



PUTUSAN

Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili gugatan perkara perdata dalam tingkat pertama yang diperiksa secara majelis hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ANDAR M SITUMORANG, SH., LM, Umur: 62 Tahun, Warga Negara: Indonesia, Pekerjaan : Pengacara, Alamat: Jl. Malaka III No. 138, RT. 008, RW. 006, Kelurahan Malaka Sari, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Budi Katno, SH. dan Dedy Soelistijono, SH, Advokat dan Penasehat Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum "JANTRA KEADILAN" di Jl. Abdulrahman Saleh No. 58 B, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2019, selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT.

MELAWAN:

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

Pengadilan Negeri tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 529/Pdt.G/2019/PN.Smg tanggal 28 Oktober 2019 tentang susunan majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 529/Pdt.G/2019/PN.Smg tanggal 28 Oktober 2019 tentang penetapan hari sidang dalam perkara ini.
3. Surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini.

Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara.

Hal 1 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Setelah mendengar keterangan para saksi.

Setelah melihat dan memperhatikan surat-surat bukti.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal d16 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Semarang pada tanggal 28 Oktober 2019, dalam 9/Pdt.G/2019/PN Smg telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II dengan dalil-dalil sebagai berikut :

**DASAR HUKUM
PERLAWANAN**

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

Pasal 37 ayat (1) :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;
5. Bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, karena telah memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran secara lunas obyek jual beli, dimana menurut Prof. R. Subekti, SH., merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut :

Hal 2 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan ;
- 6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K / SIP / 1980 tanggal 29 Maret 1982 juga dinyatakan pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum dan Yurisprudensi MA RI No. 251 K / Sip / 1958 tanggal 26 Desember 1958, dengan kaedah hukum : “Kedudukan Pembeli rumah (orang lain) yang beritikad baik dilindungi oleh hukum” ;
- 7. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum angka romawi IX secara tegas dan jelas disebutkan :
 - Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) ;
 - Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak ;
- 8. Bahwa bukti kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat);
- 9. Bahwa sertipikat menurut Pasal 13 Ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 menyebutkan, “Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak” ;
- 10. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada ketentuan Pasal 32 Ayat 1 menyebutkan “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan” ;
- 11. Bahwa akan tetapi Penggugat tidak dapat menikmati sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03,

Hal 3 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

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

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

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

Hal 4 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Kerugian Materiil :

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

Kerugian In Materiil

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

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

18. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m² atas nama

Hal 5 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), demi hukum wajib mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga, dan apabila perlu dengan menggunakan alat Negara, dalam hal ini pihak Kepolisian dan TNI ;

19. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan putusan ini dengan sebaik-baiknya, maka Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak segera mengosongkan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) ;
20. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti otentik dan bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (Uitvoerbaar Bij Vooraad) ;
21. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

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

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

Hal 6 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat, telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat dengan perincian :

Kerugian Materiil :

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

Kerugian In Materiil

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

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

Kerugian Materiil :

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

Hal 7 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SITUMORANG, SH., LM (Penggugat) dengan harga pembelian Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;

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

Kerugian In Materiil

- Penggugat merasa malu, resah dan takut kehilangan penguasaan atas tanah dan rumah di atasnya, yang telah dibelinya dari BENNYANTO berdasarkan AKTA JUAL BELI No. 103 / 2018 tanggal 24 Desember 2018, yang dibuat dan dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga menyebabkan kerugian in materiil yang apabila dinilai dengan uang adalah senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), demi hukum wajib mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga dan apabila perlu dengan menggunakan alat Negara, dalam hal ini pihak Kepolisian dan TNI ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak segera mengosongkan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421 / 2019 tanggal 14 – 01 – 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) ;

Hal 8 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (Uitvoerbaar Bij Vooraad);
10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini ;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk kepentingan penggugat telah hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas dan untuk kepentingan tergugat I dan tergugat II telah hadir kuasanya yang bernama Ay om Guritno, SH. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 05 Nopember 2019.

Menimbang, bahwa sesuai dengan PERMA No. 1 tahun 2016 Majelis Hakim diawal persidangan telah mengusahakan para pihak yang berperkara untuk berdamai melalui proses mediasi dengan menunjuk sdr. ABDUL WAHIB, SH.MH., hakim Pengadilan Negeri Semarang selaku mediator dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hakim yang bertindak selaku mediator dalam mediasi para pihak pada tanggal 11 Desember 2019 menyebutkan bahwa mediasi yang dilakukan tidak mencapai kesepakatan.

Menimbang, bahwa oleh karena upaya damai melalui mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh kuasa pengugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat dan selanjutnya Kuasa Para Tergugat telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN KURANG PIHAK

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

- a. RIADI (alm.)
- b. SRI ROYANI

Hal 9 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



- c. RIANI
- d. HENNY SETIANI
- e. VONNY DAMAYANTI
- f. HERLAMBANG

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

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

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

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

2. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS

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

Hal 10 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



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

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

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

3. GUGATAN DALUWARSA

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

Bahwa Para Tergugat dan saudara-saudara kandung Tergugat II sudah menguasai Obyek Sengketa sejak tahun 2004, yaitu sejak meninggalnya ayah dari Tergugat II bernama SANTOSO (alm.) dan alm. Santoso juga sudah menguasai obyek sengketa sejak tahun 1982, sehingga sampai dengan sekarang Obyek Sengketa sudah dikuasai oleh keluarga Santoso (alm.) selama kurang lebih 37 (tigapuluh) tahun secara terus menerus, tanpa pernah terputus-putus, dan tak terganggu dimuka umum, sehingga penguasaan tanah Obyek Sengketa oleh alm. SANTOSO sampai sekarang dikuasai oleh Tergugat II dan saudara-saudaranya telah memenuhi kondisi, keadaan dan waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 1955 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

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

Bahwa sebagaimana Putusan MARI No. 695 K/Sip/1969, Tgl 12 Agustus 1970, menyatakan pula bahwa seseorang yang bertahun-tahun lamanya



menguasai dan tinggal dengan tidak ada gangguan apa-apa dapat dianggap sebagai pemilik tanah itu. Bahwa Barang Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.

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

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

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

Bahwa seandainya pun benar sdr. BENNYANTO memiliki Obyek Sengketa sejak tahun 1982 atau sejak sebelum atau sesudah tahun 1982, kemudian sekarang pada tahun 2018 dijual kepada Penggugat, akan tetapi sejak tahun 1982, atau sejak sdr. BENNYANTO memiliki Obyek Sengketa sampai dengan tahun 2018, sdr BENNYANTO sama sekali tidak pernah Menguasai, Menduduki dan Memanfaatkan tanah Obyek Sengketa dan demikian pula dengan Penggugat yang tidak pernah mendalihkan dalam Gugatannya pernah menguasai Obyek Sengketa secara terus menerus, karena Obyek Sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tahun 1982 sudah ditempati, dikuasai dan difungsikan sebagai tempat tinggal oleh alm SANTOSO (ayah Tergugat II) dan keluarganya, dan setelah alm. SANTOSO meninggal tahun 2004, Obyek Sengketa dikuasai oleh Tergugat II dan saudara-saudara kandungnya, sehingga sejak tahun 1982 sampai dengan sekarang, sudah dikuasai dan ditempati oleh keluarga alm SANTOSO dan ahli warisnya secara terus menerus tanpa ada gangguan dan secara terbuka selama kuranglebih 37 (tigapuluh tujuh) tahun.

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

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

DALAM POKOK PERKARA

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

Bahwa sdr BENNYANTO sama sekali tidak pernah Menguasai, Menduduki dan Memanfaatkan tanah Obyek Sengketa, karena Obyek Sengketa sejak tahun 1982 sudah ditempati, dikuasai dan difungsikan sebagai tempat tinggal oleh alm SANTOSO (ayah Tergugat II) dan keluarganya, dan setelah alm. SANTOSO meninggal tahun 2004, Obyek Sengketa dikuasai oleh Tergugat II dan saudara-saudara kandungnya secara terus menerus tanpa ada gangguan dan secara terbuka selama kuranglebih 37 (tigapuluh tujuh) tahun. Dengan demikian BENNYANTO sebagai Penjual, merupakan orang/pihak yang sudah tidak

Hal 13 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



memiliki hak atas Obyek Sengketa lagi, karena BENNYANTO sudah dianggap melepaskan hak atas Obyek Sengketa, sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung : tgl. 24-9-1958 No. 329 K/Sip/1957 :“ Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (“rechtsverwerking”).

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

Bahwa Para Tergugat yakin dan percaya bahwa Penggugat BUKANLAH PEMBELI YANG BERITIKAT BAIK, karena sebagaimana mengutip dalil Penggugat angka 2 “.....menindak lanjuti Kuasa Menjual yang diberikan BENNYANTO kepada Penggugat pada tanggal 15 Nopember 2016”, dalil tersebut menunjukkan bahwa Penggugat sebagai Penerima Kuasa Menjual selama kurang lebih 2 tahun dari tahun 2016-2018, maka sudah sepatutnya dan sewajarnya apabila Penggugat mengetahui bahwa Obyek Jual Beli pada saat itu sudah ditempati, dikuasai oleh pihak lain, yaitu anak-anak dari alm. SANTOSO, yang meneruskan penguasaannya atas Obyek Jual Beli dari alm SANTOSO (orangtua Tergugat II).

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

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

Sehinggajelas karena telah terbukti secara fakta hukum bahwa Penggugat BUKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BAIK, sehingga sudah sepatutnya bahwa Jual Beli berdasar Akta Jual Beli no. 103/2018 tanggal 24 Desember 2018, antara Penggugat dengan sdr. BENNYANTO yang dibuat dihadapan Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUGIHARTO, SH, jelas merupakan jual beli yang tidak SAH, sehingga TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, demikian pula halnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM 427) Surat Ukur nomor : 1421/2019 tanggal 14-01-2019 luas 199 m2 atasnama Andar M Situmorang, SH. LM, juga merupakan SHM yang tidak punya kekuatan hukum, (dalil Para Tergugat ini sekaligus menolak dalil Penggugat angka 8, 9, dan 10 yang mendalilkan tentang sertifikat), sehingga atas dalil-dalil Para Tergugat tersebut diatas maka dalil Penggugat angka 6 dan 7 tidaklah dapat di terapkan dalam perkara aquo, karena Penggugat TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAT BAIK.

4. Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat selanjutnya dan selebihnya sebagaimana dalil dalam Gugatan Penggugat.
5. Bahwa sebagaimana dalam Petitum di angka 10 hanya dimohonkan diperintahkan kepada Turut Tergugat, maka sudah jelas bahwa hal tersebut tidak akan dipertimbangkan oleh Para Tergugat dalam Jawaban Kompensi ini.

DALAM REKONPENSİ

DALAM GUGATAN REKONPENSİ

1. Bahwa dalam Rekonpensi ini, yang semula Penggugat dalam Kompensi menjadi Tergugat Rekonpensi, dan Tergugat I dalam Kompensi menjadi Penggugat I Rekonpensi serta Tergugat II dalam Kompensi menjadi Penggugat II Rekonpensi.
2. Bahwa hal-hal yang tertuang dan tertulis di Jawaban Kompensi, mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Gugatan Rekonpensi ini.
3. Bahwa Penggugat II Rekonpensi adalah anak ke-4 dari perkawinan antara alm. SANTOSO dengan KhoSieEngyang mempunyai 6 (enam) orang anakyaitumasing-masing :
 - RIADI (alm.)
 - SRI ROYANI
 - RIANI
 - HENNY SETIANI
 - VONNY DAMAYANTI
 - HERLAMBANG
4. Bahwa pada tahun 1982 alm. SANTOSO membeli tanah dan rumah dari marketing Pengembang perumahan Intan pada waktu itu bernama pak Candra, dan pada saat itu bersama dengan 2 (dua) orang Pembeli tanah yang lain yaitu bapak Harwinto (pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik

Hal 15 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



alm. SANTOSO) dan bapak Sony yang letak tanahnya agak jauh berjarak 2 atau 3 kapling dari tanah milik alm. SANTOSO.

5. Bahwa pada saat itu dijanjikan oleh bapak Candra, marketing Pengembang Perumahan Intan akan sekalian dibuatkan sertifikat atasnama masing-masing Pembeli, dan oleh bapak Candra, masing – masing pembeli di berikan kunci rumah, dan memang pada saat itu baru 3 (tiga) Pembeli itulah yang membeli tanah dan rumah dari bapak Candra. Akhirnya sejak tahun 1982, alm. SANTOSO bersama keluarga menempati tanah dan rumah yang sekarang bernama Jalan Berlian no. 237 RT. 04 RW. 03, Kelurahan Sambiroto, kecamatan Tembalang, Kota Semarang, yang sampai sekarang dikuasai oleh anak-anak kandung alm. SANTOSO.
6. Bahwa akan tetapi sampai meninggal tahun 2004, alm SANTOSO tidak juga menerima sertifikat yang dijanjikan oleh bapak Candra, marketing Pengembang Perumahan Intan, sehingga tanah dan rumah yang sekarang ditempati oleh Penggugat II Rekonpensibelum memiliki sertifikat sebagaimana pernah dijanjikan oleh bapak Candra.
7. Bahwa tiba-tiba muncul gugatan dari Tergugat Rekonpensi ini, tentunya membuat Para Penggugat Rekonpensi menjadi kaget, karena sejak alm. SANTOSO masih hidup, hingga sekarang di tempati oleh Para Penggugat Rekonpensi, tidak pernah ada pihak yang mengusik keberadaan keluarga alm SANTOSO yang menempati tanah dan rumah Obyek Sengketa tersebut.
8. Bahwa sebagaimana Jawaban Para Tergugat dalam Konpensi, bahwa Gugatan Penggugat dalam Konpensi/ Tergugat Rekonpensi, yang mengaku membeli dari sdr BENNYANTO berdasar AktaJualBeli no. 103/2018 tanggal 24 Desember 2018, antaraPenggugatKonpensi/TergugatRekonpensidengansdr. BENNYANTO yang dibuatdihadapanNotaris SUGIHARTO, SH, jelasmerupakanjualbeli yang tidak SAH, sehingga TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, demikian pula halnya dengankeluarnyaSertifikatHakMilikNomor : 04667 / KelurahanSambiroto (ex SHM 427) SuratUkurnomor : 1421/2019 tanggal 14-01-2019 luas 199 m2 atasnamaAndar M Situmorang, SH. LM, jugamerupakan SHM yang tidakpunyakekuatanhukum, karena BENNYANTO merupakanorang/pihakyang sudahtidakmemilikihakatasObyekSengketalagi, karenasdr BENNYANTO sudahdianggapmelepaskanhakatasObyekSengketa, sebagaimanaisiPutusanMahkamahAgung : tgl. 24-9-1958 No. 329 K/Sip/1957 :“ Orang yang membiarkansajatanahmenjadihaknyaselama 18 tahundikuasaioleh orang lain dianggaptelahmelepaskanhaknyaatastanahtersebut (“rechtsverwerking”).

Hal 16 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa sdr BENNYANTO samasekali tidak pernah menguasai Obyek Sengketa, Menduduki dan Memanfaatkan tanah Obyek Sengketa, karena Obyek Sengketa sejak tahun 1982 sudah ditempati, dikuasai dan difungsikan sebagai tempat tinggal oleh alm SANTOSO (ayah Tergugat II) dan keluarganya, dan setelah alm. SANTOSO meninggal tahun 2004, Obyek Sengketa dikuasai oleh Tergugat II dan saudara-saudara kandungnya.
10. Bahwa Penggugat Konkurs/ Tergugat Konkurs yang sebelumnya bertindak sebagai Penerima Kuasa Menjual, kemudian Penggugat Konkurs/ Tergugat Konkurs mendalilkan sebagai Pembeli sendiri atas Obyek Jual Beli, sehingga jelas bahwa tindakan Penggugat Konkurs/ Tergugat Konkurs sebagai Pembeli atas Obyek Jual Beli/ Obyek Sengketa, menunjukkan dan mengakui sendiri secara tidak langsung bahwa Penggugat Konkurs/ Tergugat Konkurs BUKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAT BAIK, sebagaimana Putusan MARI No. 1847 K/Pdt/2006 bahwa "Selain karena jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, Mahkamah Agung menilai pembeli dalam hal ini bukan Pembeli Beritikad Baik, karena sudah mengetahui bahwa objek jual beli sedang dan telah dalam penguasaan pi hak lain sejak tahun 1963".

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

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

11.1 Akta Jual Beli no. 103/2018 tanggal 24 Desember 2018, antara Andar M Situmorang, SH. LMDengansdr. BENNYANTO yang dibuat dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH, merupakan JUAL BELI yang TIDAK SAHDan menyatakan bahwa Akta Jual Beli no. 103/2018 tanggal 24 Desember 2018 dimaksud TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT;

11.2 Bahwa dikarenakan Akta Jual Beli no. 103/2018 tanggal 24 Desember 2018, antara Andar M Situmorang, SH. LMDengansdr. BENNYANTO yang dibuat dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka produk hukum yang mendasarkan

Hal 17 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada akta tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM 427) Surat Ukur nomor : 1421/2019 tanggal 14-01-2019 luas 199 m² atas nama Andar M Situmorang, SH. LM, juga secara otomatis menurut hukum, TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, karena berkaitan dengan tidak terbukti adanya Penguasaan Tanah Obyek Sengketa secara terus menerus oleh Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi sebagaimana ketentuan pasal 1967 KUH Perdata;

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

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

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

DALAM REKONPENSI

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

Hal 18 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi secara Materiil dan Immateriil sebagai berikut :
 - Materiil : mengganti biaya Pengacara yang menangani perkara ini sebesar Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah);
 - Immaterial : akibat adanya gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi, berakibat rasa malu, resah, stres dan rendah diri, sehingga terpaksa harus mulai menutup diri, tidak berani keluar rumah dan menghindari apabila bertemu dengan tetangga, karena seakan-akan dari pandangan mata tetangga menuduh bahwa TergugatKonpensi/PenggugatRekonpensi yang disalahkan telah merebut dan menguasai, menempati tanah dan rumah secara melawan hukum, sehingga kerugian Immaterial ini apabila dinilai dengan uang adalah senilai Rp. 500.000.000,- (Limaratus juta Rupiah);
7. Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran ganti rugi Materiil maupun Immateriil, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Memerintahkan kepada Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk patuh, taat dan tunduk terhadap putusan ini;
9. Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah menyampaikan repliknya secara tertulis dimuka dipersidangan sedangkan Kuasa Para Tergugat juga telah menyampaikan dupliknya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yaitu :

1. Foto copy Sertifikat No. 04667/Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421/2019 tanggal 14-01-2019 Luas 199 m2 atas nama Andar M Situmorang, SH.,LM. (Bukti P-1)
2. Foto copy Legalisir Notaris Sertifikat No. 04667/Kelurahan Sambiroto (ex SH M No. 427) Surat Ukur No. 1421/2019 tanggal 14-01-2019 Luas 199 m2 atas nama Andar M Situmorang, SH.,LM. (Bukti P-2)
3. Foto copy Surat Keterangan No. 20/S.Ket/Not.Sug/III/2020 tanggal 03 Maret 2020 dari Notaris/PPAT Soegiharto, SH. (Bukti P-3)

Hal 19 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



4. Foto copy Akta Jual Beli No.103/2018 tanggal 24 Desember 2018 yang dibuat dan dihadapan Notaris Soegiharto, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah(PAT). (Bukti P-4)
5. Foto copy SPPT PBB tahun 2020 atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya Sertifikat No. 04667/Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Surat Ukur No. 1421/2019 tanggal 14-01-2019 Luas 199 m2 atas nama Andar M Situmora ng, SH.,LM. (Bukti P-5)

Surat-surat bukti tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti bertanda P-2 tidak dicocokkan dengan aslinya karena merupakan fotocopy dari fotocopy yang dilagalisir oleh Notaris, sehingga atas alat bukti surat tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti menurut hukum.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat juga telah menghadirkan saksi-saksi dimuka persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. SAKSI DONNY SELANNO.

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat sejak tahun 1987 sewaktu Penggugat berada di Semarang.
- Bahwa benar sampai dengan tahun 1990-an Penggugat berdomisili tinggal di Semarang dan saat ini penggugat sering bolak balik Jakarta-Semarang.
- Bahwa benar sekitar tahun 2014 Penggugat ada memberitahu pada saksi dan Penggugat menyuruh saksi dengan mengatakan : ini saya punya tanah ada sertifikatnya tolong kamu cek, sambil penggugat memberi fotocopy sertifikat atas nama penggugat.
- Bahwa benar selanjutnya saksi mendatangi di alamat yang sesuai sertifikat tersebut dan bertemu dengan tergugat dan rumah tersebut dipergunakan sebagai sekolah TK, lalu saksi memberitahu tergugat kalau rumah tersebut punya penggugat dan selanjutnya tergugat bertanya suratnya mana lalu saksi menunjukkan fotocopy sertifikat tersebut dan bilang aslinya ada di teman saksi yaitu penggugat.
- Bahwa benar saat bertemu dengan tergugat, saat itu tergugat bilang akan menghubungi penggugat dan selanjutnya saksi memberi nomor telp penggugat pada tergugat dan selanjutnya tergugat juga memberi nomor telponnya.
- Bahwa benar selanjutnya saksi memberitahu penggugat mengenai pertemuan saksi dengan tergugat dan memberitahu nomor telpon tergugat.
- Bahwa benar setahu saksi dari cerita penggugat kalau tergugat pernah menghubungi penggugat tapi mengenai hasilnya bagaimana saksi tidak tahu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar setahu saksi rumah yang saksi datangi saat itu dan yang menjadi obyek perkara ini berada di jalan Berlian, Kelurahan Sambiroto, sedang batas-batasnya saksi tidak tahu.
- Bahwa benar setahu saksi sekitar akhir tahun 2019 penggugat ada melihat rumah di jalan berlian tersebut tapi saat itu saksi tidak ikut.
- Bahwa benar setahu saksi dari cerita penggugat kalau penggugat pernah menawarkan sejumlah uang untuk biaya pindah pada tergugat, tapi sudah diterima atau belum saksi tidak tahu.
- Bahwa tentang surat bukti bertanda P.1 saksi mengenal bukti tersebut.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa para tergugat akan menyatakan pendapatnya dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa kuasa para tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti yaitu :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk an Silas Paryidi (Tergugat I)(Bukti T-1).
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk an Henny Setiyani Santoso (Tergugat II)(Bukti T-2).
3. Foto copy Kartu Keluarga an. Tergugat I dan Tergugat II(Bukti T-3).
4. Foto copy Akta Perkawinan no.8/Akte/1969 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil kabupaten Serang, tertanggal 3 Juli 1969(Bukti T-4).
5. Foto copy Kutipan Akte Kematian alm SANTOSO, nomor : 211/2004 dikeluarkan oleh kantor Dinas Pendaftaran Penduduk dan Catatan Sipil kota Semarang, tertanggal 4 Mei 2004(Bukti T-5).
6. Foto copy Kutipan Akte Kematian alm KHO SIOE ENG, nomor : 324/2001 dikeluarkan oleh kantor Dinas Pendaftaran Penduduk dan Catatan Sipil kota Semarang, tertanggal 24 Juli 2001(Bukti T-6).
7. Foto copy Foto alm. SANTOSO (laki-laki berpakaian batik) pada saat di depan rumah Obyek Sengketa(Bukti T-7).
8. Foto copy Surat Keterangan Waris nomor : 593/10/II/2020, dikeluarkan Februari 2020, oleh Lurah Sambiroto, diketahui oleh Camat Tembalang(Bukti T-8).
9. Foto copy Surat Keterangan Penguasaan Tanah, nomor : 593/03/II/2020, dikeluarkan bulan Februari 2020, oleh Lurah Sambiroto, diketahui oleh Camat Tembalang(Bukti T-9).
10. Foto copy Surat Keterangan Tidak Sengketa nomor : 593.2/21/VI/ 2017, tanggal 20 Juni 2017, yang dikeluarkan oleh Lurah Sambiroto dan diketahui Camat Tembalang(Bukti T-10).

Hal 21 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1989, yang dikeluarkan oleh departemen Keuangan RI Direktorat Pajak Inspeksi PBB Semarang(Bukti T-11).
 12. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1998, yang dikeluarkan Kantor Pelayanan PBB Semarang(Bukti T-12).
 13. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan(PBB) tahun 2005, yang dikeluarkan Kantor Pelayanan PBB Semarang(Bukti T-13).
 14. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2017, yang dikeluarkan Kantor Pelayanan PBB Semarang(Bukti T-14).
 15. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2015, yang dikeluarkan Kantor Pelayanan PBB Semarang(Bukti T-15).
 16. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan(PBB) tahun 2014, yang dikeluarkan Kantor Pelayanan PBB Semarang(Bukti T-16).
 17. Pajak Bumi dan Bangunan(PBB) tahun 2010, yang dikeluarkan Kantor Pelayanan PBB Semarang(Bukti T-17).
 18. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2011, yang dikeluarkan Kantor Pelayanan PBB Semarang(Bukti T-18).
 19. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2018, yang dikeluarkan Kantor Pelayanan PBB Semarang(Bukti T-19).
 20. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2020, yang dikeluarkan Kantor Pelayanan PBB Semarang(Bukti T-20).
 21. Foto copy Akta Pendirian Yayasan no.57 yang dibuat oleh Notaris SITI ROYANAH, SH Pengganti dari DR. JULIANA KARTINI SOEDJENDRO, SH, tertanggal 28 September 2000(Bukti T-21).
 22. Foto copy Piagam Pendirian Taman Kanak-Kanak yang dikeluarkan oleh Dinas Pendidikan Kota Semarang tertanggal 24 Januari 2007(Bukti T-22).
 23. Foto Kegiatan Belajar Mengajar di TK Putra Nusa Semarang (Bukti T-23).
- Surat-surat bukti tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinyakecuali surat bukti bertanda T-3,T-22 tidak dicocokkan dengan aslinya karena merupakan fotocopy dari fotocopy, sehingga atas alat bukti surat tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti menurut hukum.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalannya kuasa para Tergugat telah menghadirkan saksi dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. SAKSI EDY RIYANTO.

- Bahwa saksi kenal dengan para tergugat karena warga saksi, dimana saksi sela ku Ketua RW sejak tahun 2016 dan sebelumnya sebagai Ketua RT sejak tahun 2013.

Hal 22 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi mengetahui yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yaitu rumah di jalan Berlian Perumahan Intan, yang saat ini ditempati oleh para tergugat digunakan sebagai Sekolah TK, tapi saksi tidak tahu batas-batasnya.
- Bahwa benar saksi tinggal di Perumahan Intan sejak tahun 1985.
- Bahwa benar sejak tahun 1988 saksi kenal Santoso orang Tua dari tergugat I yang tinggal di obyek sengketa bersama keluarganya, tapi saksi tidak tahu sejak kapan Santosa tersebut menempati rumah tersebut.
- Bahwa benar santoso menempati rumah tersebut beserta anak-anaknya yaitu Henny (tergugat II), Iriani dan satu lagi saksi tidak tahu namanya.
- Bahwa benar setelah Santoso meninggal yang menempati rumah tersebut adalah Henny (tergugat II) dan suaminya Silas (Tergugat I) serta keluarganya hingga sekarang.
- Bahwa benar rumah yang ditempati oleh Santoso tersebut adalah type 45 dan sejak saksi menjabat RT dan RW rumah tersebut PBB nya atas nama santoso tapi saksi tidak tahu PBB tersebut dibayar atau tidak.
- Bahwa benar sewaktu Santoso masih hidup pernah cerita pada saksi saat itu berada di Pos kalau rumah yang ditempati Santoso tersebut nyicil, tapi saksi tidak tahu nyicil pada siapa dan telah lunas atau belum saksi tidak tahu.
- Bahwa benar setahu saksi Pengembang Perumahan Intan yaitu PT. Salak Utama saat itu pailit/colaps lalu rumah-rumah dibelakang pak Santoso di robohkan oleh para pekerja tukang bangunan karena banyak yang tidak dibayar dan yang masih berdiri saat itu hanya 3 rumah salah satunya rumah Santoso.
- Bahwa benar saksi tidak tahu rumah yang ditempati oleh para tergugat tersebut saat ini telah bersertifikat atau belum.
- Bahwa benar sekitar tahun 2018 sewaktu saksi menjabat RW ada orang datang ke rumah saksi menanyakan rumah obyek sengketa tersebut dan mengat akan rumah tersebut atas nama bosnya yaitu Andar Situmorang dengan menunjukkan fotocopy Sertifikat Hak Milik dan fotocopy PBB, lalu saksi jawab kalau rumah tersebut PBB nya atas nama Santoso.
- Bahwa benar PBB yang ditunjukkan saksi tersebut beda dengan alamat rumah yang ditempati oleh Santoso karena PBB yang ditunjukkan tersebut beralamat di kelurahan Mangunhardjo sedang rumah yang ditempati oleh santoso kelurahan Sambiroto.
- Bahwa benar dahulu Kelurahan Sambiroto dan kelurahan Mangunhardjo dahulu nya satu Kelurahan lalu terjadi pemekaran, sehingga pisah.
- Bahwa benar lalu saksi tanya ke Tergugat II dan Tergugat II menjawab surat-surat-surat rumah tersebut dimakan rayap.

Hal 23 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tentang surat bukti P-1 saksi mengenal surat bukti tersebut.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa para tergugat akan menyatakan pendapatnya dalam kesimpulan.

2. SAKSI ABDUL ROCHIM.

- Bahwa saksi kenal dengan tergugat II, karena tergugat II adalah anak Santoso.
- Bahwa benar saksi pernah bekerja senagai keamanan di PT. Salak Utama pengembang Perumahan Intan dimana pak santoso tinggal.
- Bahwa benar saksi bekerja sebagai keamanan di perumahan Intan tersebut sejak tahun 1990 sampai tahun 2007.
- Bahwa benar pada tahun 1990 saksi kenal dengan Santoso karena sering memberi minuman kopi pada saksi dan saksi tidak tahu santoso tersebut anaknya berapa, yang saksi kenal hanya tergugat II saja.
- Bahwa benar setahu rumah santoso tersebut dari dahulu hingga saat ini sama dan saat ini rumah santoso tersebut ditempati oleh tergugat II.
- Bahwa benar setahu saksi dulu rumah-rumah dibelakang rumah santoso tersebut pernah dirobokkan, tapi saksi tidak tahu siapa yang merobokkan dan kenapa rumah tersebut dirobokkan.
- Bahwa benar saksi tidak tahu apakah rumah santoso tersebut telah bersertifikat atau belum.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah rumah santoso tersebut saat ini dipergunakan sebagai sekolah TK atau tidak.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa para Tergugat akan menyatakan pendapatnya dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat ditempat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, sebagaimana yang terlampir dalam berita acara perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan pembuktian sudah cukup dan kemudian menyerahkan kesimpulannya masing-masing dan mohon putusan;

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

Hal 24 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg

Disclaimer

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa kuasa Para Tergugat selain mengajukan jawaban atas gugatan pokok Penggugat juga telah mengajukan eksepsi yang berisi pada pokoknya antara lain sebagai berikut :

1. GUGATAN KURANG PIHAK

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

Bahwa para tergugat bukan sebagai penguasa tunggal atas tanah dan bangunan yang menjadi Obyek Sengketa, karena masih ada penguasa tanah yang lain yang merupakan Ahli Waris alm SANTOSO.

Bahwa gugatan penggugat KURANG PIHAK, karena TIDAK MENYERTAKAN SAUDARA-SAUDARA TERGUGAT II YANG LAIN YANG IKUT BERSAMA-SAMA MENGUASAI OBYEK SENKETA.

2. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS

Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, karena dalam Gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi Obyek Sengketa.

3. GUGATAN DALUWARSA

Bahwa Gugatan Penggugat sudah lewat waktu, bahwa gugatan Penggugat sudah Daluwarsa (Vide Pasal 1950 dan Pasal 1967 KUH Perdata).

Bahwa Para Tergugat dan saudara-saudara kandung Tergugat II sudah menguasai Obyek Sengketa sejak tahun 2004, yaitu sejak meninggalnya ayah dari Tergugat II bernama SANTOSO (alm.) dan alm. Santoso juga sudah menguasai obyek sengketa sejak tahun 1982, sehingga sampai dengan sekarang Obyek Sengketa sudah dikuasai oleh keluarga Santoso (alm.) selama kurang lebih 37 (tigapuluh) tahun secara terus menerus, tanpa pernah terputus-putus, dan tak terganggu dimuka umum, sehingga penguasaan tanah Obyek Sengketa oleh alm. SANTOSO sampai sekarang dikuasai oleh Tergugat II dan saudara-saudaranya telah memenuhi kondisi, keadaan dan waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 1955 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bahwa berdasar pasal 1967 KUH Perdatamenyatakan bahwa : "Semua Tuntutan hukum, baik yang bersifat perorangan, hapus karena Daluwarsa dengan lewatnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu 30 tahun, sedangkan orang yang menunjukkan adanya daluwarsa itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasari itikat buruk “.

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

Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat sepatutnya DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA.

Menimbang, bahwa atas eksepsi/tangkisan dari kuasa para tergugat tersebut diatas, kuasa penggugat telah menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan antara lain membantah semua dalil-dalil eksepsi kuasa para Tergugat tersebut diatas.

Menimbang, bahwa dengan demikian sesuai dengan pasal 136HIR sebelum mempertimbangkan pokok perkara, maka majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah keberatan dari tergugat merupakan processuelle exeptie sehingga harus dipertimbangkan Dalam Eksepsi atukah materielle exeptie yang nantinya akan dipertimbangkan bersama-sama Dalam Pokok Perkara.

Menimbang bahwa menurut hukum acara perdata yang dimaksud dengan processuelle exeptie terdiri atas :

1. eksepsi tentang tidak berkuasanya hakim memeriksa perkara.
2. eksepsi bahwa perkara telah diputus (nebis in idem)
3. eksepsi bahwa pihak penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai penggugat.

(Prof.DR. Sudikno Mertokusumo, SH, hukum Acara Perdata Indonesia, edisi ketiga tahun 1988, hal 93 dan R. Soeparmono, Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi, cetakan pertama tahun 2000, hal.37)

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas dan setelah majelis hakim memeriksa dan mengkaji seluruh eksepsi yang diajukan oleh kuasa para tergugat, majelis hakim berpendapat eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh kuasa para tergugat bukanlah merupakan processuelle exeptie, akan tetapi sudah menyangkut materi perkara sehingga oleh karena itu eksepsi kuasa para tergugat harus dinyatakan ditolak.

Hal 26 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah mengenai sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat Nomor 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Gambar Situasi No. 1421/2019 Luas 199 m², yang menurut penggugat adalah milik penggugat berdasarkan atas AKTA JUAL BELI No. 103/2018 tanggal 24 Desember 2018, yang dibuat dan dihadapan Notaris SUGIHARTO, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menindak lanjuti Akta Kuasa Menjual yang diberikan BENNYANTO kepada Penggugat pada tanggal 15-11-2016.

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut tergugat I dan tergugat II dalam jawabannya telah menolak dalil-dalil penggugat dengan mendalilkan bahwa Obyek Sengketa sejak tahun 1982 sudah ditempati, dikuasai sebagai tempat tinggal oleh alm SANTOSO (ayah Tergugat II) dan keluarganya, dan setelah alm. SANTOSO meninggal tahun 2004, Obyek Sengketa dikuasai oleh Tergugat II dan saudara-saudara kandungnya secara terus menerus tanpa ada gangguan, sehingga BENNYANTO sebagai Penjual merupakan pihak yang sudah tidak memiliki hak atas Obyek Sengketa lagi, karena BENNYANTO sudah dianggap melepaskan hak atas Obyek Sengketa dan Penggugat yang telah mengetahui bahwa Obyek Jual Beli pada saat itu sudah ditempati, dikuasai oleh pihak lain, sehingga penggugat bukan sebagai pembeli yang beritikad baik.

Menimbang, bahwa dari hal-hal tersebut diatas ada dalil-dalil kuasa Penggugat yang tidak disangkal oleh tergugat I dan tergugat II yakni yang menyangkut perihal keberadaan obyek sengketa perkara ini adalah benar adanya yaitu mengenai sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang sehingga dengan demikian dalil-dalil gugatan penggugat yang tidak disangkal tersebut dianggap telah diakui oleh tergugat I dan tergugat II dan telah terbukti adanya, karena pengakuan merupakan bukti yang sempurna.

Menimbang bahwa kecuali hal tersebut diatas maka dalil-dalil penggugat yang lain dan selebihnya oleh tergugat I dan tergugat II secara tegas telah disangkal, sehingga kepada penggugatlah dibebankan pembuktian.

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim meneliti dan mengkaji isi gugatan penggugat maka dapatlah disimpulkan ternyata yang menjadi pokok

Hal 27 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara dalam gugatan ini adalah siapakah yang berhak menurut hukum atas obyek sengketa perkara ini.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara ini dihubungkan dengan keterangan para saksi antara lain dari surat bukti bertanda P-1/P-2 yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 04667, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang (ex SHM No. 427) Gambar Situasi No. 1421/2019 Luas 199 m², dimana setelah majelis hakim membaca dan meneliti Sertipikat Hak Milik Nomor 04667(ex SHM No. 427) tersebut pendaftaran pertama terbit sejak tanggal 24 Agustus 1982 atas nama pemegang hak Lastari Kunmarjati asal dari pemisahan hak milik M.328 seb, dan selanjutnya beralih haknya kepada Bennyanto berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 6-9-1982 No. 241/73/s.Tim/1982 didepan penjabat Rusbandy Jahja, SH di Semarang dan selanjutnya kepemilikan haknya beralih kepada Andar M. Situmorang (penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103/2018 tanggal 24-12-2018 yang dibuat oleh Sugiharto, SH selaku PPAT (bukti P-4), sehingga menurut majelis hakim bukti SHM atas nama Andar M. Situmorang (penggugat) tersebut berdasarkan PP 10 tahun 1961 Pasal 13 Ayat 3 jo PP 24 tahun 1997 Pasal 32 Ayat 1 adalah merupakan akta otentik dan tanda bukti hak milik dari Andar M. Situmorang (penggugat), sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 04667(ex SHM No. 427) adalah sah secara hukum milik dari Andar M. Situmorang (penggugat).

Menimbang, bahwa dari surat bukti bertanda P-4 yakni Akta Jual Beli Nomor 103/2018 tanggal 24 Desember 2018 yang dibuat oleh Sugiharto, SH selaku PPAT dimana didalam akta jual beli tersebut menyebutkan bahwa Andar M. Situmorang (penggugat) yang bertindak selaku kuasa dari Bennyanto berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 23 tanggal 15 Nopember 2016 yang dibuat dihadapan Sugiharto, SH selaku Notaris di Semarang, yang selanjutnya Andar M. Situmorang (penggugat) tersebut bertindak selaku penjual (pihak pertama) telah menjual obyek jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Sertipikat Hak Milik No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Gambar Situasi No. 1421/2019 Luas 199 m² tersebut dengan harga Rp.200.000.000,- dan Akta Jual Beli tersebut berlaku pula sebagai kwitansi tanda terimanya, sehingga menurut majelis hakim sesuai dengan pasal 1870 KUHPdata/165 HIR Akta Jual Beli tersebut adalah akta otentik yang memiliki kekuatan bukti yang sempurna dan mengikat dimana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103/2018 tersebut sejak tanggal 24 Desember 2018 obyek yang menjadi sengketa dalam perkara a quo telah beralih hak miliknya

Hal 28 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ya kepada Andar M. Situmorang (penggugat), sehingga Akta Jual Beli tersebut adalah sah menurut Hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena Hak Milik atas obyek sengketa telah beralih pada Penggugat sehingga Pajak Bumi dan Bangunannya tahun 2020 juga ikut beralih atas nama Andar M. Situmorang (penggugat) (bukti P-5)

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan surat bukti yang diajukan oleh tergugat I dan tergugat II bertanda T-1, T-2 dan T-3 hanya berupa identitas dari para tergugat dan surat bukti bertanda T-4 sampai dengan T-10 menurut majelis hakim hanyalah tentang status hubungan dari orangtua tergugat II yaitu Santoso dengan tergugat II dan surat keterangan waris yang menurut majelis hakim tidak membuktikan adanya suatu alas hak apapun yang berkaitan dengan obyek sengketa dalam perkara a quo sehingga patut untuk di kesampingkan.

Menimbang, bahwa perlu dipertimbangkan jawaban para tergugat yang menyatakan gugatan kurang pihak karena tidak seluruh ahli waris yang digugat, menurut majelis hakim dalam perkara a quo adalah tentang sengketa hak milik dan bukan sengketa waris, sehingga cukup pihak yang nyata-nyata menempati/ menguasai obyek sengketa yang menjadi pihak-pihak tergugat, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1072.K/Sip/1982 tanggal 01 Agustus 1983 yang menyatakan gugatan cukup ditujukan kepada pihak yang secara feitelijk menguasai barang sengketa dan sesuai dari keterangan saksi Donny Selano, saksi Edy Riyanto dan saksi Abdul Rochim dimuka persidangan yang telah memberikan keterangan yang sama dan juga dari hasil pemeriksaan setempat dimana saat ini obyek sengketa ditempati/dikuasai oleh tergugat I dan tergugat II, sehingga jawaban para tergugat tersebut haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa tentang surat bukti T-11 sampai dengan T-20 berupa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun yang bersangkutan menurut majelis hakim surat-surat bukti PBB tersebut bukanlah bukti kepemilikan hak akan tetapi hanya menentukan siapa yang memiliki kewajiban untuk membayar pajak, hal ini sesuai dengan Putusan MARI Nomor 663.K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 yang menyebutkan Kitir tanah bukan merupakan surat bukti kepemilikan tanah melainkan hanya merupakan tanda pajak tanah dan bukan menjamin nama yang tercantum dalam kitir tanah tersebut adalah pemilik tanah.

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang surat bukti T-21 sampai dengan T-23 hanya berkaitan tentang izin berdirinya Taman Kanak-Kanak Putra Nusa Semarang dan tidak relevan untuk dipertimbangkan dan haruslah ditolak.

Menimbang dari keterangan para saksi yang diajukan oleh tergugat I dan tergugat II yakni saksi Edy Riyanto dan saksi Abdul Rochim yang pada pokoknya tela

Hal 29 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

h memberikan keterangan yang sama bahwa orang tua Tergugat II yaitu Santoso sejak lama sekitar tahun 1988 telah menempati rumah obyek sengketa, tetapi para saksi tersebut tidak mengetahui atas alas hak apa santoso menempati rumah tersebut.

Menimbang, para tergugat dalam jawabannya menyatakan tergugat II dan saudara-saudara kandungnyatelah menguasai Obyek Sengketa sejak tahun 2004, yaitu sejak meninggalnya ayah dari Tergugat II bernama Santoso (alm) dan alm. Santoso juga sudah menguasai obyek sengketa sejak tahun 1982, sehingga gugatan penggugat adalah kadaluwarsa, menurut majelis hakim seseorang dalam mengajukan gugatan tentang hak milik atas tanah dan bangunan (bukan tanah sawah) tidak memiliki batas kadaluwarsa dalam menuntut suatu hak atas suatu obyek sengketa yang merasa menjadi miliknya, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 157.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1976 yang menyatakan antara lain bahwa Hak Penggugat untuk menggugat tanahnya yang sudah lama dikuasai oleh tergugat tidak terkena daluwarsa dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 51.K/Sip/1975 tanggal 06 September 1976 yang menyatakan lamanya menguasai tanah tidak mengakibatkan hilangnya hak milik daripada orang lain, sehingga dengan demikian jawaban para tergugat tentang adanya kadaluwarsa dalam perkara a quo haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas majelis hakim berpendapat oleh karena Penggugat secara hukum berhak atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Gambar Situasi No. 1421/2019 Luas 199 m2 maka tergugat I dan tergugat II yang telah menguasai tanah beserta bangunan obyek sengketa tersebut adalah perbuatan melawan hukum, sehingga petitum gugatan penggugat pada angka 2 patut dikabulkan

Menimbang, bahwa seperti yang telah dipertimbangkan diatas oleh karena Akta Jual Beli Nomor 103/2018 tanggal 24 Desember 2018 yang dibuat oleh Sugiharto, SH selaku PPAT sesuai pasal 1870 KUHPerdara/165 HIR merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan bukti yang sempurna dan mengikat, maka Akta Jual Beli Nomor 103/2018 tanggal 24 Desember 2018 adalah sah demi hukum, sehingga petitum gugatan penggugat pada angka 3 patut dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat secara hukum berhak atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No.

Hal 30 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

427) Gambar Situasi No. 1421/2019 Luas 199 m2 atas nama Andar M Situmorang (Penggugat), maka petitum gugatan penggugat pada angka 4 patut dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini penggugat tidak membuktikan secara terperinci adanya besaran kerugian yang timbul dalam diri penggugat, maka sesuai Putusan MARI Nomor : 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan hakim baru dapat mengabulkan ganti rugi bila penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian tersebut, sehingga petitum gugatan penggugat pada angka 5 dan 6 patutlah ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Gambar Situasi No. 1421/2019 Luas 199 m2 atas nama Andar M Situmorang, SH.LLM adalah hak milik Penggugat, maka menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Gambar Situasi No. 1421 / 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), demi hukum wajib mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga, sehingga petitum angka 7 patutlah dikabulkan.

Menimbang, oleh karena telah terbukti penguasaan para tergugat atas tanah beserta bangunan di atasnya yang menjadi obyek sengketa tidak didasari oleh alas hak yang syah menurut hukum, makasesuai pasal 606a Rv cukup beralasan dan adil menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak segera mengosongkan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Gambar Situasi No. 1421/2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), sehingga petitum pada angka 8 patutlah dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai petitum pada angka 9 yakni menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan kasasi, menurut majelis hakim haruslah ditolak karena tidak terpenuhinya pasal 180 HIR dan SEMA Nomor 3 tahun 2000.

Hal 31 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo tidak ada pihak yang menjadi Turut Tergugat, maka petitum pada angka 10 patutlah ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan penggugat telah terbukti dan dikabulkan untuk sebagian.

DALAM REKONPENSI.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat I rekonsensi/ tergugat I konpensi dan penggugat II rekonsensi/tergugat II konpensi sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil gugatan rekonsensi pada pokoknya menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat Akta Jual Beli Nomor 103/2018 tanggal 24 Desember 2018, antara Andar M Situmorang, SH. LM dengan sdr. Bennyanto yang dibuat dihadapan Notaris Sugiharto, SH., sehingga produk hukum yang mendasarkan pada akta tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 04667 / Kelurahan Sambiroto(ex SHM 427) Surat Ukur Nomor : 1421/2019 luas 199 m2 atas nama Andar M Situmorang, SH. LM, juga secara otomatis menurut hukum tidak mempunyai kekuatan hukum dan menyatakan Penggugat II Rekonsensi/tergugat II konpensi mempunyai Hak menurut hukum sebagai ahli waris alm. Santoso untuk menguasai dan menempati obyek sengketa yang terletak di Jalan Berlian No mor 237 RT.04 RW.03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.

Menimbang, bahwa seperti yang telah dipertimbangkan dalam konpensi di mana oleh karena Akta Jual Beli Nomor 103/2018 tanggal 24 Desember 2018 adalah sah demi hukum, maka Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi secara hukum berhak atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya No. 237, RT.05, RW.03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Gambar Situasi No. 1421/2019 Luas 199 m2 atas nama Andar M Situmorang, SH.LLM (Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi).

Menimbang, bahwa dengan demikian dengan mengambil alih seluruh pertimbangan yang ada dalam gugatan konpensi, maka cukup beralasan menurut hukum menolak seluruh gugatan rekonsensi penggugat I rekonsensi/tergugat I konpensi dan penggugat II rekonsensi/tergugat II konpensi.

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI.

Menimbang, bahwa oleh karena pada hakekatnya Tergugat I Konpensi/ Penggugat I Rekonsensi dan Tergugat II/ Penggugat II Rekonsensi adalah pihak yang dikalahkan, maka Tergugat I Konpensi/ Penggugat I Rekonsensi dan Tergugat I I Konpensi/ Penggugat II Rekonsensi harus dibebani untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng.

Hal 32 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat akan pasal-pasal dari HIR serta peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bersangkutan.

MENGADILI:

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
3. Menyatakan AKTA JUAL BELI Nomor 103 / 2018 tanggal 24 Desember 2018, yang dibuat dan dihadapan SUGIHARTO, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah demi hukum.
4. Menyatakan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Jl. Berlian Raya Nomor 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat Nomor 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Gambar Situasi No. 1421 / 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), adalah sah secara hukum milik dari Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya Nomor 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Gambar Situasi No. 1421 / 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), demi hukum wajib mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak segera mengosongkan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Berlian Raya Nomor 237, RT. 05, RW. 03, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Sertipikat No. 04667 / Kelurahan Sambiroto (ex SHM No. 427) Gambar Situasi No. 1421 / 2019 Luas 199 m2 atas nama ANDAR M SITUMORANG, SH., LM (Penggugat), terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde).

Hal 33 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.

DALAM REKONPENSI.

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Kompensi dan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat II Kompensi untuk seluruhnya.

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI.

- Menghukum Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.464.000,- (dua juta empat ratus enam puluh empat ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah majelis hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari Rabu, tanggal 22 Juli 2020 oleh kami : Joko Saptono, SH.MH. selaku Ketua Majelis, CH. Retno Damayanti, SH. dan Aloysius Priharnoto Bayuaji, SH.MH masing-masing sebagai hakim anggota, putusan mana telah diucapkan didalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **Rabu, tanggal 05 Agustus 2020**, oleh hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh CH. Retno Damayanti, SH. dan Aloysius Priharnoto Bayuaji, SH.MH, masing-masing sebagai hakim anggota dengan dibantu oleh Artji JudioIrs Lattan, SH.MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota,

TTD

CH. RETNO DAMAYANTI, S.H.

TTD

ALOYSIUS PRIHARNOTO BAYUAJI, S.H.,MH.

Hakim Ketua,

TTD

JOKO SAPTONO S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

ARTJI JUDIOLRS LATTAN, SH.,MH.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran Rp 30.000,-
2. Biaya Proses Rp. 50.000,-

Hal 34 dari 35 Putusan Nomor 529/Pdt.G/2019/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Biaya PNPB	Rp. 20.000,-
4. Panggilan	Rp. 848.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.500.000,-
6. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
7. Materai Putusan	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 2.464.000,-

(Dua juta empat ratus enam puluh empat ribu rupiah).