Rp100.000.000,00 (seratus juta) lebih kepada Esther, karena sebelumnya sudah membayar Rp96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah) kepada Rochmat Sucipto;
- Bahwa Tergugat telah membayar rumah secara tunai kepada Rochmat Hidayat sejumlah Rp215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah) lebih, akan tetapi tidak diberikan kepada Esther atau Christine;
- Bahwa saat pembayaran rumah antara Tergugat dan Rochmat Sucipto tidak ada perjanjian tertulis hanya ada kwitansi saja;
- Bahwa Tergugat juga tidak ada perjanjian apapun dengan Esther maupun Christine;
- Bahwa Pernah dilakukan pencarian terhadap Rochmat Sucipto di rumahnya di daerah Kaliori, akan tetapi rumahnya kosong tidak tahu pergi ke mana;
- Bahwa atas kejadian ini terhadap Rochmat Sucipto tidak dilaporkan ke Polisi;
- Bahwa urusan Tergugat dengan Rochmat Sucipto sampai sekarang belum selesai, karena sampai sekarang Tergugat belum menerima sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa Christine meminta pembayaran harga tanah kepada Tergugat;
- Bahwa selain Tergugat dan Taufik Hidayat ada orang lain lagi yang mengalami hal yang sama dengan Tergugat yaitu Yatno, Rasinem dan Feri;
- Bahwa Saksi tidak lihat saat Tergugat melakukan pembayaran rumah kepada Rochmat Sucipto, Saksi hanya melihat kwitansi pembayarannya;
- Bahwa hampir semua warga sekitar tahu bahwa Tergugat telah membayar rumah kepada Rochmat Sucipto secara tunai dan lunas;
- Bahwa karena saat ditanya sebelumnya berbatasan rumah siapa, Saksi menjawabnya sebelah utara rumah Amin, kalau ditanya berbatasan dengan apa Saksi sebut jalan, tetapi karena ditanya rumah siapa Saksi sebut rumah Amin, meskipun rumah Amin ada di seberang jalan;

Halaman 12 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt



- Bahwa Saksi tidak tahu orang lain yang melakukan transaksi selain Rochmat Sucipto dan tidak tahu kalau Esther, Cristine dan Andi juga melakukan transaksi;
- Bahwa Saksi kenal dengan orang yang bernama Rochmat Sucipto; ;
- Bahwa Saksi tahu Rochmat Sucipto menjual rumah kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Christine Setiawati, akan tetapi tidak pernah berkomunikasi secara langsung;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

2. Saksi NINING TRISTIANINGSIH:

- Bahwa Saksi menerangkan tidak kenal Penggugat dan mengenal Turut Tergugat, tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat dan Turut Tergugat, Saksi adalah anak kandung Tergugat ;
- Bahwa keterangan Saksi diperiksa dipersidangan tanpa disumpah;
- Bahwa yang Saksi ingat pada tahun 2016 Tergugat mencari-cari rumah hunian untuk dibelinya, kemudian Tergugat menemukan perumahan yang dirasa cocok berupa Cluster yang berada di Jalan KS Tubun daerah Karangsalam dan Tergugat langsung berhubungan dengan pengembang perumahan tersebut yaitu bapak Rochmat Sucipto (Turut Tergugat) dan terjadi transaksi jual beli rumah antara Tergugat dengan Rochmat Sucipto (Turut Tergugat) yang dilakukan secara tunai tanpa uang muka (DP);
- Bahwa harga rumah cashnya Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar lunas selama 6 (enam) bulan sampai rumah itu jadi;
- Bahwa saat transaksi rumah sudah ada tetapi belum selesai bangunannya, sehingga dalam kesepakatan pelunasannya apabila bangunan selesai sempurna ;
- Bahwa dari harga Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) itu sudah termasuk biaya balik nama ;
- Bahwa Tergugat belum dapat sertifikat saat itu, karena menunggu proses;
- Bahwa setelah rumah dibayar lunas, Tergugat langsung menempati rumah tersebut;
- Bahwa setelah kira-kira 2 (dua) tahun Tergugat menempati rumah tersebut, tiba-tiba datang seseorang yang bernama ibu Esther untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta uang bayaran tanah, karena Tergugat dikatakan telah mendirikan rumah di atas tanah milik ibu Esther;

- Bahwa uang yang diminta ibu Esther saat itu sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa sebelum membeli rumah tersebut, Tergugat tidak pernah cek ke BPN, karena sudah percaya dengan Pengembang;
- Bahwa sertifikat rumah tersebut sampai sekarang belum ada pada Tergugat;
- Bahwa Tergugat tidak pernah mengecek ke Notaris yang mengurus jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat sudah tidak menempati rumah tersebut, sekarang Tergugat tinggal di Rawalo;
- Bahwa sebelumnya rumah sengketa tersebut pernah dikontrakkan, akan tetapi sekarang sudah kosong tidak berpenghuni;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat bayar rumah kepada pengembangnya yaitu pak Rochmat Sucipto;
- Bahwa pembayaran dilakukan 2(dua) tahap dari Tergugat ke pak Rochmat Sucipto;
- Bahwa sebelum perkara ini Saksi tidak dengar bahwa pak Rochmat itu orang bermasalah, tahunya setelah ibu Esther datang menemui Tergugat dan baru tahu bahwa rumah-rumah lain yang ada di Cluster tersebut juga bermasalah;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk jelas dan terangnya duduk perkara ini, telah dilangsungkan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat yang dilangsungkan pada hari Selasa, tanggal 9 Mei 2023 di Desa Karangsalam Kidul Kecamatan Kedung Banteng Kabupaten Banyumas, yang selengkapnyanya sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah pula mengajukan kesimpulan tertulis yang selengkapnyanya termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan sudah cukup dan tidak akan mengajukan apa-apa lagi untuk memperkuat surat gugatannya dan mohon untuk segera mendapatkan putusan dalam perkara ini ;

Halaman 14 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt

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)



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 Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat terkait perbuatan Tergugat menguasai obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang jelas dan oleh karena itu Penggugat memohonkan agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian baik materiil dan immateriil kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut, Tergugat pada pokoknya menolak dalil yang diajukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat telah dibantah maka Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalilnya (Pasal 163 HIR);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil pembuktiannya, Penggugat mengajukan alat bukti tertanda P-1 sampai dengan P-9 dan mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi ANDY SUWARYONO dan Saksi HIMAWAN TRI PRASETYANTORO sementara Tergugat mengajukan alat bukti tertanda T-1 sampai dengan T-5 dan mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi ALI HIDAYAT dan Saksi NINING TRISTIANINGSIH;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu persatu ;

Tentang petitum pertama :

Menimbang, bahwa dalam petitum pertama, Penggugat menuntut agar gugatannya dikabulkan untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa untuk menentukan status dari petitum pertama tersebut sangat tergantung dengan pertimbangan-pertimbangan dari petitum yang lainnya, oleh karena itu status petitum pertama ini baru akan ditentukan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya ;

Tentang petitum kedua :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua, Penggugat memohon agar menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa, dengan batas-batas sebagai berikut;

- Utara : Jalan Murai
- Selatan : rumah milik Taufik
- Timur : tanah milik Fadil
- Barat : tanah milik H. Nasirah (HM 720)

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut selanjutnya Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam pasal 32 lebih lanjut dijelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab dikaitkan dengan pembuktian para pihak, bahwa obyek sengketa yang dimaksud merupakan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02089, Surat Ukur Nomor : 00258/ Karangsalam Kidul/2016 dengan luas 91 m2, N.I.B : 11.27.24.02.01183, dikaitkan dengan bukti P-5 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02089 atas nama CHRISTINE SETIAWATI, P-8 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Pwt. dan P-9 berupa Salinan Putusan Pengadilan Purwokerto Nomor 41/Pdt.G/2017 tanggal 19 Desember 2017, Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 80/Pdt /2018 tanggal 28 Maret 2018 dan Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3158 K/PDT/2018 tanggal 30 November 2018, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa pemilik sah atas tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah CHRISTINE SETIAWATI (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka petitum kedua gugatan Penggugat adalah cukup beralasan hukum untuk dikabulkan untuk itu haruslah dikabulkan dengan perbaikan amar sebagaimana amar putusan dibawah ini ;

Tentang petitum ketiga :

Halaman 16 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt

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)



Menimbang, bahwa dalam petitum ketiga, Penggugat memohon agar menyatakan perbuatan Tergugat menguasai obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang jelas (tanpa dasar hukum) merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menentukan, bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk dapat dikabulkannya tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) harus dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut;

1. Perbuatan melawan hukum;
2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
3. Adanya unsur kerugian bagi korban;
4. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum tersebut maka keempat unsur diatas harus terbukti menurut hukum karena unsur tersebut bersifat kumulatif, bukan alternatif. Jika salah satu tidak terbukti maka keempatnya dianggap tidak terbukti. Selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan keempat unsur diatas sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa pada mulanya perbuatan melawan hukum diartikan hanya semata-mata perbuatan yang melawan atau melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis saja. Tetapi sejak tanggal 31 Januari 1919 dalam putusan Hoge Raad perbuatan melawan hukum mengalami perluasan makna yaitu mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut;

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*);
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri (*recht splicht*);
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik (*zorgvuldigheid*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa perbuatan yang dimaksud sebagaimana pokok perkara adalah perbuatan Tergugat menguasai obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang jelas (tanpa dasar hukum);

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Penggugat yaitu Saksi ANDY SUWARYONO dan Saksi HIMAWAN TRI PRASETYANTORO, Saksi Tergugat yaitu Saksi ALI HIDAYAT dan Saksi NINING TRISTIANINGSIH dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat di obyek sengketa yang dilakukan oleh Majelis Hakim sebagaimana tertuang dalam berita acara persidangan dapat disimpulkan bahwa benar Tergugat menguasai obyek sengketa milik Penggugat berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02089, Surat Ukur Nomor : 00258/ Karangsalam Kidul/2016 dengan luas 91 m2, N.I.B : 11.27.24.02.01183, atas nama pemilik CHRISTINE SETIAWATI (Penggugat);

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Penggugat yaitu Saksi ANDY SUWARYONO dan Saksi HIMAWAN TRI PRASETYANTORO, Saksi Tergugat yaitu Saksi ALI HIDAYAT dan Saksi NINING TRISTIANINGSIH dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat di obyek sengketa yang dilakukan oleh Majelis Hakim sebagaimana tertuang dalam berita acara persidangan dapat disimpulkan bahwa penguasaan Tergugat atas obyek sengketa adalah karena adanya hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat, sementara dari alat bukti Penggugat berupa P-1 sampai dengan P-9 dikaitkan dengan alat bukti Tergugat tertanda T-1 sampai dengan T-5 dapat disimpulkan bahwa ternyata antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada hubungan hukum terkait obyek sengketa. Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan terungkap ternyata Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa (*vide* bukti P-5) dahulu pernah memiliki hubungan hukum berupa kerjasama dengan kontrak dengan Turut Tergugat, namun berdasarkan bukti tertanda P-8 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Pwt. dan P-9 berupa Salinan Putusan Pengadilan Purwokerto Nomor 41/Pdt.G/2017 tanggal 19 Desember 2017, Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 80/Pdt / 2018 tanggal 28 Maret 2018 dan Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3158 K/PDT/2018 tanggal 30 November 2018, Majelis Hakim menyimpulkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat sudah dibatalkan dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dari dulu hingga sekarang tidak ada;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan fakta di persidangan dan hasil pemeriksaan setempat, perbuatan Tergugat menguasai obyek sengketa milik Penggugat merupakan perbuatan yang tidak didasari alas

Halaman 18 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt

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)



hukum yang sah atau melawan hukum. Bahwa dalil Tergugat yang telah membayar sejumlah uang kepada Turut Tergugat dengan niat jual beli obyek sengketa ternyata telah dinyatakan belum sah oleh Majelis Hakim memeriksa perkara sebelumnya (*vide* bukti P-9) karena pembayaran uang belum dilakukan secara penuh (lunas) dan tidak disertai peralihan balik nama sertifikat hak milik dari pemilik sebelumnya kepada milik Tergugat. Dengan demikian pemilik obyek sengketa adalah masih milik orang sebelumnya (Penggugat) dan perbuatan Tergugat menguasai obyek sengketa tanpa ijin Penggugat ataupun ijin lain menurut hukum merupakan pelanggaran terhadap hak subyektif Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan yang dimaksud salah satunya adalah pihak yang menguasai atau yang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah telah melanggar Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau kuasanya;

Dengan demikian unsur ini telah terpenuhi menurut hukum;

2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Menimbang, bahwa definisi kesalahan merupakan suatu perbuatan kesengajaan atau kelalaian yang memenuhi unsur-unsur melawan hukum. Unsur kesalahan diklasifikasikan menjadi kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya. Satu-satunya yang bisa menghindari pertanggungjawaban adalah adanya *force majeure* (bencana alam), meskipun hal tersebut juga membutuhkan pembuktian tersendiri sedangkan keadaan memaksa (*overmacht*) sepanjang dapat dibuktikan adanya kerugian tidak menghapuskan pertanggungjawaban;

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan.



Menimbang, bahwa dari fakta persidangan yaitu dari keterangan Saksi Penggugat yaitu Saksi ANDY SUWARYONO dan Saksi HIMAWAN TRI PRASETYANTORO, Saksi Tergugat yaitu Saksi ALI HIDAYAT dan Saksi NINING TRISTIANINGSIH dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat di obyek sengketa yang dilakukan oleh Majelis Hakim sebagaimana tertuang dalam berita acara persidangan dapat disimpulkan bahwa penguasaan Tergugat atas obyek sengketa adalah karena adanya hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat, sementara dari alat bukti Penggugat berupa P-1 sampai dengan P-9 dikaitkan dengan alat bukti Tergugat tertanda T-1 sampai dengan T-5 dapat disimpulkan bahwa ternyata antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada hubungan hukum terkait obyek sengketa. Penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa karena sebagai pemilik SMH obyek sengketa (*vide* bukti P-5), sementara Tergugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa karena telah membayar pembelian obyek sengketa dari kepada Turut Tergugat (*vide* bukti T-1, T-2 dan T-5) namun tidak disertai dengan peralihan surat hak milik. Dengan demikian berdasarkan fakta di persidangan dan hasil pemeriksaan setempat, perbuatan Tergugat menguasai obyek sengketa milik Penggugat merupakan perbuatan yang tidak didasari alas hukum yang sah atau melawan hukum. Bahwa unsur kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat dengan tidak melakukan pengecekan terhadap identitas objek tanah apakah benar milik Turut Tergugat atau pihak lain, disertai perlunya kehati-hatian dalam melakukan transaksi jual beli tanah karena memiliki nilai ekonomi tinggi membuktikan bahwa Tergugat melakukan kesalahan karena kurang hati-hatian. Dan akibat dari kesalahan tersebut tidak dilakukan dalam keadaan *force majeure* (bencana alam) atau keadaan memaksa (*overmacht*), sehingga Tergugat tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari kesalahan yang dilakukannya;

Dengan demikian unsur ini telah terpenuhi menurut hukum;

3. Adanya unsur kerugian bagi korban;

Menimbang, bahwa unsur atau syarat ini adalah dengan telah dilakukannya perbuatan yang melawan hukum, maka perbuatan tersebut mengakibatkan timbulnya suatu kerugian (*scade*). Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari.

Halaman 20 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt



Kerugian materil yaitu kerugian yang dapat dinilai dengan uang dan harus dibuktikan di persidangan dengan alat bukti yang selaras dengan dalil gugatan. Tanpa adanya pembuktian telah terjadinya kerugian maka PMH tidak bisa terjadi. Sementara kerugian immateriil yaitu kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang, misalnya kehilangan nyawa, kerugian nama baik, cacat fisik permanen, pedomannya yaitu menurut kemampuan, kedudukan dan kekayaan dari para pihak, dan pada praktiknya, pemenuhan tuntutan diserahkan kepada pertimbangan subjektifitas Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa tersebut mengalami kerugian materil yaitu tidak bisa memanfaatkan obyek sengketa sejak 1 Januari 2017, yang jika diperhitungkan mengalami kerugian materil jika obyek sengketa tersebut disewakan. Oleh karena itu, wajar Tergugat diwajibkan untuk membayar sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun atau Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan dihitung sejak 1 Januari tahun 2017 sampai dengan Tergugat mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat. Penggugat juga mengalami kerugian moril/immateriil, yaitu berupa hilangnya kepercayaan masyarakat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa yang jika diperhitungkan sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat selama jalanya persidangan Penggugat tidak mengajukan pembuktian spesifik dan terinci terkait adanya kerugian materil dan imateriil sebagaimana dimaksud dalam posita gugatan sehingga muncul angka sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun untuk kerugian materil dan Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk kerugian imateriil, namun bukan berarti kerugian tersebut tidak ada. Majelis Hakim menilai bahwa dengan Penggugat berperkara di Pengadilan Negeri sebelumnya (*vide* bukti P-8 dan P-9) dan dalam perkara a quo, membuktikan Penggugat telah mengeluarkan biaya, tenaga, waktu dan perhatian untuk membela hak subyektifnya. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat unsur kerugian bagi korban telah terpenuhi, karena Penggugat telah mengeluarkan sejumlah biaya untuk berperkara;

Dengan demikian unsur ini telah terpenuhi menurut hukum;

4. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban;

Menimbang, bahwa ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan

Halaman 21 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt



kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban. Unsur ini ingin menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku. Artinya, apabila ketiga unsur sebelumnya sudah terbukti, maka untuk membuktikan adanya hubungan kausalitas menjadi lebih mudah untuk disimpulkan karena kerugian yang ditimbulkan merupakan akibat langsung dari adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan secara tidak langsung sudah dijabarkan dalam pertimbangan unsur sebelumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena unsur perbuatan melawan hukum oleh Tergugat dan kerugian yang dialami Penggugat telah dibuktikan dalam pertimbangan unsur sebelumnya, maka untuk menentukan adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban dapat dilihat dari fakta di persidangan. Bahwa Majelis Hakim menilai dengan berlarut larutnya penyelesaian perkara a quo dikarenakan adanya sengketa sebelumnya sejak tahun 2017 dimana Penggugat berperkara dengan Tergugat di Pengadilan Negeri sebelumnya (*vide* bukti P-8 dan P-9) membuktikan bahwa upaya perdamaian belum menacapai hasil yang dapat disepakati sehingga perlunya adanya putusan Pengadilan untuk menentukan secara final siapakah pemilik yang sah atas obyek sengketa. Dengan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menilai telah terdapat hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban, sehingga perbuatan melawan hukum telah membuat korban mengalami kerugian;

Dengan demikian unsur ini telah terpenuhi menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena keempat unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut telah terpenuhi menurut hukum, maka petitum ketiga gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan maka untuk itu haruslah diterima ;

Tentang petitum keempat :

Menimbang, bahwa dalam petitum keempat, Penggugat memohon agar menghukum Tergugat untuk membayar karena telah melakukan perbuatan Melawan Hukum tersebut untuk membayar ganti kerugian, baik materiil dan immateriil kepada Penggugat, sebagai berikut:



- Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa tersebut mengalami kerugian materiil yaitu tidak bisa memanfaatkan obyek sengketa sejak 1 Januari tahun 2017, yang jika diperhitungkan mengalami kerugian materiil jika obyek sengketa tersebut disewakan. Oleh karena itu, wajar Tergugat I diwajibkan untuk membayar sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun atau Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan dihitung sejak 1 Januari tahun 2017 sampai dengan Tergugat mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat;
- Penggugat mengalami kerugian moril/imateriil, yaitu berupa hilangnya kepercayaan masyarakat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa yang jika diperhitungkan sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut, Majelis Hakim berpendapat selama jalannya persidangan Penggugat tidak mengajukan pembuktian spesifik dan terinci terkait adanya kerugian materiil dan imateriil sebagaimana dimaksud dalam posita gugatan sehingga muncul petitum keempat tersebut. Bahwa meskipun Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum sebelumnya telah menilai adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat, yaitu dengan Penggugat berperkara di Pengadilan Negeri sebelumnya (*vide* bukti P-8 dan P-9) dan dalam perkara a quo, dimana Penggugat telah mengeluarkan biaya, tenaga, waktu dan perhatian untuk membela hak subyektifnya, namun untuk dapat mengabulkan petitum keempat tersebut Majelis Hakim memerlukan pembuktian yang lebih spesifik agar dapat meyakinkan Majelis Hakim berapa nominal besaran yang pantas untuk dikabulkan, seperti nota-nota, kuitansi, tanda terima dan keterangan Saksi yang menunjang bukti surat tersebut. Oleh karena tidak adanya alat bukti sebagaimana dimaksud diatas, maka Majelis Hakim menilai petitum keempat tersebut tidak cukup alasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka petitum keempat gugatan Penggugat adalah tidak beralasan hukum maka untuk itu haruslah ditolak ;

Tentang petitum kelima :

Menimbang, bahwa dalam petitum kelima, Penggugat memohon agar menghukum Tergugat atau siapa saja menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan sebelumnya Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas

Halaman 23 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt



obyek sengketa dan Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat maka cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum yang memohonkan agar Majelis Hakim menghukum siapa saja yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat apapun, terhadap petitum tersebut Majelis Hakim menilai bahwa pada pokoknya suatu perkara hanya dapat mengikat para pihak yang termuat dalam surat gugatan, sementara pihak lain yang dapat ditarik untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan adalah pihak intervensi yang telah dikabulkan dalam putusan sela Majelis Hakim untuk masuk dalam pokok perkara. Hal tersebut untuk memenuhi asas keadilan dan kepastian hukum dalam suatu putusan, dimana tidaklah adil suatu putusan jika menarik pihak ketiga yang tidak tahu menahu terhadap jalannya suatu perkara sehingga hal tersebut menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pihak ketiga tersebut. Dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap petitum tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian petitum kelima ada yang ditolak dan ada yang dikabulkan, maka petitum kelima gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian sebagaimana amar putusan dibawah ini ;

Tentang petitum keenam ;

Menimbang, bahwa dalam petitum kelima, Penggugat memohon agar menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) atas barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I adalah sah dan berharga;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam persidangan terhadap petitum ini pihak Penggugat tidak menindaklanjutinya secara serius, selain itu dalam fakta persidangan tidak ada pembuktian terkait apa saja barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I. Selain itu Majelis Hakim berpendapat berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, obyek sengketa yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02089, Surat Ukur Nomor : 00258/ Karangsalam Kidul/2016 dengan luas 91 m2, N.I.B : 11.27.24.02.01183, atas nama CHRISTINE SETIAWATI, dalam keadaan kosong dan tidak ditempati secara fisik oleh Tergugat ataupun pihak lain, maka Majelis Hakim berpendapat tidak ada urgensi yang cukup untuk mengabulkan permohonan sita tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka petitum keenam gugatan Penggugat adalah tidak beralasan hukum maka untuk itu haruslah ditolak ;

Tentang petitum ketujuh :

Menimbang, bahwa dalam petitum ketujuh, Penggugat memohon agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari sejak keterlambatan Tergugat melaksanakan putusan ini;

Menimbang, bahwa lembaga uang paksa (*dwangsom*) diatur dalam Pasal 606a dan 606b Rv yang pada pokoknya maksud dimintakan uang paksa (*dwangsom*) adalah agar memberikan jaminan bahwa Tergugat akan mematuhi putusan hakim. Uang paksa menjadi semacam upaya paksa secara tidak langsung agar Tergugat yang kalah menjalankan putusan pengadilan secara sukarela dan sesegera mungkin. Semakin lama tidak menjalankan putusan pengadilan, semakin besar uang paksa yang harus dibayar;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa lembaga uang paksa (*dwangsom*) didasarkan pada kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi putusan mahkamah Agung Nomor 791K/Sip/1972 yang mengandung kaidah hukum bahwa uang paksa (*dwangsom*) hanya dibenarkan dalam eksekusi riil, sedangkan pada eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak dimungkinkan untuk dibarengi tuntutan uang paksa;

Menimbang, bahwa meskipun uang paksa (*dwangsom*) hanya dibenarkan dalam eksekusi riil, Majelis Hakim menilai tidaklah berkeadilan untuk mengabulkan petitum ketujuh tersebut, karena Majelis Hakim menilai tidak ada niat jahat awal dari Tergugat untuk menguasai obyek sengketa tanpa alas hak yang berlawanan dari peraturan perundang-undangan. Bahwa Tergugat awalnya berniat melakukan transaksi jual beli obyek sengketa dengan Turut Tergugat dengan dasar kepercayaan namun tidak dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Sehingga apabila Tergugat dibebani untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) tentunya akan semakin memberatkan bagi Tergugat karena selain Tergugat telah menderita kerugian sejumlah uang dari Turut Tergugat, Tergugat juga diharuskan untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka petitum ketujuh gugatan Penggugat adalah tidak beralasan hukum maka untuk itu haruslah ditolak ;

Halaman 25 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt



Tentang petitum kedelapan :

Menimbang, bahwa dalam petitum kedelapan, Penggugat memohon agar menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbar bijj voorad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut menurut Majelis Hakim dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, dan setelah mempelajari gugatan serta bukti-bukti yang telah diajukan, Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum tersebut beralasan dan berdasar hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka petitum kedelapan gugatan Penggugat adalah tidak beralasan hukum maka untuk itu haruslah ditolak ;

Tentang petitum kesembilan :

Menimbang, bahwa dalam petitum kesembilan, Penggugat memohon agar menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sesuai pasal 181 HIR yang berbunyi "*barangsiapa yang dinyatakan kalah dalam putusan hakim, maka ia akan dihukum untuk membayar biaya perkara*", maka dalam perkara ini oleh karena gugatan Penggugat pada pokoknya telah dikabulkan, sehingga Tergugat berada sebagai pihak yang kalah maka Tergugat perlu dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka petitum kesembilan gugatan Penggugat adalah cukup beralasan hukum maka untuk itu haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, dengan demikian terhadap petitum pertama patut dikabulkan sebagian;

Memperhatikan, pasal 1365 KUHP, Pasal 163 HIR, serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa, yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02089, Surat Ukur Nomor: 00258/ Karangsalam Kidul/2016 dengan luas 91 m2, N.I.B : 11.27.24.02.01183, atas nama CHRISTINE SETIAWATI, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Murai
- Selatan : rumah milik Taufik
- Timur : tanah milik Fadil
- Barat : tanah milik H. Nasirah (HM 720)

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang jelas (tanpa dasar hukum);

4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp893.000,00 (delapan ratus sembilan puluh tiga rupiah);

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto, pada hari Senin tanggal 12 Juni 2023, oleh kami, Yunanto Agung Nugroho, S.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Arsyad, S.H. dan Adhitya Ariwirawan, S.H, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt tanggal 31 Januari 2023, putusan tersebut dibacakan pada hari Selasa tanggal 13 Juni 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Agus Mugiono, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa Penggugat dan Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhammad Arsyad, S.H.

Yunianto Agung Nurcahyo, S.H.

Adhitya Ariwirawan, S.H, M.H.

Halaman 27 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt

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

Panitera Pengganti,

Agus Mugiono, S.H.

Perincian Biaya Perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt:

1.	Biaya pendaftaran.....	: Rp. 30.000,-
2.	Biaya ATK..	: Rp. 75.000,-
3.	Panggilan	: Rp 690.000,-
4.	PNBP	: Rp. 30.000,-
5.	Kirim surat.....	: Rp. 48.000,-
6.	Biaya materai.....	: Rp. 10.000,-
7.	Redaksi.....	: <u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah		: Rp. 893.000,-

(delapan ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 28 dari 28 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pwt