



Untuk Dinas

P U T U S A N  
Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**Virlianasari**, berkedudukan di Perum Maesonet IB 24 Rt 002 Rw 004 Kelurahan Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada WUSONO PUTRO, S.H. dan SUMADYANINGTYAS SARASTO, SH. Keduanya Advokat di WUSONO PUTRO, S.H. & REKAN, beralamat di Banyudono Rt 01/III Banyudono Boyolali berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Desember 2018; semula **Penggugat** selanjutnya disebut sebagai **Pembanding**;

M e l a w a n

**Deny Widjaja Santoso**, bertempat tinggal di Jl Kapten Patimura Rt 004 Rw 015 Dawung Tengah Serengan Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ZAINAL ARIFIN, S.H. dan LUKMAN HAKIM, S.H. Keduanya Advokat/Penasehat Hukum ZAINAL ARIFIN, S.H. & ASSOCIATES, beralamat Jl. Tubagus Angke Blok D 1 No. 2 RT 2 RW 05 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol. Petamburan, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Januari 2019; semula **Tergugat** selanjutnya disebut sebagai **Terbanding**;

**Maya Sari**, bertempat tinggal di Perum Maesonet IB - 24 Rt 002 Rw 004 Kelurahan Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DANANG PARMANTO, S.H. Advokat beralamat di Jl. Arifin 4 RT. 01 / RW.05 Kelurahan kampung Baru, Kecamatan Pasar Kliwon, Surakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Januari 2019; semula **Turut Tergugat I** selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I**;

Hal 1 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



**Kementrian Agraria Dan Tata Ruang Kota/Badan Pertanahan Nasional**  
**cq Kantor Pertanahan Kab. Sukoharjo**, Alamat : Jl. Jend.  
Sudirman No. 310, Kab. Sukoharjo;  
**Semula Turut Tergugat II** selanjutnya disebut sebagai **Turut**  
**Terbanding II**;

**Pengadilan Tinggi Jawa Tengah**;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 273/PDT/2019/PT SMG tanggal 13 Mei 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**Tentang Duduk Perkara**

Menimbang, bahwa Penggugat / Pembanding telah mengajukan gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 2 Juli 2018 dalam Register Nomor 159/Pdt.G/2018/PN Skt. Mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan Penggugat dan Turut Tergugat I adalah kakak beradik, sedangkan hubungan Turut Tergugat I dan Tergugat semula adalah rekan kerja atau *joint bisnis*.
2. Bahwa perkara ini bermula terjadi sekitar bulan Juni / Juli tahun 2012. Penggugat yang tinggal di Pacitan, berniat membeli rumah di Solo untuk anak-anaknya yang sekolah di Solo, juga agar anak-anaknya dapat dijaga oleh kakek-nenek yang merupakan orang tua dari Penggugat. Hal itu bersamaan dengan rencana Turut Tergugat I dan Tergugat membeli rumah untuk kantor dari kerjasama mereka dalam bidang garment / *joint bisnis*.
3. Bahwa Penggugat tidak bisa membeli rumah atas nama sendiri karena ada masalah Bank (*Blacklist Bank*), sedangkan Turut Tergugat I tidak bisa memakai nama sendiri karena menurut persyaratan Bank kurang memenuhi, sehingga Tergugat menawarkan diri menggunakan nama Tergugat untuk pemohon Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan nama dalam sertifikat dari rumah yang akan dibeli. Akhirnya Penggugat dan Turut Tergugat I sepakat membeli Tanah dan Bangunan untuk Penggugat, melalui KPR di Bank Permata Cabang Solo dengan *platfond* kredit Rp 823.000.000,- (delapan ratus dua puluh tiga juta rupiah), tetapi dibayar oleh Penggugat. Sertipikat tanah tersebut diatas namakan Tergugat

Hal. 2 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk kredit yang diperoleh, dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Herlina, SH pada tanggal 20 September 2012.

Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 766 sekarang Sertifikat Hak Milik Nomor 4250 atas nama : Deny Widjaja Santoso Sarjana Ekonomi, seluas 132 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madegondo. Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo. Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Tanah dan Bangunan milik Bapak Slamet
  - Batas Barat : IB.22 (tanah kosong)
  - Batas Selatan: Jalan Perumahan Maesonet
  - Batas Timur : IB. 26
4. Bahwa pembayaran angsuran Penggugat untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 766 sekarang Sertipikat Hak Milik Nomor 4250 tersebut adalah Rp.8.599.200,- (delapan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus rupiah) setiap bulannya yang dibayarkan oleh Penggugat, dengan cara Penggugat setor Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) setiap bulan ke Rekening Tergugat di Bank Permata, Cabang Solo Nomor Rekening 410-684-317-7 atas nama Deny Widjaja Santoso, kemudian oleh bank di potong sesuai akad kredit. Setelah dibeli oleh Penggugat, rumah tersebut direnovasi yang menghabiskan biaya kurang lebih Rp. 306.909.975,- (tiga ratus enam juta sembilan ratus sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah). Semua biaya renovasi dibayar oleh Penggugat tanpa melibatkan Tergugat;
5. Bahwa Ayah Tergugat selaku Pendeta juga ikut memberkati dengan tujuan rumah Penggugat bisa membawa kesejahteraan bagi Penggugat dan keluarganya;
6. Bahwa setelah ± 3 (tiga) tahun yaitu tahun 2015, Penggugat sudah bisa memperoleh atau membeli rumah sendiri (*clear black list*), maka Penggugat dan Turut Tergugat I menemui Tergugat untuk dibalik nama rumah yang semula dibeli oleh Penggugat, namun Tergugat memberi jawaban dengan alasan antara lain: “besok memberi kabar, tunggu kabar, berulang kali jika Penggugat bertemu dengan Tergugat di Mall selalu menghindari dll” yang intinya Tergugat hanya mengulur-ulur waktu.
7. Bahwa Penggugat karena tidak mendapat jawaban yang pasti dari Tergugat dan Turut Tergugat I, maka Penggugat berusaha menemui Tergugat lagi kerumah Tergugat tetapi tidak ditemui oleh Tergugat justru yang menemui adalah Istri Tergugat. Melalui SMS (*Short Message*

Hal. 3 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Service), BBM (*BlackBerry Messenger*), atau WA (*Whatsapp*) juga tidak mendapat kepastian dan cenderung menghindar dengan bermacam-macam alasan.

8. Bahwa sekitar tahun 2015, yang terjadi justru Tergugat melalui kuasa hukumnya yang berganti-ganti telah melayangkan somasi yang tidak jelas kepada Penggugat, seperti mengatakan kontrak sudah berakhir lewat waktu, juga menuduh Penggugat menghuni tanpa alas hak, dan yang terakhir, Tergugat mengadukan Penggugat di Polres Sukoharjo, dimana saat itu telah terjadi kesepakatan bahwa Tergugat akan mengembalikan uang Penggugat namun sampai sekarang kesepakatan itu tidak terealisasi dan tidak ada kabar lebih lanjut dari Tergugat.
9. Bahwa sikap Tergugat yang sangat kelewatan membuat Penggugat merasa tidak dianggap, yaitu pada tanggal 11 Juni 2018 (menjelang lebaran) ada *appraisal* dari sebuah Bank yang mengatakan untuk *Take Over* pengalihan kredit dari sebuah Bank di Solo, maka Penggugat menyimpulkan, Sertipikat Hak Milik Penggugat tersebut dijamin untuk kepentingan pribadi Tergugat;
10. Bahwa Tergugat juga telah membuat cerita yang tidak benar di masyarakat yang sangat menyudutkan Penggugat. Penggugat merasa dilecehkan dan direndahkan oleh Tergugat apalagi dalam satu rumah mayoritas adalah perempuan dan ada bayi yang baru berusia 3 (tiga) bulan;
11. Bahwa pada hari Selasa, 26 Juni 2018 Tergugat telah menyuruh sekitar 8-10 (delapan sampai sepuluh) orang yang diindikasikan preman yang mengancam, menakut nakuti, dan hendak membongkar tembok rumah tersebut diatas yang membuat resah Penggugat dan semua penghuni rumah tersebut, karena sebelumnya Tergugat mengancam untuk membongkar tembok rumah yang dihuni oleh Penggugat beserta orang tuanya. Selanjutnya ribut-ribut ini terdengar / terlihat security perumahan dengan didampingi oleh ketua Paguyuban Perumahan Maesonet yang kemudian datang untuk menengahi;
12. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang sering melakukan perbuatan tidak menyenangkan terhadap Penggugat maka Penggugat telah mengadukan dugaan tindak pidana pengancaman dan atau perbuatan tidak menyenangkan yang terjadi pada tanggal 26 Juni 2018 sekitar pukul 10:00 WIB yang bertempat di Perumahan Maesonet Blok IB No 24 RT 02, RW

Hal. 4 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG

#### Disclaimer

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



04 Ds Madegondo Kec Grogol Kab Sukoharjo dengan Nomor: STTP // 98  
// VI/2018/RESKRIM;

13. Bahwa tanggal 28 Juni 2018, akhirnya terjadi tindakan main hakim sendiri, arogansi, dengan tujuan intimidasi yaitu dengan cara pengerusakan (pembongkaran paksa) atas tembok di rumah Maesoenet IB-24, yang mana didalamnya terdapat Penggugat beserta keluarganya, untuk membuat Penggugat dan keluarga resah, dengan tujuan agar Penggugat tidak tahan tinggal di rumah Maesoenet IB-24, Solobaru dan meninggalkan rumah tersebut;

14. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang membuat Penggugat tidak menerima hak atas tanah dan bangunan yang sebenarnya adalah hak dan milik Penggugat sedangkan Tergugat bermaksud hanya menelakung dengan cara memutar balikan fakta terhadap Penggugat, maka perbuatan Tergugat tersebut merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrecthmatige Daad)** dan telah secara nyata membawa kerugian bagi PENGGUGAT;

15. Bahwa kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan Tergugat terhadap Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang menyatakan bahwa : ***"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"***;

16. Bahwa dengan perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat atas ketidakjelasan dan kepastian hukum tersebut, Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat secara materiil dan immateriil;

- Adapun Kerugian Materiil adalah sebagai berikut:

Berupa 25 (duapuluh lima) kali angsuran rumah yaitu 25 x Rp. 8.599.200 = Rp. 214.980.000,- (dua ratus empat belas juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) ditambah biaya renovasi rumah sebesar Rp. 306.909.975,- (tiga ratus enam juta sembilan ratus sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah) jadi total kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp. 521.889.975,- (lima ratus dua puluh satu juta delapan ratus delapan puluh sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah) atau 63 % dari harga rumah tersebut diatas;

- Kerugian Immateriil.

Hal. 5 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian immateriil karena Penggugat tidak bisa menikmati pembelian rumahnya dengan hidup tenang karena selalu diteror, intimidasi serta nama baik Penggugat yang dicemarkan oleh Tergugat, maka kerugian immateriil tersebut diukur dengan uang sebesar RP. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Bahwa dengan demikian kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Kerugian materiil Rp 521.889.975,- + Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).= **Rp 1.521.889.975 (satu milyar lima ratus dua puluh satu juta delapan ratus delapan puluh sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah);**

17. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia, maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan kiranya untuk meletakkan Sita Jaminan atau Sita Persamaan atas aset atau kekayaan yang terdiri dari:

Tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 766 sekarang Sertipikat Hak Milik Nomor 4250 atas nama : Deny Widjaja Santoso, seluas 132 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madegondo. Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo. Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Tanah dan Bangunan milik Bapak Slamet
- Batas Barat : IB.22 (tanah kosong)
- Batas Selatan: Jalan Perumahan Maesonet
- Batas Timur : IB. 26

18. Bahwa terhadap posisi Turut Tergugat II dalam perkara ini, untuk membenarkan bahwasanya asset tanah dan bangunan sebagaimana point 15 diatas adalah benar atas nama Tergugat sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 766 dan sekarang Sertipikat Hak Milik No. 4250;

19. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut dan untuk mengamankan terhadap obyek sita sebagaimana poin 13 diatas, mohon agar Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Kota / Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Pertanahan Kab. Sukoharjo **(Turut Tergugat II) untuk memblokir dan menolak segala jenis pencatatan apapun terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan:**

Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 766 sekarang Sertifikat Hak Milik Nomor 4250 atas nama : Deny Widjaja Santoso, seluas 132 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa

Hal. 6 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG

#### Disclaimer

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



Madegondo. Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo. Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Tanah dan Bangunan milik Bapak Slamet
- Batas Barat : IB.22 (tanah kosong)
- Batas Selatan: Jalan Perumahan Maesonet
- Batas Timur : IB. 26

20. Bahwa setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap (**inkracht van Gewijsde**) Tergugat lalai atau masih tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan isi putusan maka ditentukan denda Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya sampai pemenuhan isi putusan ini;

21. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 Ayat 1 HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (**uitvoerbaar bij Voorraad**) meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Surakarta C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil pada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan sebagai berikut :

Tanah dan bangunan SHGB No. 766 sekarang Sertipikat Hak Milik Nomor 4250 atas nama : Deny Widjaja Santoso, seluas 132 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madegondo. Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo. Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Tanah dan Bangunan milik Bapak Slamet
- Batas Barat : IB.22 (tanah kosong)
- Batas Selatan: Jalan Perumahan Maesonet
- Batas Timur : IB. 26

4. Menyatakan Tanah dan bangunan SHGB No. 766 sekarang Sertipikat Hak Milik nomor 4250 atas nama : Deny Widjaja Santoso tidak sah;

Hal. 7 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemegang hak yang sah /atau pemilik asli atas Tanah dan Bangunan SHGB No. 766 sekarang Sertipikat Hak Milik nomor 4250 atas nama : Deny Widjaja Santoso;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat dengan perincian sebagai berikut :
  - Kerugian materiil sebesar Rp.521.889.975,- (lima ratus dua puluh satu juta delapan ratus delapan puluh sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah) atau 63% dari harga rumah tersebut saat ini
  - Kerugian immateriil sebesar RP. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)Dengan total kerugian sebesar Rp **Rp 1.521.889.975 (satu milyar lima ratus dua puluh satu juta delapan ratus delapan puluh sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah)** Terhitung sejak adanya Putusan perkara ini;
7. Menghukum Turut Tergugat II **untuk memblokir dan menolak segala jenis pencatatan apapun terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan:** Tanah dan bangunan SHGB No. 766 sekarang Sertipikat Hak Milik nomor 4250 atas nama : Deny Widjaja Santoso, seluas 132 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madegondo. Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo. Dengan batas – batas sebagai berikut :
  - Batas Utara : Tanah dan Bangunan milik Bapak Slamet
  - Batas Barat : IB.22 (tanah kosong)
  - Batas Selatan: Jalan Perumahan Maesonet
  - Batas Timur : IB. 26
8. Menghukum Turut Tergugat II untuk menerbitkan Sertipikat baru yang semula Tanah dan bangunan SHGB No. 766 sekarang Sertifikat Hak Milik nomor 4250 atas nama : Deny Widjaja Santoso, seluas 132 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madegondo. Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo menjadi atas nama Penggugat (Virlianasari);
9. Menghukum Tergugat untuk memberikan uang pemaksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) atas keterlambatan kepada Penggugat sampai putusan ini dilaksanakan;
10. Menyatakan putusan perkara ini bisa dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi; (*uit Voerbar bij voorraad*);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini.

Hal. 8 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG

#### Disclaimer

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





SUBSIDAIR:

- Apabila Pengadilan Negeri Surakarta Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat / Terbanding mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

**I. TENTANG KEKUASAN MENGADILI : PENGADILAN NEGERI SURAKARTA TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN UNTUK MENGADILI PERKARA No.159/PDT.G/2018/PN.Skt.**

1. Bahwa apabila dicermati dengan teliti gugatan Penggugat walaupun dalam dalil gugatannya menyebutkan tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, tetapi dalam petitumnya ternyata berisi tuntutan tentang tidak sahnya Sertifikat HGB No. 766 sekarang Sertifikat HM No. 4250 atas nama DENY WIDJAJA SANTOSO (*petitum angka 4*) dan tuntutan agar Turut Tergugat II dihukum untuk menerbitkan Sertifikat Baru yang semula Tanah dan Bangunan SHGB No. 766 sekarang Sertifikat HM No. 4250 atas nama DENY WIDJAJA SANTOSO , seluas 132 m2 yang terletak di Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo menjadi atas nama Penggugat VIRLIANASARI (*petitum angka 8*).
2. Bahwa tuntutan Penggugat tersebut diatas yang menuntut tentang sah atau tidaknya penerbitan sebuah Sertifikat oleh Pejabat Tata Usaha Negara dan tuntutan kepada pejabat Tata Usaha Negara untuk menerbitkan sertifikat baru adalah **merupakan tuntutan dalam perkara Sengketa Tata Usaha Negara, yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Semarang untuk memeriksa dan mengadilnya.**
3. Bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat merupakan petitum dalam perkara Sengketa Tata Usaha Negara, maka **Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan yang diajukan Penggugat, karena yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Tata Usaha Semarang.** Dengan demikian **Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.**

**II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR**

Hal. 9 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



1. Bahwa gugatan penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur pasal 1365 KUHPerdata. Bahwa ada dua hal yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata, yaitu :
  - *Adanya perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, dan*
  - *Mewajibkan orang lain yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut,*
2. Bahwa apabila dicernati, materi gugatan Penggugat ternyata **tidak ada kesesuaian antara posita dan petitum gugatan Penggugat**, yaitu :
  - Dalam posita gugatan, Penggugat menguraikan tentang adanya kerugian materiil sebesar Rp.521.889.975,- dan immateriil Rp.1.000.000.000,- .
  - Dalam petitum gugatan, Penggugat disamping menuntut ganti kerugian juga menuntut tentang penerbitan Sertifikat HGB No.766 sekarang Sertifikat HM No.4250 atas nama DENY WIDJAJA SANTOSO dinyatakan tidak sah (*petitum angka 4*), dan Penggugat dinyatakan sebagai pemegang hak yang sah/pemilik asli tanah dan bangunan Sertifikat HGB No.766 sekarang Sertifikat HM No.4250 atas nama DENY WIDJAJA SANTOSO (*petitum angka 5*) serta tuntutan agar Turut Tergugat II dihukum untuk menerbitkan Sertifikat Baru yang semula Tanah dan Bangunan SHGB No.766 sekarang Sertifikat HM No.4250 atas nama DENY WIDJAJA SANTOSO, seluas 132 m2 yang terletak di Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo menjadi atas nama Penggugat VIRLIANASARI (*petitum angka 8*). **Dimana ketiga petitum tersebut tidak pernah diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya.**
3. Bahwa gugatan Penggugat yang mencampur adukkan antara tuntutan ganti kerugian dengan pengembalian sertifikat tanah adalah tidak diperkenankan dalam sebuah gugatan perbuatan melawan hukum. Penggugat harus memilih salah satu apakah tuntutan ganti kerugian atau pengembalian sertifikat. Tidak bisa dua –duanya dituntut, karena menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas.
4. Bahwa oleh karena tidak adanya kesesuaian antara posita dan petitum gugatan Penggugat, dan adanya pencampuradukan dua tuntutan, yaitu antara tuntutan ganti kerugian dan tuntutan

Hal. 10 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



pengembalian sertifikat, maka **gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscure libels*)**. Oleh karenanya **gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima**.

### III. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa obyek gugatan Penggugat adalah Sertifikat HGB No. 766 sekarang Sertifikat HM No. 4250 atas nama DENY WIDJAJA SANTOSO, dimana saat ini obyek sengketa tersebut menjadi agunan di Bank CIMB Niaga Surakarta.
2. Bahwa gugatan Penggugat yang hanya menggugat Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tanpa menarik pihak Bank CIMB Niaga sebagai pihak dalam perkara ini, mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak/ tidak lengkap.
3. Bahwa oleh karena **gugatan Penggugat kurang pihak/ tidak lengkap, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima**.

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa Tergugat tidak kenal dan tidak pernah berhubungan hukum dengan Penggugat.
3. Bahwa Tanah Sertifikat HGB No. 766 sekarang Sertifikat HM No. 4250 atas nama DENY WIDJAJA SANTOSO adalah tanah hak milik sah Tergugat yang dibeli oleh Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No.153/GRG/2012 tanggal 26/09/2012 dibuat dihadapan HERLINA, SH, PPAT di Sukoharjo seharga Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah).
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tanah obyek sengketa adalah dibeli Penggugat dengan cara pinjam nama Tergugat adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karena tidak ada bukti apapun yang menunjukkan bahwa Penggugat telah meminjam pakai nama Tergugat dalam pembelian obyek sengketa.
5. Bahwa Tergugat pernah melakukan kerjasama usaha dengan Turut Tergugat I yang modal usaha sepenuhnya berasal dari Tergugat. Turut Tergugat I yang menjalankan usahanya. Dalam perkembangannya usaha tersebut mengalami kerugian akibat dana perusahaan sebesar Rp. 764.475..800,- (tujuh ratus enam puluh empat juta empat ratus tujuh puluh

Hal. 11 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



lima ribu delapan ratus rupiah) dipakai oleh Turut Tergugat I untuk kepentingan pribadi Turut Tergugat I,.

6. Bahwa Turut Tergugat I harus mempertanggungjawabkan pemakaian dana tersebut kepada Tergugat dan sebagai bentuk pertanggungjawabannya Turut Tergugat I telah mengembalikan dana yang dipakai dengan cara mencicil dengan total pengembalian sebesar Rp. 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah). Sehingga sisa dana yang belum dikembalikan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat sampai dengan saat ini sebesar **Rp. 549.475.800,- (Lima ratus empat puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus rupiah).**
7. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, karena obyek sengketa adalah milik Tergugat yang dibeli secara sah oleh Tergugat, dengan cara jual beli sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang ada, yaitu dibuat dihadapan PPAT, sehingga obyek sengketa adalah sah milik Tergugat.
8. Bahwa setelah Tergugat membeli tanah obyek sengketa, kemudian Tergugat meminjamkan kepada Turut Tergugat I untuk dipakai sebagai tempat tinggal, karena pada saat itu Tergugat dan Turut Tergugat I ada hubungan kerja dan Turut Tergugat I tidak memiliki tempat tinggal.
9. Bahwa Tergugat tidak tahu jika Penggugat ikut bertempat tinggal di tanah obyek sengketa bersama dengan Turut Tergugat I, tahunya Tergugat saat Tergugat meminta Turut Tergugat I untuk meninggalkan tanah dan bangunan obyek sengketa, karena sudah tidak ada hubungan kerja lagi dengan Turut Tergugat I dan tanah obyek sengketa akan Tergugat pakai sendiri, ternyata selain dihuni oleh Penggugat Turut Tergugat I juga ditempati oleh Penggugat.
10. Bahwa Tergugat sudah berulang kali meminta Penggugat dan Turut Tergugat I untuk meninggalkan obyek sengketa, namun baik Penggugat maupun Turut Tergugat I tidak mau, dengan alasan Penggugat adalah selaku pemilik atas tanah obyek sengketa. Padahal Penggugat tidak memiliki alat bukti yang sah bahwa Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa.
11. Bahwa berdasarkan bukti – bukti othenik yang ada, tanah obyek sengketa adalah milik sah dari Tergugat, dan Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang sah atas tanah obyek sengketa,

Hal. 12 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini agar menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan dan ditolak untuk seluruhnya.

## C. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Konpensi dianggap termuat dan terbaca kembali dalam Rekonsensi.
2. Bahwa dalam Rekonsensi ini, yang semula.
  - Tergugat dalam Konpensi sekarang disebut **PENGUGAT REKONPENSI.**
  - Penggugat dalam Konpensi sekarang disebut **TERGUGAT I REKONPENSI.**
  - Turut Tergugat I Konpensi sekarang disebut **TERGUGAT II REKONPENSI.**
  - Turut Tergugat II Konpensi sekarang disebut **TURUT TERGUGAT REKONPENSI.**
3. Bahwa Pengugat Rekonpesi adalah pemilik sah atas Tanah Sertifikat HGB No. 766 sekarang Sertifikat HM No. 4250 atas nama DENY WIDJAJA SANTOSO, berdasarkan Akta Jual Beli No 153/GRG/2012 tanggal 26/09/2012 dibuat dihadapan HERLINA, SH, PPAT, di Sukoharjo yang dibeli oleh Penggugat Rekonsensi seharga Rp. 225.000.000,- (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebealah Utara : Tanah dan bangunan milik Slamet
  - Sebelah Timur : IB. 22
  - Sebelah Selatan : Jalan Perumahan Maesonet
  - Sebelah Barat : IB. 26

Untuk selanjutnya disebut **“obyek sengketa”**.

4. Bahwa pada tahun 2012 tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut, Penggugat Rekonsensi pinjamkan kepada Tergugat II Rekonsensi (Sdr. MAYA SARI) karena pada saat itu antara Penggugat Rekonsensi dan Tergugat II Rekonsensi/ ada kerjasama usaha dan dengan pertimbangan Tergugat II Rekonsensi tidak memiliki rumah tempat tinggal, maka agar memperlancar usaha kerjasama maka Penggugat Rekonsensi meminjamkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Tergugat II Rekonsensi.
5. Bahwa dalam pelaksanaan usaha kerjasama, Penggugat Rekonsensi yang menyediakan modalnya, sedangkan Tergugat II Rekonsensi selaku pihak yang menjalankan usaha.

Hal. 13 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG





6. Bahwa dalam menjalankan usaha kerjasama, ternyata Tergugat II Rekonsensi telah menyalahgunakan kepercayaan yang Penggugat Rekonsensi berikan kepada Tergugat II Rekonsensi, dimana Tergugat II Rekonsensi telah menggunakan uang perusahaan untuk kepentingan pribadi Tergugat II Rekonsensi yang mengakibatkan kerugian perusahaan.
7. Bahwa total dana perusahaan yang dipakai secara melawan hukum oleh Tergugat II Rekonsensi adalah sebesar Rp.764.475.800,- (tujuh ratus enam puluh empat juta empat ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus rupiah).
8. Bahwa Tergugat II Rekonsensi harus mempertanggungjawabkan pemakaian dana tersebut kepada Penggugat Rekonsensi dan sebagai bentuk pertanggungjawabannya Tergugat II Rekonsensi telah mengembalikan dengan cara mencicil dengan total pengembalian sebesar Rp.215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah). Sehingga sisa dana yang belum dikembalikan oleh Tergugat II Rekonsensi sampai dengan saat ini kepada Penggugat Rekonsensi adalah sebesar Rp.549.475.800,- (Lima ratus empat puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus rupiah).
9. Bahwa Penggugat Rekonsensi telah berulang kali meminta kepada Tergugat II Rekonsensi untuk mengembalikan uang sebesar Rp.549.475.800,- (Lima ratus empat puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi. Namun sampai sekarang belum ada pengembalian dari Tergugat II Rekonsensi.
10. Bahwa oleh karena tidak ada iktikad baik dari Tergugat II Rekonsensi, maka Penggugat Rekonsensi meminta Tergugat II Rekonsensi untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah obyek sengketa. Pada saat Penggugat Rekonsensi meminta Tergugat II Rekonsensi untuk meninggalkan rumah obyek sengketa, ternyata ada Tergugat I Rekonsensi yang ikut tinggal didalam rumah obyek sengketa, padahal Penggugat Rekonsensi tidak pernah memberikan ijin kepada orang lain selain kepada Tergugat II untuk menempati rumah obyek sengketa.
11. Bahwa perbuatan Tergugat II Rekonsensi yang mendiami rumah obyek sengketa tanpa hak dan ijin dari Penggugat Rekonsensi, demikian pula perbuatan Tergugat II Rekonsensi yang memberikan ijin kepada Tergugat

Hal. 14 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



I Rekonpensi tanpa ijin dari Penggugat Rekonpensi merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi.

12. Bahwa berbagai upaya telah Penggugat Rekonpensi lakukan untuk meminta Tergugat II Rekonpensi dan Tergugat I Rekonpensi untuk meninggalkan rumah obyek sengketa, namun tidak berhasil. Oleh karenanya Penggugat Rekonpensi melakukan gugatan rekonpensi ini.

13. Bahwa perbuatan Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi yang menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa yang bukan merupakan haknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi, dimana Penggugat Rekonpensi tidak dapat menguasai dan menggunakan tanah dan rumah obyek sengketa, mengakibatkan kerugian moril maupun materiil sebagai berikut :

**Kerugian moril :**

- Tergugat I Rekonpensi menempati tanah dan rumah obyek sengketa tanpa hak mulai dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2018 (selama 6 tahun) apabila dihitung harga sewa per tahun Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), maka Tergugat I harus membayar uang sewa kepada Penggugat Rekonpensi sebesar :  $6 \times \text{Rp. } 45.000.000,- = \text{Rp. } 270.000.000,-$  (dua ratus tujuh puluh juta rupiah).
- Penggantian Pembayaran PDAM dua bulan terakhir yang dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus rupiah).

Jumlah kerugian moril adalah sebesar Rp. 271.500.000,- (Dua ratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah).

**Kerugian immateriil :**

- Kerugian imateril berupa rasa tidak nyaman dan tidak tenang akibat perbuatan Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi yang menolak meninggalkan tanah dan rumah obyek sengketa yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

14. Bahwa berdasarkan hal-hal diuraikan diatas, maka mohon agar Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi dihukum untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi sebagai berikut :

**Tergugat I Rekonpensi :**

- a. Tergugat I Rekonpensi dihukum untuk membayar kerugian moril akibat Tergugat I Rekonpensi menempati tanah dan rumah obyek



sengketa tanpa hak mulai dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2018 (selama 6 tahun) apabila dihitung harga sewa per tahun Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), maka Tergugat I harus membayar uang sewa kepada Penggugat Rekonpensi sebesar : 6 x Rp. 45.000.000,- = Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah).

- b. Penggantian pembayaran PDAM dua bulan terakhir yang dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus rupiah).

Jumlah kerugian moril adalah sebesar Rp. 271.500.000,- (Dua ratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah).

**Tergugat II Rekonpensi :**

- Tergugat II Rekonpensi dihukum untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi kekurangan pengembalian uang modal usaha dari Penggugat Rekonpensi yang dipakai untuk kepentingan pribadi oleh Tergugat II Rekonpensi sebesar Rp.549.475.800,- (Lima ratus empat puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus rupiah).

**Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi :**

- Tergugat I Rekonpensi dan tergugat II Rekonpensi secara tanggung renteng dihukum untuk membayar kerugian imateriil sebesar Rp. 1.000.00.000,- ( satu milyar rupiah).

15. Bahwa untuk menjamin agar pelaksanaan putusan gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) , maka Penggugat Rekonpensi mohon agar terhadap harta benda Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat II Rekonpensi berupa :

- Tanah dan bangunan SHM No.714 atas nama Virlianasari, luas 449 m2, terletak di Kelurahan Arjowinangun, Kecamatan Pacitan, Kabupaten Pacitan.
- Tanah dan bangunan SHM No.426 Virlianasari, luas 426 m2, terletak di Kelurahan Arjowinangun, Kecamatan Pacitan, Kabupaten Pacitan.
- Tanah dan bangunan SHM No.709 Virlianasari, luas 787 m2, terletak di Kelurahan Arjowinangun, Kecamatan Pacitan, Kabupaten Pacitan.

Untuk diletakkan sita jaminan dalam perkara ini.

16. Bahwa untuk menjamin adanya iktikad baik dari Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi dalam pelaksanaan putusan perkara ini,

Hal. 16 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi mohon agar ditetapkan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi lalai melaksanakan putusan ini yang dihitung mulai saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dengan dilaksanakannya isi putusan oleh Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi.

17. Bahwa Turut Tergugat dihukum untuk mengikuti dan mematuhi isi putusan perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM KONPENSI :**

### **DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak seluruh gugatan Penggugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

### **DALAM REKONPENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi..
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh juru sita pengadilan atas harta kekayaan Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi yang dimohonkan sita jaminan.
4. Menghukum Tergugat I Rekonpensi :
  - Untuk membayar kerugian moril akibat Tergugat I Rekonpensi menempati tanah dan rumah obyek sengketa tanpa hak mulai dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2018 (selama 6 tahun) apabila dihitung harga sewa per tahun Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), maka Tergugat I harus membayar uang sewa kepada Penggugat Rekonpensi sebesar :  $6 \times \text{Rp.45.000.000,-} = \text{Rp.270.000.000,-}$  (dua ratus tujuh puluh juta rupiah).

Hal. 17 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk membayar penggantian pembayaran PDAM dua bulan terakhir yang dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus rupiah).

Jumlah keseluruhan kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat I Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp.271.500.000,- (Dua ratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah).

## 5. Menghukum Tergugat II Rekonpensi :

- Untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi kekurangan pengembalian uang modal usaha dari Penggugat Rekonpensi yang dipakai secara melawan hukum oleh Tergugat II sebesar Rp.549.475.800,- (Lima ratus empat puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus rupiah).

## 6. Menghukum Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi :

- Secara tanggung renteng membayar kerugian imateriil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.1.000.00.000,- ( satu milyar rupiah).

## 7. Menghukum Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi lalai melaksanakan putusan ini mulai berlaku pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dengan dilaksanakannya isi putusan oleh Tergugat I Rekonpensi dan tergugat II Rekonpensi.

## 8. Menghukum Turut Tergugat Rekonpensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat I Rekonpensi dan Turut Tergugat I Konvensi/ Tergugat II Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Tergugat I / Turut Terbanding I mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

### DALAM KONVENSI

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat I tidak menolak dan atau tidak menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat.

Hal. 18 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebelum menjawab gugatan Penggugat, Turut Tergugat I akan menjelaskan kronologis Judec Factie ( fakta hukum ) secara tepat dan benar, sehingga akar permasalahannya jelas dan tidak terdapat salah interpretasi (penafsiran) dan Majelis Hakim memeriksa perkara Aquo dapat memeriksa dan mengadili dengan amar putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Peradilan yang baik dan benar.
3. Bahwa benar Turut Tergugat I mempunyai hubungan keluarga kakak dan adik dengan Penggugat, karena itulah Penggugat begitu percaya dengan Turut Tergugat I dalam pembelian tanah dan bangunan di Sukoharjo. Dimana Penggugat kenal dengan Tergugat, dikarenakan Tergugat ada kerja sama dengan Turut Tergugat I dalam usaha garment.
4. Bahwa benar kronologis kepemilikan atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.766 sekarang Setipikat Hak Milik No.4250 Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, seluas  $\pm 132 \text{ m}^2$  atas nama Deny Widjaja Santoso, SE ( Tergugat ) adalah sebagai berikut:
  - 4.1. Bahwa Penggugat pada bulan September 2012 membeli tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.766 sekarang Setipikat Hak Milik No.4250 Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, seluas  $\pm 132 \text{ m}^2$  dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Permata Cabang Solo, dengan meminjam nama DENNY WIDJAJA SANTOSO ( Tergugat ).
  - 4.2. Bahwa pembayaran angsuran tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.766 sekarang Setipikat Hak Milik No.4250 Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, seluas  $\pm 132 \text{ m}^2$ , Penggugat setiap bulannya menyetor ke rekening DENY WIDJAJA SANTOSO, SE. ( Tergugat ) di Bank Permata Cabang Solo, Nomor Rekening : 4106843177, Alamat Jl. Kapt Patimura Dawung Tengah RT.4 RW.15, Kelurahan Serengan, Kecamatan Serengan, Surakarta sebesar Rp.9.000.000,- ( sembilan juta rupiah ).
  - 4.3. Bahwa Tergugat meminta Turut Tergugat I untuk membawa dan menyimpan surat persetujuan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ( KPR ) dari Bank Permata.
  - 4.4. Bahwa sebelum rumah di Perum Maesonet IB-24 RT.002 RW.004, Kelurahan Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo tersebut ditempati, terlebih dahulu dilakukan renovasi

Hal. 19 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG

#### Disclaimer

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



guna kenyamanan, pada saat pertama pembangunan dalam rangka renovasi, sebagai orang yang beriman dilakukan pemberkatan yang dipimpin oleh orang tua Tergugat sebagai pendeta. Saat itu dengan tegas dan lantang, orang tua Tergugat menyatakan kalau rumah tersebut milik Penggugat dan memimpin doa agar Penggugat dan keluarganya dalam memiliki dan menempati rumah tersebut selalu mendapat rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa. Karena rumah Blok IB No.26 yang bersebelahan dengan obyek sengketa ternyata dibeli oleh Tergugat, dalam pemberkatan itu orang tua Tergugat juga sekaligus memberkati agar Tergugat dalam memiliki rumah Blok IB No.26 juga diberkati Tuhan Yang Maha Esa.

- 4.5. Bahwa setelah pembangunan renovasi rumah di Perum Maesonet IB-24 RT.002 RW.004, Kelurahan Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo tersebut selesai, maka rumah ditinggali dan ditempati oleh kedua orang tua Penggugat, Turut Tergugat I dan anak Penggugat sampai saat ini.
5. Bahwa benar selama ini Penggugat dengan Turut Tergugat I sudah berusaha menemui Tergugat guna keperluan dibalik nama atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.766 sekarang Setipikat Hak Milik No.4250 Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, seluas  $\pm 132 \text{ m}^2$  atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi sampai dengan saat ini belum terlaksana.
6. Bahwa benar Tergugat mengadukan Penggugat di Polres Sukoharjo, dari hasil mediasi yang dilakukan Brigadir Wahyu dari Sat Reskrim Polres Sukoharjo didapat kesepakatan, pihak Pelapor hal ini Sdr. Deny Widjaja Santoso, SE (Tergugat) akan mengembalikan seluruh angsuran atau cicilan pembelian rumah yang telah dibayar oleh Penggugat, ditambah seluruh biaya pembangunan renovasi rumah tersebut.
7. Bahwa benar didalam rumah Maesonet IB-24 RT.002 RW.004, Kelurahan Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo tersebut ada bayi perempuan yang masih kecil, dimana bayi tersebut adalah anak dari Turut Tergugat I.
8. Bahwa benar Penggugat mengadukan Tergugat atas dugaan tindak pidana pengancaman dan perbuatan tidak menyenangkan di Kepolisian, dan Turut Tergugat I juga diperiksa sebagai saksi.

Hal. 20 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa benar selama ini Tergugat berusaha melakukan tindakan-tindakan, yang tidak dibenarkan oleh hukum, yaitu pengerusakan tembok rumah Maesonet IB-24 RT.002 RW.004, Kelurahan Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan dalam jawaban diatas, maka kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

1. Menerima gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Tergugat II/ Turut Terbanding II mengajukan jawaban secara tertulis yang pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat.
2. Bahwa hal-hal yang tertulis dan tertuang dalam eksepsi mohon dianggap tertulis dan tertuang kembali dalam pokok perkara.
3. Bahwa oleh karena gugatan yang salah satunya ditujukan kepada Turut Tergugat II dalil- dalilnya hanya bersifat spekulatif mengenai sesuatu yang belum jelas dilakukan oleh Turut Tergugat II maka mohon kepada Majelis Hakim untuk mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat.
4. Bahwa gugatan dari Penggugat benar-benar kabur dan tidak jelas karena posita dan petitum gugatan tidak mencerminkan kepentingan Penggugat dan kapasitas Penggugat terhadap obyek sengketa juga tidak jelas di mana Sertipikat Hak Milik Nomor: 4250 Desa Madegondo Kecamatan Grogol Sudah beralih menjadi atas nama Deny Widjaja berdasarkan Akta Jual beli Nomor: 453/GRG/2012 Tanggal 26/09/2012 yang kemudian dikenai Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank CIMB Niaga berkedudukan di

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat.
2. Bahwa hal-hal yang tertulis dan tertuang dalam eksepsi mohon dianggap tertulis dan tertuang kembali dalam pokok perkara.
3. Bahwa oleh karena gugatan yang salah satunya ditujukan kepada

Hal. 21 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat II dalil- dalilnya hanya bersifat spekulatif mengenai sesuatu yang belum jelas dilakukan oleh Turut Tergugat II maka mohon kepada Majelis Hakim untuk mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat.

4. Bahwa terhadap segala sesuatu perbuatan Turut Tergugat II adalah sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang telah berlaku di mana Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan berdasarkan kebenaran yuridis formal.
5. Bahwa adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kenarannya di persidangan.

Demikian jawaban Turut Tergugat II dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima jawaban Turut Tergugat II baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara.
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatantidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara.

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Surakarta telah membacakan putusan Nomor 159/Pdt.G/2018/PN Skt, tanggal 28 Nopember 2018 yang amar selengkapnyaberbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang mengadili perkara perdata gugatan Nomor 159/Pdt.G/2018/PN Skt.

DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI:

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang ditaksir hingga saat ini sejumlah Rp 929.000,00 (sembilan ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Hal. 22 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut Pembanding / Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 12 Desember 2018 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Surakarta telah menyatakan mohon supaya perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta tersebut, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding sebagaimana tersebut dalam akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 73/Pdt.Bdg/2018/PN Skt Jo. Nomor 159/Pdt.G/2018/PN Skt, dan permohonan banding dari Pembanding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Tergugat / Terbanding pada tanggal 3 Januari 2019 serta Turut Tergugat I / Turut Terbanding II dan Turut Tergugat II / Turut Terbanding II masing-masing pada tanggal 21 Desember 2018;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan bandingnya Pembanding / Penggugat melalui kuasanya mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta, dan telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada Terbanding / Tergugat pada tanggal 3 Januari 2019 serta Turut Terbanding I / Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II / Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 4 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding / Tergugat melalui kuasanya mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta, dan telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding I / Turut Tergugat I pada tanggal 24 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I / Turut Tergugat I melalui kuasanya mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta, dan telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada Pembanding / Penggugat pada tanggal 30 Januari 2019 dan Turut Terbanding II / Turut Tergugat II pada tanggal 31 Januari 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 159/Pdt.G/2018/PN Skt masing-masing tanggal 31 Desember 2018, tanggal 3 Januari 2019 dan tanggal 16 Januari 2019 Pembanding / Penggugat, Terbanding / Tergugat, Turut Terbanding I / Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II / Turut Tergugat II telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inaze*);

Menimbang, bahwa Pembanding dalam memori bandingnya tertanggal 26 Desember 2018 mengemukakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta tersebut, dengan alasan sebagaimana secara lengkap tersebut dalam memori bandingnya, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 23 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG





- Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan majelis hakim memeriksa perkara yang dalam putusan sela yang diambil oleh majelis hakim berkaitan dengan adanya eksepsi dari Tergugat yang menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat karena merupakan kewenangan dari PTUN Semarang;
- Bahwa majelis memeriksa dalam memutuskan untuk menjatuhkan putusan sela yang berkaitan dengan kompetensi hanyalah didasarkan pada syarat formil suatu gugatan dan tidak menyentuh bersifat materiil atau isi dari gugatan, padahal majelis hakim dalam pemeriksaannya persidangan belum pada proses pembuktian dari masing-masing pihak yang berperkara atau dengan kata lain hakim belum memeriksa pokok gugatan;
- Bahwa pertimbangan hakim yang menyatakan tuntutan balik nama merupakan ranah PTUN tidaklah harus menjadi dasar untuk mengabulkan eksepsi Tergugat karena yang dituntut oleh Penggugat tidak hanya tuntutan balik nama saja tetapi masih banyak tuntutan-tuntutan yang lainnya terutama tuntutan akan hak-hak Pembanding yang semestinya diperiksa terlebih dahulu dan untuk dipertimbangkan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa Terbanding mengajukan kontra memori banding tertanggal 21 Januari 2019 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa putusan sela pengadilan tingkat pertama yang mengabulkan eksepsi dari Tergugat adalah putusan yang sudah tepat dan benar, karena menyangkut kompetensi kewenangan kekuasaan mengadili yang harus diputus sebelum memeriksa perkara dan gugatan Penggugat mengandung tuntutan yang menjadi obyek sengketa Pengadilan Tata Usaha;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 Januari 2019 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa Turut Terbanding I menolak dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis tingkat pertama yang dalam putusannya dengan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat;
- Bahwa sengketa dalam perkara ini adalah Hak Kepemilikan atas tanah dan untuk menilai perkara ini, apakah kepemilikan yang menjadi wewenang Peradilan Umum (PN) atau sengketa Administrasi Negara yang merupakan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, maka yang menjadi acuannya adalah obyek gugatan dan posita gugatan;

*Hal. 24 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, berdasarkan Jurisprudensi MARI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 dan Nomor 140 K/TUN/2003 tanggal 3002, mengangkat kaidah hukum : “meskipun sengketa terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi jika pada proses pembuktian perkara tersebut menyangkut adanya pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dulu ke Peradilan Umum, karena merupakan sengketa perdata”;
- Bahwa, karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah menerima banding dan Memori banding Pembanding, dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 159/Pdt.G/2018/PN Skt;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara gugatan Nomor 159/Pdt.G/2018/PN Skt telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 26 Nopember 2018 dan diucapkan pada tanggal 28 Nopember 2018 dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat I dan kemudian terhadap putusan tersebut, Pembanding telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 12 Desember 2018 oleh karena itu permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Pasal 7 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang peradilan ulangan di Jawa dan Madura, sehingga Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah setelah mempelajari berkas perkara, putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta tersebut dan Memori Banding Pembanding/Penggugat serta Kontra Memori Banding Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding I/Turut Terbanding I, mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mengemukakan bahwa obyek sengketa berupa tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Bangunan Nomor 766 sekarang Sertifikat Hak Milik Nomor 4250 atas nama Deny Wijaya (Tergugat/Terbanding) adalah milik Penggugat, yang dibeli Penggugat/Pembanding melalui KPR Bank Permata, dengan meminjam nama Tergugat/Terbanding (Deny Wijaya), karena Penggugat ada masalah bank (Black List), tetapi pada waktu akan balik nama sebagaimana yang diperjanjikan, Tergugat/Terbanding selalu menghindar dan mengulur ulur waktu. Karena itu

Hal. 25 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Pembanding mohon antara lain agar tanah sengketa dinyatakan sebagai milik Penggugat/Pembanding dan menghukum Turut Tergugat II untuk memblokir dan menolak segala jenis pencatatan apapun terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 766 sekarang Sertipikat Hak Milik nomor 4250 atas nama Deny Widjaja Santoso, dan menghukum Turut Tergugat II untuk menerbitkan Sertipikat baru yang semula Tanah dan bangunan SHGB No. 766 sekarang Sertifikat Hak Milik nomor 4250 atas nama Deny Widjaja Santoso, menjadi atas nama Penggugat (Virlianasari);

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Eksepsi bahwa walaupun gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum, tetapi dalam petitumnya ternyata berisi tuntutan tentang tidak sahnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 766 sekarang Sertifikat Hak Milik nomor 4250 atas nama Deny Widjaja Santoso (petitum angka 4), dan Turut Tergugat II dihukum untuk menerbitkan sertifikat baru atas nama Virlianasari (petitum angka 8). Dengan demikian tuntutan dalam perkara ini adalah merupakan sengketa Tata Usaha Negara, yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta memutuskan dalam eksepsi menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang mengadili perkara ini, dalam pokok perkara menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dengan pertimbangan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat yang muncul adalah antara Penggugat dengan Turut Tergugat II yang merupakan pejabat tata usaha negara, sedangkan dengan Tergugat tidak terlihat lagi atau tidak diketahui lagi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa Pembanding dan Turut Terbanding I tidak sependapat dengan pertimbangan majelis hakim pemeriksa perkara yang dalam putusan sela karena adanya eksepsi dari Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat merupakan kewenangan PTUN Semarang, karena yang dituntut oleh Penggugat tidak hanya tuntutan balik nama saja tetapi masih banyak tuntutan-tuntutan yang lainnya yang semestinya diperiksa terlebih dahulu. Dan meskipun sengketa terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi jika pada proses pembuktian perkara tersebut menyangkut adanya pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dulu ke Peradilan Umum, karena merupakan sengketa perdata;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang mengabulkan Eksepsi Tergugat tersebut, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut di bawah ini;

Hal. 26 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



Menimbang, bahwa:

- Kaidah Hukum yang diangkat dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 40 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003 sebagai berikut :

“ Putusan Yudex Facti dinilai Mahkamah Agung sebagai putusan yang salah menerapkan hukum dan gugatan dinyatakan ‘tidak dapat diterima’, dengan alasan hukum bahwa didalam gugatan tersebut ditampilkan sebagai ‘obyek gugatan TUN’ adalah keputusan pejabat Tata Usaha Negara yaitu BPN dan Setifikat Hak Pengelolaan atas nama Sekretariat Negara, yang oleh Penggugat dituntut untuk dinyatakan batal dan tidak sah dan dicabut, karena bertentangan dengan Permendagri Nomor 5/Tahun 1973 Jo PP Nomor 10/Tahun 1961. Akan tetapi dilain pihak, yaitu dalam fundamentum petendi gugatan Penggugat tersebut mengandung juga masalah ‘sengketa kepemilikan tanah ex RvE Verp No.13886 antara Penggugat dengan Tergugat III Intervensi (Seknek)’ tentang siapa yang berhak, tentang siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut. Gugatan yang demikian ini merupakan ‘masalah perdata’ yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dulu ke Peradilan Umum, yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut”;

- Berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan (Buku II Edisi 2007) halaman 858 AA; Titik Singgung Antara Pengadilan TUN Dengan Pengadilan Negeri,  
b. Sertifikat Tanah:

“Sebelum seseorang mengajukan gugatan tentang keabsahan sertifikat ke Pengadilan TUN, sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/hak atas tanah, harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, Pengadilan TUN harus menyatakan tidak berwenang dan tidak dapat mengadili perkaranya”;

- Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 2017 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung 2015 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan (Rumusan Pleno Kamar Tata Usaha Negara), bahwa:

“wewenang untuk menguji substansi “Hak” adalah kewenangan absolut Hakim Perdata”;

Hal. 27 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Kaidah Hukum tersebut, Buku II dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 2017, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta tersebut dalam perkara ini, karena gugatan Penggugat/Pembanding telah jelas ada dalil gugatan perbuatan melawan hukum/sengketa kepemilikan obyek sengketa dan dalil yang berkaitan dengan keputusan Tata Usaha Negara, sehingga sengketa perdata (masalah kepemilikan obyek sengketa) harus diperiksa dan di putus pada peradilan umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 159/Pdt.G/2018/ PN Skt tanggal 28 November 2018 **dibatalkan**, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah mengadili sendiri dengan menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta berwenang mengadili perkara ini, dan memerintahkan agar Pengadilan Negeri Surakarta membuka kembali persidangan dan memutus pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini, permohonan banding Pembanding semula Penggugat dikabulkan, maka Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, sedangkan pada tingkat pertama ditangguhkan hingga putusan akhir;

Mengingat, Putusan Mahkamah Agung Nomor 40 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 2017, pasal-pasal dari undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

- I. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 159/Pdt.G/2018/PNSkt., tanggal 28 November 2018;

## MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta berwenang mengadili perkara ini;
2. Memerintahkan agar Pengadilan Negeri Surakarta membuka kembali persidangan dan memutus pokok perkara Nomor 159/Pdt.G/2018/PN Skt., tanggal 28 November 2018;
3. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah), sedangkan pada tingkat pertama ditangguhkan hingga putusan akhir;

Hal. 28 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari **Senin**, tanggal **1 Juli 2019**, oleh **Retno Pudyaningtyas, S.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Ketua Majelis, **Purwono, S.H.,M.H.** dan **Ewit Soetriadi, S.H.,M.H.** masing – masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 273/PDT/2019/PT SMG, tanggal 13 Mei 2019, putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **2 Juli 2019** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut di atas serta **Purwo Hadijati, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis

ttd

ttd

**Purwono, S.H.,M.H.**

**Retno Pudyaningtyas S.H.**

ttd

**Ewit Soetriadi, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti

ttd

**Purwo Hadijati, S.H.**

Perincian biaya perkara :

Meterai ..... Rp 6.000,00

Redaksi ..... Rp 10.000,00

Pemberkasan ..... Rp134.000,00 +

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 29 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG



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

Hal. 30 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG

**Disclaimer**

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

Halaman 30



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

*Hal. 31 Putusan.Nomor 273/Pdt/2019/PT SMG*

**Disclaimer**

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

**Halaman 31**