



PUTUSAN
Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MAYASARI SETIORINI, S.E., Tempat/Tanggal Lahir Jakarta/27-03-1982

Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Alamat Terban GK V/337 RT 011 RW 002, Kelurahan Terban, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada **YUNI ASIH, S.H.**, dan **ARIF K. SYAIFULLOH, S.H., M.H.**, keduanya adalah Advokat/ Konsultan hukum pada kantor Advokat/ Konsultan Hukum "YUNI ASIH, SH & REKAN" yang beralamat kantor di Rogoboyo RT 01 RW 01, Kadireso, Teras, Boyolali, Telp. 081329199727, E-Mail: advocate_yuniasih@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

1. J. SOEPARTO, BSC., Alamat Dukuh Banjarejo RT 002/ RW 002, Kelurahan Kedungampel, Kecamatan Cawas, Kabupaten Klaten, selanjutnya disebut sebagai

..... **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ARIF BUDI PARYONO, S.H.** Advokat yang beralamat di Jl. Kebon Agung Ds. Nganti, Sedangadi, Mlati Sleman Yogyakarta. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, 19 September 2020. yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten No. 386/2020 tanggal, 30 September 2020;

2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Pemerintah Provinsi Jawa Tengah Cq. Pemerintah Kabupaten Klaten Cq. Pemerintah Kecamatan Klaten Utara Cq. Pemerintah Desa Karanganom Cq. Kepala Desa Karanganom, Alamat Jalan Dr. Soetomo, Desa Karanganom, Kecamatan Klaten Utara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Klaten, selanjutnya disebut sebagai
..... Turut Tergugat I Konvensi;

3. Pemerintah Republik Indonesia Kementerian Agraria dan Tata Ruang

RI Cq. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten,

Alamat Jalan Veteran Nomor 88 Klaten, Telp. (0272)

324534, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II

Konvensi;

Dalam hal ini memberikan kuasa **SUHARLAN, S.H.,**

SUTIKNO, S.ST., SAPTA GIRI, S.H., DHODY PRASETYA

AJIE, SIP., M.EC., DEV. Pegawai Kantor Badan Pertanahan

Nasional Kab. Klaten beralamat di Jl. Veteran No. 88 Klaten.

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, 24 September

2020. yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Klaten No. 389/2020 tanggal, 30 September 2020;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 16 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 16 September 2020 dalam Register Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan perkara ini adalah merupakan Tergugat dalam perkara perdata Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Pembanding dalam perkara perdata Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Pemohon Kasasi dalam perkara perdata Nomor: 3118 K/Pdt/2019. Sedangkan Tergugat merupakan Penggugat dalam perkara perdata Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Terbanding dalam perkara perdata Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Termohon Kasasi dalam perkara perdata Nomor: 3118 K/Pdt/2019;
2. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memutus Perkara Kasasi No. 3118 K/Pdt/2019 pada tanggal 02 Desember 2019 dan Penggugat telah menerima pemberitahuan putusan pada hari Senin, 24 Agustus 2020 sesuai dengan surat pemberitahuan isi putusan Mahkamah Agung RI dari Pengadilan Negeri Boyolali;

Halaman 2 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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. Bahwa amar putusan dari masing-masing tingkat peradilan tersebut berbunyi sebagai berikut:

Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln tertanggal 17 Oktober 2018, amarnya berbunyi:

----- MENGADILI -----

Dalam Konvensi:

1. *Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;*
2. *Menyatakan Penggugat telah melunasi segala kewajibannya dan Penggugat mempunyai hak atas tanah dan bangunan ruko yang tercatat dalam sertifikat nomor 4432 Desa Karanganom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten;*
3. *Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Diponegoro By Pass Klaten, Karanganom, Klaten yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomer 4432 adalah sah;*
4. *Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;*
5. *Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;*

Dalam Rekonvensi:

- *Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi seluruhnya;*

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- *Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.530.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh ribu rupiah);*

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg tertanggal 19 Februari 2019, amarnya berbunyi:

----- MENGADILI -----

1. *Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;*
2. *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln tanggal 17 Oktober 2018 yang dimohonkan banding tersebut;*
3. *Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);*

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3118 K/Pdt/2019 tertanggal 02 Desember 2019, amarnya berbunyi:

Halaman 3 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi MAYASARI SETIORINI, S.E., tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

II. URAIAN KRONOLOGI DAN FAKTA HUKUM

4. Bahwa sengketa antara Penggugat dengan Tergugat pada mulanya berawal ketika Penggugat membutuhkan dana untuk melunasi pinjaman Penggugat di Bank Klaten Sejahtera (Bank KS) dan sekaligus menebus jaminan atas pinjaman tersebut yaitu berupa: sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Diponegoro By Pass Klaten, Desa Karanganom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4432 Surat ukur Nomor 01006/2004 Luas 100 m2 atas nama Mayasari Setiorini, SE;
5. Bahwa sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Diponegoro By Pass Klaten, Desa Karanganom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4432 Surat ukur Nomor 01006/2004 Luas 100 m2 atas nama Mayasari Setiorini, SE tersebut selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**;
6. Bahwa setelah menyampaikan maksud Penggugat, kemudian Tergugat menyatakan bersedia membantu Penggugat untuk melunasi pinjaman tersebut sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Namun oleh Tergugat, kesepakatan hutang-piutang tersebut dituangkan dalam Surat Perjanjian tertanggal 16 Desember 2013 yang didalamnya termuat klausul jual beli bersyarat dengan hak membeli kembali yang mana disebutkan bahwa Penggugat melakukan penjualan bersyarat kepada Tergugat atas tanah dan bangunan ruko SHM 4432 (obyek sengketa) dan paling lama 6 (enam) bulan sejak penandatanganan, ruko tersebut akan dibeli kembali oleh Penggugat, dan apabila dalam waktu 6 (enam) bulan tidak dilakukan pembelian oleh Penggugat maka tanah dan bangunan ruko SHM 4432 (obyek sengketa) tersebut menjadi milik Tergugat;
7. Bahwa dalam Surat Perjanjian tertanggal 16 Desember 2013 tersebut dinyatakan Tergugat akan melakukan pembayaran secara bertahap yaitu: tahap pertama sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dilakukan pada tanggal 16 Desember 2013, tahap kedua sebesar Rp. 10.000.000,-

Halaman 4 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sepuluh juta rupiah) akan dilakukan pada tanggal 30 Desember 2013, dan tahap ketiga sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) akan dilakukan pada tanggal 07 Januari 2014;

8. Bahwa senyatanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah hutang-piutang walaupun atas kehendak Tergugat dituangkan dalam Surat Perjanjian yang seolah-olah itu adalah perjanjian jual beli;
9. Bahwa fakta jika hubungan tersebut adalah hutang-piutang yaitu pada tanggal 06 Januari 2014 Penggugat melakukan pengembalian uang sejumlah Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) dengan melakukan transfer dari rekening Bank BCA milik Penggugat ke rekening Bank BRI milik Tergugat. Dengan kata lain, setelah Penggugat menerima pinjaman hutang dari Tergugat sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Penggugat sudah melakukan pengembalian sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah);
10. Bahwa kemudian Penggugat juga telah melakukan pengembalian pinjaman hutang melalui transfer dari rekening Bank BCA milik Penggugat ke rekening Bank BRI milik Tergugat beberapa kali yaitu: pengembalian tanggal 12 September 2014 sebesar Rp. 5.000.000,-, (lima juta rupiah) pengembalian tanggal 22 April 2015 sebesar Rp. 5.000.000,-, (lima juta rupiah) pengembalian tanggal 01 September 2015 sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) yang mana sejumlah uang tersebut sudah diterima oleh Tergugat;
11. Bahwa setelah sertifikat obyek sengketa yang dijadikan jaminan tersebut keluar dari Bank Klaten Sejahtera (Bank KS), lantas Penggugat menyerahkan kepada Tergugat, dan telah diterima Tergugat sebagai jaminan atas hutang Penggugat kepada Tergugat;
12. Bahwa kemudian oleh karena Penggugat masih membutuhkan dana, Penggugat mendatangi Tergugat untuk menukar jaminan sertifikat obyek sengketa tersebut (SHM 4432) tersebut dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1756/ Jatiwaringin atas rumah milik orang tua Penggugat (Pak Margono) yang ada di Pondok Gede Bekasi sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat. Pada saat itu Tergugat menerima dan juga bahkan menawarkan tambahan pinjaman lagi kepada Penggugat sebesar Rp. 800.000.000,-, (delapan ratus juta rupiah) namun Penggugat menolaknya;
13. Bahwa kemudian sertifikat obyek sengketa oleh Penggugat dijadikan jaminan hutang di perorangan (Pak Abraham), dan sertifikat obyek sengketa tersebut beralih nama menjadi Renna Triastuti Santosa (adik Pak Abraham);

Halaman 5 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt. G/2020/PN.Kln

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

14. Bahwa mengetahui Penggugat memiliki pinjaman dengan Pak Abraham, kemudian pada sekitar akhir tahun 2015, Tergugat pergi menemui orang tua Penggugat (Pak Margono) di Bekasi dengan membawa Sertifikat Hak Milik Nomor 1756/ Jatiwaringin atas nama Margono yang selama ini berada pada Tergugat. Kedatangan Tergugat menemui orang tua Penggugat (Pak Margono) yaitu untuk menyerahkan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1756/ Jatiwaringin atas nama Margono supaya dapat didanai oleh Koperasi Garuda Bekasi. Setelah pencairan dana di Koperasi Garuda Bekasi, kemudian uang pencairan tersebut digunakan untuk melunasi pinjaman Penggugat ke Pak Abraham;
15. Bahwa selama Tergugat berada di Bekasi bersama orang tua Penggugat (Pak Margono) telah ada kesepakatan antara keduanya terkait dengan pelunasan hutang Penggugat terhadap Tergugat, dimana akan dilakukan pembayaran setelah rumah Pondok Gede Bekasi milik orang tua Penggugat (Pak Margono) terjual;
16. Bahwa kemudian sepulangnya dari Bekasi, Tergugat dan orang tua Penggugat (Pak Margono) bersama-sama menemui Pak Abraham, kemudian orang tua Penggugat (Pak Margono) melakukan pelunasan hutang Penggugat ke Pak Abraham secara tunai;
17. Bahwa setelah hutang dilunasi, kemudian orang tua Penggugat (Pak Margono), Pak Abraham, dan Tergugat bersama-sama mendatangi Notaris/PPAT bernama Dewi Estiningkasih, SH dan melakukan proses balik nama terhadap sertifikat obyek sengketa (SHM 4432) menjadi atas nama Penggugat kembali;
18. Bahwa setelah sertifikat obyek sengketa tersebut beralih nama menjadi atas nama Penggugat kembali, kemudian sertifikat obyek sengketa tersebut dijadikan jaminan hutang oleh orang tua Penggugat (Pak Margono) pada perorangan di Jakarta yang bernama Pak Fredy;
19. Bahwa oleh karena rumah milik orang tua Penggugat (Pak Margono) di Pondok Gede Bekasi Sertifikat Hak Milik Nomor 1756/ Jatiwaringin tersebut tidak kunjung terjual dan Tergugat tidak kunjung menerima pelunasan hutang dari Penggugat, lantas Tergugat dengan dasar Surat Perjanjian tertanggal 16 Desember 2013 tersebut melaporkan Penggugat atas tuduhan penipuan dan atau penggelapan di Polres Klaten, kemudian dengan bantuan aparat kepolisian, Tergugat berhasil mengambil sertifikat obyek sengketa dari Pak Fredy, kemudian dibuat seolah-olah terjadi ada serah terima sukarela terhadap sertifikat obyek sengketa kepada Tergugat. Setelah Tergugat

Halaman 6 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

mendapatkan sertifikat obyek sengketa tersebut, penyelidikan terhadap laporan yang diajukan Tergugat kepada Penggugat dihentikan karena tidak cukup bukti;

20. Bahwa setelah Tergugat mendapatkan sertifikat obyek sengketa, kemudian Tergugat mendaftarkan gugatan wanprestasi kepada Penggugat pada tanggal 18 Januari 2018 di kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten dan memohon agar dirinya ditetapkan sebagai pembeli dan pemilik hak atas obyek sengketa;

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT

21. Bahwa oleh karena tidak ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, maka tidak pernah ada penyerahan fisik obyek sengketa (tanah dan bangunan ruko SHM 4432) dari Penggugat kepada Tergugat;
22. Bahwa namun secara melawan hukum pada tanggal 26 Desember 2017 (sebelum Tergugat mendaftarkan gugatan wanprestasi kepada Penggugat) **Tergugat telah menguasai obyek sengketa dengan cara merusak kunci pintu ruko** dan mengganti dengan kunci lain kemudian memberi rantai dan menggembok pintu ruko tersebut, sedangkan kunci ruko yang asli masih dipegang Penggugat. Atas tindakan Tergugat tersebut, secara otomatis Penggugat tidak dapat akses masuk ke dalam ruko;
23. Bahwa semenjak gugatan perkara wanprestasi didaftarkan hingga jalannya proses pemeriksaan perkara, **Tergugat telah menguasai obyek sengketa, padahal belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Tergugat sebagai pemilik yang sah dan berhak untuk menguasai obyek sengketa;**
24. Bahwa dengan kata lain Tergugat telah menguasai obyek sengketa secara melawan hukum bahkan sebelum adanya putusan kasasi dari Mahkamah Agung RI yang berkekuatan hukum tetap, dimana putusan tersebut baru diberitahukan kepada Penggugat melalui relaas pada tanggal 24 Agustus 2020;
25. Bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat sejak tanggal 26 Desember 2017 hingga 24 Agustus 2020 tanpa adanya alas hukum yang sah adalah suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat, sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 KUHPerdara** yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;

26. Bahwa pendapat **Prof. Subekti, SH** dalam bukunya "Pokok-pokok Hukum Perdata Cetakan ke 27 Intermasa - Jakarta-1995, pada halaman 133 menyatakan yang dikutip dari pendapat **Hoge Raad** telah meninggalkan penafsiran yang sempit yaitu perbuatan-perbuatan yang melanggar undang-undang atau suatu hak orang lain saja dengan pengertian yang baru tentang "**Onrechtmatige Daad**" dengan putusannya yang terkenal pada tanggal 31 Januari 1919 dinyatakan bahwa "**Onrechtmatige Daad**" *tidak saja perbuatan yang melanggar hukum atau hak orang lain, tetapi juga tiap perbuatan yang berlawanan dengan "Kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat terhadap pribadi atau benda orang lain"* berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut: Adanya perbuatan unsur melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

27. Bahwa menurut, **R. Setiawan, SH** dalam bukunya Pokok-pokok Hukum Perikatan, cetakan ke dua, Penerbit Bina Cipta, 1979, halaman 82 dan 83, menyebutkan:

- a. Melanggar Hak orang lain; yang dimaksud melanggar Hak Orang lain adalah melanggar Hak Subyektif orang lain. Hak-hak subyektif yang diakui oleh Yurisprudensi adalah a).hak-hak perorangan, seperti kebebasan, kehormatan dan nama baik, b). Hak-hak atas harta kekayaan seperti hak-hak kebendaan dan hak-hak mutlak lainnya;
- b. Bertentangan dengan kepatutan adalah setiap manusia harus menginsafi bahwa ia merupakan bagian dari kehidupan masyarakat dan karenanya dalam segala perbuatannya harus memperhatikan kepentingan-kepentingan sesamanya. Harus mempertimbangkan kepentingan sendiri dengan kepentingan orang lain dan mengikuti apa yang oleh masyarakat dianggap sebagai hal yang "*layak dan patut*";
- c. Dapat dianggap bertentangan dengan kepatutan adalah; 1). Kerugian yang sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak. 2). Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya terhadap orang lain, dimana menurut manusia yang normal hal tersebut harus diperhatikan;

TUNTUTAN GANTI KERUGIAN YANG DIALAMI PENGGUGAT

Halaman 8 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt. G/2020/PN.Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa akibat penguasaan obyek sengketa secara melawan hukum oleh Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materiil (sebab Penggugat tidak dapat memanfaatkan dan mendapatkan hasil materi dari obyek sengketa tersebut) dan immateriil (sebab Penggugat menanggung beban malu dan tercoreng nama baiknya dilingkungan masyarakat sekitar dimana obyek sengketa tersebut terletak). Adapun kerugian tersebut dapat dirinci sebagai berikut:

a. Kerugian materiil berupa:

- 1) hilangnya kesempatan Penggugat untuk memperoleh uang sewa dari obyek sengketa sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) / bulan, terhitung sejak Januari 2018 hingga Agustus 2020 Tergugat menguasai obyek sengketa, maka jumlah kerugian materiil Penggugat adalah sebesar: Rp. 4.000.000,- x 32 bulan = **Rp. 128.000.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah);**
- 2) hilangnya kesempatan Penggugat untuk memanfaatkan barang-barang yang berada didalam ruko, sebab ruko tersebut terdiri atas 2 (dua) lantai yang sebelum dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat ruko tersebut digunakan sebagai tempat usaha, dimana lantai atas untuk usaha komputer (terdapat beberapa unit komputer, peralatan servis komputer, dan suku cadang peralatan komputer) dan lantai bawah digunakan sebagai tempat usaha warung makan (terdapat 2 unit kulkas, meja makan, kursi, TV, peralatan makan, dan etalase). Terhitung sejak Januari 2018 hingga Agustus 2020 maka kerugian yang dialami Penggugat akibat tidak dapat memanfaatkan barang-barang yang berada didalam ruko tersebut dapat dirinci sebagai berikut:
 - kerugian usaha komputer: dalam satu bulan usaha komputer dapat menghasilkan uang sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah), selama 32 bulan tidak dapat dimanfaatkan maka total kerugiannya adalah: Rp. 9.000.000,- x 32: Rp. 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah);
 - kerugian usaha warung makan: dalam satu bulan usaha warung makan dapat menghasilkan uang sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta rupiah), selama 32 bulan tidak dapat dimanfaatkan maka total kerugiannya adalah: Rp. 7.500.00 x 32: Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah);

Halaman 9 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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)



Jadi total kerugian akibat hilangnya kesempatan memanfaatkan barang-barang yang berada didalam ruko sebesar = **Rp. 528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah);**

- 3) Bahwa pada tanggal 5 September 2020, Tergugat tanpa seijin Penggugat dan tanpa perintah sah oleh Pengadilan, telah melakukan pembongkaran terhadap ruko dengan cara menurunkan/mencopot kanopi luar, membongkar sekat-sekat bangunan dan pintu, serta rolling door, dan hingga sekarang keberadaan dari kanopi, sekat, pintu dan rolling door yang sudah dikeluarkan dari ruko tersebut tidak Penggugat ketahui entah dimana, sehingga total kerugian yang dialami Penggugat akibat tindakan Tergugat tersebut apabila dinominalkan adalah sebesar = **Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);**

- b. Kerugian immaterial: Akibat beban malu dan tercorengnya nama baik Penggugat dilingkungan masyarakat sekitar dimana obyek sengketa tersebut terletak, jika dinominalkan dalam wujud uang adalah sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil dan immateriil yang harus dibayar/ diganti oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar: **Rp. 1.256.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh enam juta rupiah);**

29. Bahwa cukup beralasan hukum jika Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim untuk ditetapkannya uang keterlambatan (*dwangsom*) apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara ini, maka Tergugat akan dikenai uang keterlambatan (*dwangsom*) setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) terhitung sejak adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

30. Bahwa Penggugat juga mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad tidak baik Tergugat yang dapat melakukan penjualan ataupun mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain, untuk itu maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Klaten Cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek sengketa dimaksud yaitu: sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Diponegoro By Pass Klaten, Desa Karangnom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4432 Surat ukur Nomor 01006/2004 Luas 100 m2 atas nama Mayasari Setiorini, SE;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa gugatan Penggugat diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik serta tidak dapat dibantah kebenarannya, maka cukuplah adil dan berdasarkan hukum bila Pengadilan Negeri Klaten Cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar menyatakan dalam putusannya bahwa putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu/putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada banding, kasasi atau perlawanan;
32. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, serta gugatan ini telah didasarkan kepada bukti-bukti yang otentik, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;
33. Bahwa Turut Tergugat I dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan ini supaya tidak menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) serta surat-surat lainnya yang dimaksudkan untuk proses peralihan hak kepemilikan terhadap obyek sengketa berupa: sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Diponegoro By Pass Klaten, Desa Karanganom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4432 Surat ukur Nomor 01006/2004 Luas 100 m2 atas nama Mayasari Setiorini, SE sampai dengan adanya putusan berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
34. Bahwa Turut Tergugat II dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan ini supaya tidak melakukan proses balik nama atau peralihak hak kepemilikan atas obyek sengketa berupa: sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Diponegoro By Pass Klaten, Desa Karanganom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4432 Surat ukur Nomor 01006/2004 Luas 100 m2 atas nama Mayasari Setiorini, SE sampai dengan adanya putusan berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut seperti apa yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan terhadap obyek sengketa berupa: sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Diponegoro

Halaman 11 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

By Pass Klaten, Desa Karanganom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4432 Surat ukur Nomor 01006/2004 Luas 100 m2 atas nama Mayasari Setiorini, SE;

3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil sejumlah total: Rp. 1.256.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh enam juta rupiah) secara tunai;
5. Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian tertanggal 16 Desember 2013 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang keterlambatan (*dwangsom*) setiap hari sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Turut Tergugat I untuk tidak menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) serta surat-surat lainnya yang dimaksudkan untuk proses peralihan hak kepemilikan terhadap obyek sengketa berupa: tanah dan bangunan ruko SHM 4432 atas nama Mayasari Setiorini, SE sampai dengan adanya putusan berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
8. Menghukum Turut Tergugat II untuk tidak melakukan proses balik nama atau peralihan hak kepemilikan terhadap obyek sengketa berupa: tanah dan bangunan ruko SHM 4432 atas nama Mayasari Setiorini, SE sampai dengan adanya putusan berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
9. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk taat dan tunduk terhadap putusan ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri Klaten Cq. Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II Konvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat I Konvensi tidak hadir maupun mengirimkan Kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016

Halaman 12 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk SURYODIYONO, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Klaten, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Oktober 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

Bahwa pada pokoknya TERGUGAT menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil dan argumen yang disampaikan oleh PENGUGAT dalam Surat Gugatannya dan sekaligus menyampaikan bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), karena tidak sesuai dengan fakta serta kebenaran hukum sebagaimana kenyataan yang sebenarnya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT, dalam tanggapan dan jawaban ini.

A. DALAM EKSEPSI

A. SURAT GUGATAN PENGUGAT NEBIS IN IDEM :

1. Bahwa Penggugat yang bernama MAYASARI SETIORINI, SE dalam perkara no 113/Pdt-G/2020/PN KLn. adalah merupakan subyek hukum/ pihak yang sama dalam perkara perdata : NO 9/Pdt-G/2018/Pn.Kln jo no:5/Pdt/ 2019/Pt.Smg Jo No : 3118 K / PDT/2019 yang berkedudukan disamping Sebagai Tergugat, Pemohon Banding dan Pemohon Kasasi juga sebagai **PENGUGAT REKONVENSI** dan dalam perkara tersebut telah mempunyai putusan hukum tetap.
2. Bahwa yang menjadi OBJEK SENGKETA dalam gugatan PENGUGAT yaitu sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl. Diponegoro By Pass Klaten, karang anom,klaten utara, Klaten sebagaimana tercatat dalam sertifikat no 4432 surat ukur 01006/2004 Luas 100 M2 atas nama Mayasari setiorini, SE (**hal 5 poin 11**). dalam hal ini apa yang menjadi OBJEK SENGKETA dalam surat gugatan PENGUGAT sama dengan perkara yang telah di putus sebelumnya dalam perkara perdata : NO 9/Pdt-G/2018/Pn.Kln jo no:5/Pdt/ 2019/Pt.Smg Jo No : 3118 K / PDT/2019 yang merupakan objek dalam perjanjian tgl 16 desember 2013 adalah tanah dan bangunan

Halaman 13 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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)



ruko yang terletak di Jl. Diponegoro By Pass Klaten, Karang anom, Klaten utara, Klaten sebagaimana tercatat dalam sertifikat no 4432 surat ukur 01006/2004 Luas 100 M2 atas nama Mayasari setiorini, SE, dan dalam putusan telah diletakkan kedudukan tanah objek sengketa adalah milik J soparto /Tergugat sekarang, sehingga sudah semestinya gugatan penggugat yang demikian tidak diterima.

3. Bahwa yang menjadi alasan dan dasar gugatan serta dalil PENGUGAT NO 113/Pdt-G/2020/PN.Kln. dalam Gugatannya adalah Penggugat tdk mengakui perjanjian antara Penggugat Dan Tergugat yang dibuat tgl 16 Desember 2013 dan medalilkan hanya hutang piutang antara pihak TERGUGAT dan PENGUGAT, demikian juga dalam petitum PENGUGAT meminta di batalkan perjanjian tgl 16 desember 2013, sedangkan terhadap dalil PENGUGAT dalam gugatannya sama dengan perkara sebelumnya baik dalam dalil **GUGATAN REKONPENS** maupun dalam jawaban, duplik, kesimpulan, memori banding dan memori kasasi dalam perkara: MA No 3118 K / PDT/2019 Jo pengadilan Tinggi Semarang no 5/Pdt/ 2019/Pt.Smg jo Pengadilan Negeri Klaten No. 9/Pdt-G/2018/Pn. Kln, sehingga terhadap dalil yang sama dan sudah ada putusan sebelumnya yang berkekuatan hukum tetap maka sudah semestinya gugatan penggugat tidak diterima.
4. Bahwa Putusan MA No 3118 K / PDT/2019 Jo PUTUSAN pengadilan Tinggi Semarang no 5/Pdt/ 2019/PT.Smg jo Putusan Pengadilan Negeri Klaten NO 9/Pdt-G/2018/PN. Kln. merupakan putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan putusan tersebut bersifat **POSITIF** dimana dalam putusan tersebut telah meletakkan kedudukan hukum objek sengketa, yaitu objek sengketa telah menjadi sah milik TERGUGAT (J Soeparto, Bsc) berdasarkan jual beli yang sah sejak tgl 16 Desember 2013. sehingga terhadap putusan yang bersifat POSITIF tidak dapat di perkarakan lagi untuk kedua kalinya. oleh karena itu sudah selayaknya Gugatan Penggugat dalam perkara No; 113/ PDT-G/2020/PN Kln, sudah seharusnya di tolak dan tidak diterima.
5. Bahwa dengan demikian terhadap perkara aquo dengan mendasarkan pada asas hukum yang berlaku yaitu **Nebis In Idem.**, maka pengadilan tidak dibolehkan memeriksa dan memutus untuk



kedua kalinya, apalagi dengan putusan yang berbeda sebagaimana yang di mintakan penggugat dalam petitumnya.

6. Bahwa asas dalam NEBIS IN IDEM ini, sebagaimana dipahami dari adanya asas RES JUDICATA PRO VERIATE HABETUR yang diartikan **“apa yang diputuskan oleh hakim harus dianggap benar kecuali ada putusan hakim yang lebih tinggi yang membatalkan putusan ini”**, dengan demikian apa yang telah di putusan oleh pengadilan harus dianggap telah tepat dan benar, karena putusan telah melalui proses persidangan sebagaimana telah melalui pembuktian, sehingga merupakan suatu peristiwa yang benar-benar terjadi menurut hukum.
7. Bahwa berdasrkan Hukum perdata pasal 1917 kuhperdata yang menyebutkan bahwa asas dalam NEBIS IN IDEM yaitu ; **kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusannya untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak –pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula** (KUHP Burgerlijk wetboek, feb 2006, hal 444). Hal Ini Sejalan dengan pendapat sarjana M.Yahya Harahap S,H dalam bukunya yang mengemukakan bahwa : **kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhi putusan, serta putusan tersebut telah mempunyai kekutan hukum tetap maka terhadap kasus pekara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali** (M, yahya harahap S,H HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidnagan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilann etakan kedua, penerbit sinar grafika, jakarta 2005.)

Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas dimana surat gugatan PENGGUGAT terdapat kesamaan pihak /subyek hukum, objek hukum, dalil /posita, fakta hukum maupun alasannya dengan perkara sebelumnya, sebagaimana ketentuan dalam hukum bahwa terhadap perkara tersebut tidak boleh diputuskan oleh pengadilan yang sama untuk kedua kalinya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian adalah patut dan adil serta sesuai dengan hukum apabila gugatan PENGGUGAT dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** atau dinyatakan ***Nebis In idem***.

B. SURAT GUGATAN PENGGUGAT TIDAK LAYAK DIAJUKAN OLEH PENJUAL OBJEK SENGKETA YANG TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU (non adimpleti contractus)

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum jika penggugat yang dahulu sebagai penjual telah melakukan wanprestasi berdasarkan putusan pengadilan : NO 9/Pdt-G/2018/Pn.Kln jo no:5/Pdt/ 2019/Pt.Smg Jo No : 3118 K / PDT/2019, maka secara hukum Penggugat sebagai pihak yang melakukan wanprestasi terlebih dahulu tidak dapat mengajukan gugatan, sehingga dalam hal ini Penggugat sebagai penjual dengan tidak mau melaksanakan kewajibannya melakukan balik nama terhadap objek sengketa sesuai perjanjian yang dibuat tgl 16 desember 2013, sehingga Penggugat dinyatakan WANPRESTASI, setelah pihak Pembeli memenuhi seluruh kewajibannya maka PENJUAL (Penggugat) sebagai Pihak yang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu tidak dapat melakukan gugatan dalam perkara aquo (non adimpleti contractus). sehingga berdasarkan asas tersebut sudah seharusnya gugatan penggugat dinyatakan tidak diterima.

C. SURAT GUGATAN PENGGUGAT ADALAH KABUR / EXCEPTIO OBSCURI LIBELI

Dalil gugatan Penggugat Tidak jelas dasar hukumnya.

Bahwa gugatan Penggugat kabur hal ini dapat dilihat dalam petitum dan posita yang diajukan oleh PENGGUGAT saling kontradiksi atau tidak sinkron.

1. Bahwa dalam dalilnya gugatan Penggugat mendasarkan adanya perjanjian tgl 16 desember 2013 yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT terhadap objek sengketa yang mana TERGUGAT telah menyelesaikan semua apa yang menjadi kewajibannya dan tidak ada yang di langgar dari perjanjian tersebut oleh Tergugat dan dinyatakan sah oleh putusan pengadilan, namun kemudian dalam Petitum gugatan Penggugat meminta agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, namun tidak disebutkan perbuatan hukum apa yang di langgar oleh Tergugat dalam konteks perjanjian tersebut, perbuatan melawan hukum yang didalilkan hanya

Halaman 16 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln



pengandaian asumsi penggugat sendiri terhadap Tergugat,seadainya perjanjian tgl 16 Desember 2016 adalah hutang piutang. sehingga surat penggugat kabur dan tidak jelas, oleh karena itu sudah selayaknya gugatan penggugat di nyatakan tidak diterima.

2. Bahwa dalam gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum namun dalil dalam posita menyatakan bahwa perjanjian tgl 16 desember 2013 yang sebenarnya adalah hutang piutang kemudian dalam petitum meminta agar di batalkan perjanjian tersebut namun dalam posita penggugat tidak pernah menyatakan bahwa Perjanjian tgl 16 desember 2013 cacat hukum sehingga terhadap gugatan penggugat tersebut tidak jelas, dimana meminta dibatalkan perjanjian tapi sementara di dalil gugatan tidak dapat menunjukkan adanya cacat dalam perjanjian tgl 16 desember 2013 tersebut yang dibuat oleh para pihak,maka terhadap gugatan yang tidak jelas sudah seharusnya gugatan Penggugat tidak diterima.
3. Demikian dalam posita awal PENGGUGAT telah mengakui meneriam uang sebesar Rp 350. 000.000 (tiga ratus lima puluh juta) sesuai dengan apa tertuang dalam perjanjian jual beli objek sengketa tgl 16 desember 2013 namun disisi lain penggugat menuduh melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai objek sengketa. sedangkan nyata –nyata Tergugat telah memenuhi apa yang menjadi kewajiban sebagai pembeli dan sudah seharusnya PEMBELI mendapatkan haknya untuk menguasai objek perkara, sehingga adanya kontra diktif dan salling bertentangan dalam posita maka gugatan penggugat tidak jelas /kabur dan sudah seharusnya tidak diterima.
4. Demikian dalam posita penggugat mendalilkan bahwa penggugat adalah merupakan Tergugat dalam perkara no 9/ pdt-G/2013./PN. Kln. jo Pemohon banding no 5 /pdt/2019/pt SMG JO pemohon kasasi : 3118 K/PDT/2019 / dan atas perkara tersebut telah mempunyai keputusan hukum tetap namun PENGGUGAT tetap mengajukan gugatan baru no 113 / Pdt-G/2020/Pn Kln, dengan mendalilkan hal yang sama dalam perkara sebelumnya sehingga terhadap perkara aquo menjadi tidak jelas sudah seharusnya tidak diterima.
Oleh sebab itu gugatan yang TIDAK JELAS dan KABUR sudah pantas menurut hukum dinyatakan gugatan kuasa PENGGUGAT tidak dapat diterima atau **Niet Ontvankelijk Verklaard**

Hal ini sesuai dengan :

Halaman 17 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt. G/2020/PN.Kln



Yurisrodensi MARI Nomor 3097 K/Sip/1983 tanggal 26 Maret 1987 suatu gugatan yang dalil satu dengan yang lainnya mengandung pertentangan haruslah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Yurisprodensi MARI Nomor 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 apabila terdapat petitum gugatan yang tidak sinkron maka gugatan harusnya tidak diterima

Yurisprodensi MARI No 28 K/Sip/1973 petitum gugatan yang bertentangan dengan posita gugatan mengakibatkan penggugat tidak dapat diterima

Dengan demikian adalah patut dan adil serta sesuai dengan hukum apabila gugatan PENGGUGAT dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** atau **Niet Ontvankelijk Verklaard**

5. SURAT GUGATAN PENGUGAT DIDASARI DENGAN NIAT TIDAK BAIK.

Bahwa demikian juga tindakan Penggugat menjadi tidak patut dan hanya akan mempermainkan orang lain dengan tidak menghargai Putusan pengadilan yang telah mempunyai keputusan hukum tetap dimana, PENGGUGAT sedang melakukan upaya luar biasa Peninjaun Kembali terhadap perkara no 3118/PDT/2019 Jo no 5/ PDT/ 2019/PT. smg. Jo no 9 /pdt- G/2013./Pn Kln sementara sedang proses PENINJAUN KEMBALI, Penggugat mengajukan gugatan baru dengan dalil dan alasan yang sama dengan perkara yang sedang diajukan di PENINJAUN KEMBALI oleh karena itu sudah semestinya etiked tidak baik Penggugat yang dengan tujuan hanya untuk merugikan orang lain sudah selayaknya harus di cegah demi terciptanya keadilan masyarakat karena apabila hal ini di biarkan akan menjadikan wibawa pengadilan akan di dimainkan oleh orang yang punya tujuan merugikan orang lain, oleh Karena itu sudah semestinya gugatan yang bermaksud demikian sudah seharusnya gugatan Penggugat tersebut **tidak dapat diterima.**

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil, argumen, serta dasar-dasar hukum yang telah kami sampaikan sebelumnya pada bagian DALAM EKSEPSI, menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari seluruh dalil, argumen, dan dasar-dasar hukum pada bagian DALAM POKOK PERKARA.
2. Bahwa ditegaskan kembali, bahwa TERGUGAT pada prinsipnya menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil, dan argumen dalam Surat Gugatan

Halaman 18 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt. G/2020/PN.Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT kecuali yang kebenarannya secara tegas dan tertulis diakui oleh TERGUGAT.

3. Bahwa pada prinsipnya dalam jawaban ini TERGUGAT tidak akan menanggapi secara rinci satu persatu gugatan penggugat, Karena seluruh yang di dalilkan oleh PENGGUGAT seluruhnya telah di bahas dalam persidangan yang telah memuat pertimbangan-pertimbangan hukumnya dalam perkara no 9 /Pdt-G/2013/PN.Kln Jo No. 5/Pdt/2019/PT Smg JO No. 3118 K/PDT/2019 dan terhadap perkara tersebut telah mempunyai keputusan hukum Tetap.
4. **Bahwa tidak benar** dalil Penggugat pada point 8-20, yang benar adalah :
 - Bahwa pada sekitar awal Desember 2013 Penggugat datang kepada Tergugat untuk memita tolong kepada Tergugat agar di tutup pinjam di BPR Klaten Sejahtera. karena tidak mampu membayar dan akan dilelang tapi TERGUGAT akan membantu penggugat dengan cara jual beli objek sengketa alasannya karena penggugat tidak punya penghasilan tetap, sehingga akhirnya di setujui PENGGUGAT dengan cara menjual Tanah dan Bangunan Ruko terletak di JL Diponegoro By pas klaten, Ds Karang Anom, Klaten Utara, Klaten yang tercatat dalam SHM No 4432, a/n **Mayasari Setiorini,SE.**
 - Bahwa pada tanggal 16 Desember 2013, Penggugat bersama Didik Haryono datang ketempat Tergugat dengan membawa perjanjian jual beli objek sengketa, Karena setelah dilihat oleh istri Tergugat sertifikat sudah atas nama Penggugat maka Tergugat meminta agar Ibunya Didik haryono sebagai pemilik sebelumnya mengetahui dan tanda tangan sebagai saksi di dalam surat perjanjian tgl 16 Desember 2013 agar TERGUGAT tidak disalahkan karena masih Keuarga. dan kalau tidak Tergugat TIDAK MAU MEMBELI.
 - Bahwa kemudian setelah surat di tanda tangani oleh saksi ENDANG (ibunya Didik Haryono) Tergugat akhirnya setuju dengan kesepakatan jual beli atas Tanah dan bangunan ruko yang tercatat dalam : SHM 4432. dengan harga Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang **mana SURAT perjanjian tersebut dibuat sendiri oleh TERGUGAT (PENJUAL/ MAYASARI SETIORINI, SE)** dikarenakan TERGUGAT / J soeparto bsc TIDAK BISA MENGETIK DI KOMPUTER. sehingga bohong dalil Penggugat Yang Menyatakan Surat Perjanjian Dibuat Oleh Tergugat.

Halaman 19 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 8 Januari 2014, Tergugat /pembeli melakukan pelunasan jual beli Objek sengketa dengan Melunasi Hutang Penggugat di PT.BPR Klaten Sejahtera sebesar Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) dan kemudian Sertifikat No. 4432 diberikan kepada TERGUGAT (PEMBELI) beserta surat pelunasan / berupa surat Permohonan Roya Pembebanan Hak Tanggungan yang ditujukan ke Badan Pertanahan Nasional di Klaten.
- Bahwa karena ada kesepakatan seluruh biaya balik nama dibebankan pada PENGGUGAT dan ada rencana PENGGUGAT mau membeli kembali Tanah dan Bangunan dalam jangka waktu 6 bulan dan kemudian bersama Penggugat datang dan minta informasi dari notaris BAMBANG NUGROHO di Klaten untuk biaya balik nama menjadi atas nama TERGUGAT (j SOEPARTO Bsc) sebesar 30.000.000 (tiga puluh juta) maka TERGUGAT merasa kasihan pada PENGGUGAT harus bayar 30 juta dan setelah 6 bulan bayar lagi 30 juta, maka akhirnya TERGUGAT memutuskan tidak jadi balik nama menunggu 6 bulan setelah perjanjian. Agar PENGGUGAT (PENJUAL) tidak terlalu banyak biaya.
- Bahwa kebaikan Tergugat mulai dimanfaatkan oleh penggugat dimana Sekitar pertengahan tahun 2015, Penggugat datang kepada Tergugat untuk **Meminjam Sertifikat hak milik No 4432** hanya sebentar, dengan alasan mau dipinjam sebentar hanya Untuk Diperlihatkan Kepada Petugas Bank atau calon pendana yang Rencananya dana tersebut akan digunakan Untuk Membeli kembali objek sengketa.
- Bahwa setelah beberapa hari sertifikat no 4432 tidak dikembalikan oleh Penggugat dan setelah dikejar TERGUGAT akhirnya PENGGUGAT memberi jawaban kalau sertifikat no 4432 terbawa orang tua Penggugat ke rembang dan kemudian oleh penggugat SERTIFIKAT jakrta (rumah orang tua penggugat) di kasihkan kepada Tergugat sebagai ganti Pegangan Tergugat.
- Bahwa pada awalnya Tergugat tidak menduga jika Penggugat ternyata membohongi Tergugat,, setelah ditunggu-tunggu berbulan-bulan sampai bertahun –tahun Sertifikat No 4432 tidak dikembalikan dan TERGUGAT Tidak memberi kepastian apapun kepada Tergugat akhirnya kebohongan penggugat diketahui, sertifikat No 4432 telah dijual belikan oleh PENGGUGAT kepada orang lain saudara bapak abraham di Klaten dan sertifikat sudah dibalik nama orang lain (RENNA TRIASTUTI).

Halaman 20 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah TERGUGAT tahu bahwa sertifikat dan ruko telah di jual kepada saudaranya bapak Abraham di klaten maka TERGUGAT mencoba menghubungi KELUARGA penggugat dan akhirnya BAPAK penggugat (Margono) akan mengasihkan dan memberikan sertifikat setelah diambil dari saudara bp Abraham dengan terlebih dahulu Tergugat menyerahkan sertifikat rumah orang tua Penggugat di jakarta yang dititipkan pada TERGUGAT yang akan di pinjamkan ke BPR di jakarta dengan janji dari orang tua Penggugat kalau sertifikat no 4432 bisa di beli kembali maka akan di kasihkan kepada TERGUGAT, namun itupun hanya isapan jempol saja. yang nyatanya TERGUGAT di bohongi kedua kalinya, kemudian sertifikat masih di atas namakan PENGGUGAT dan sertifikat dibawa lagi oleh PENGGUGAT dan oang tuanya ke jakarta.
- Bahwa kemudian setelah sertifikat di pegang orang tua PENGGUGAT, sertifikat no 4432 di digadaikan oleh orang tua Penggugat kepada perorangan di Jakarta, sehingga akhirnya TERGUGAT dengan biaya sendiri **pada Tanggal 1 November 2017 TERGUGAT** mengadakan negosiasi dengan pihak yang memegang gadai sertifikat no 4432 di tempat orang tua TERGUGAT di jakarta. sehingga akhirnya setelah negosiasi sertifikat no 4432 Dikasihkan Kepada tergugat oleh orang tua PENGGUGAT. namun masalah belum selesai karena PENGGUGAT tidak hadir dalam pertemuan tersebut sehingga setelah sertifikat No 4432 belum dapat melakukan balik nama kepada TERGUGAT /Pembeli / J soeparto, Bsc sesuai perjanjian atas ketidak ada niat baik Penggugat maka agar urusan cepat selesai TERGUGAT mengajukan gugatan ke pengadilan negeri Klaten. Dan terhadap gugatan tersebut no 9 /pdt-G/2013/Pn Kln jo 5/pdt/2019/PT.smg jo no 3118 K/pdt/ 2019, sudah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap. dengan hak atas tanah dan bagnuan Ruko adalah sah milik TERGUGAT.
- Bahwa Atas Perbuatan Penggugat Menggelapkan Sertifikat NO 4432, PENGGUGAT telah Dilaporkan oleh Tergugat Kepada Pihak yang Berwajib dan perkaranya masih di proses.. sampai sekarang dan belum di cabut dan atau belum ditutup.
- Bahwa **TIDAK BENAR** jika Tergugat telah terima uang cicilan hutang dari Penggugat yang benar uang dari PENGGUGAT yang di dalilkan dan tidak ada keterangan bukti pembayaran untuk pembayaran hutang, namun yang benar adalah uang yang di berikan dari Penggugat merupakan uang penundaan agar objek sengketa tidak dbalik nama

Halaman 21 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt. G/2020/PN.Kln

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

oleh Tergugat dan Tergugat Tidak mengejar- ngejar penggugat yang sudah ingkar janji kepada Tergugat.

5. **Bahwa tidak benar** dalil Penggugat pada poin 21-27 yang benar adalah :

- Bahwa tgl 30 desember 2015 tergugat bersama orang tua PENGUGAT (margono) dari Jakarta datang ke klaten untuk menemui pak Abraham untuk membeli kembali ruko SHM no 4432 JL dIponegoro by Klaten, setelah pembayaran selesai maka kunci ruko Shm no 4432 sebanyak 2 buah di terimakan dari pak abraham kepada TERGUGAT. kemudian pada tgl 3 januari 2016 Ibu Endang yang mewakili Penggugat datang kerumah Terguugat untuk meminta kunci ruko shm No4432 dan diberikan 1 Satu Kunci Ruko Tsb dengan alasan karena masih ada barang –barang yang tertinggal di ruko dan sampai sekarang kunci ruko tersebut masih berada di tempat kel Penggugat (Ibu Endang) jadi tidak benar tuduhan Penggugat Telah Merusak / Mengganti Kunci Ruko objek sengketa.
- Bahwa yang benar perjanjian tgl 16 desember 2013 adalah merupakan perjanjian jual beli terhadap objek sengeketa (TANAH DAN BANGUAN RUKO SHM NO 4432) antara PENGUGAT DAN TERGUGAT yang telah jelas dalam titel dan isi dalam perjanjian tgl 16 Desember 2013 adalah jual beli objek sengketa sehingga tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan sebnarnya adalah hutang piutang.
- Bahwa Tergugat Tidak melawan hukum dan karena seluruh kunici ruko no 4432 sejak tahun 2015 sudah diganti oleh kel bapak Abraham sebagai pembeli dan tahun 2016 kel Penggugat sudah memenirma kunci ruko no 4432 melalui ibu Edang.(orang tua Didik haryono) sehingga apa yang dilakukan oleh tergugat dengan mengusai objek sengeta adalah merupakan hak tergugat demikian pula kunci tersebut yang mengganti bapak Abraham sehingga keliru jika menyatakan yang mengganti kunci ruko adalah TERGUGAT.
- Bahwa Tergugat berhak mengusai objek sengketa atas dasar adanya kesepatan yang telah di tuangkan dalam perjanjian jual beli tgl 16 desember 2013 yang sah dan sudah disepakati bersama, tanpa harus menunggu adanya putusan dari pengadilan karena gugatan ke pengadilan merupakan gugatan terhadap Penggugat yang tdak mau melakukan BALIK NAMA terhadap objek sengketa yang sudah dipenuhi apa yang menjadi kewajiban TERGUGAT sebagi PEMBELI yang beretiked baik sehigga objek sengekta secara hukum menjadi milik Tergugat

Halaman 22 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

dan atas hal ini Tergugat punya hak untuk melakukan apa saja terhadap objek sengketa yang sudah jadi haknya.

- *Bahwa perbuatan tergugat tidaklah melanggar hukum dan melanggar hak orang lain seperti kita ketahui bahwa perjanjian jual beli tgl 16 desember 2013 adalah MERUPAKAN UNDANG –UNDANG BAIGI YANG MEMBUATNYA SEHINGGA.APABILA SALAH SATU PIHAK PEMBELI TELAH MEMENUHI SELURUH APA YANG DIPERJAJNAIN MAKA SUDAH SELAYAKNYA SECARA HUKUM MENDAPATKAN APA YANG MENJADI HAKNYA ARTINYA DAPAT MENIKMATI APA YANG DI BELI.*

6. **Bahwa tidak BENAR** dalil Penggugat pada poin 28,29 yang benar adalah bahwa apa yang dilakukan bukanlah perbuatan melawan hukum dikarenakan TERGUGAT sebagai pembeli yang telah menyelesaikan seluruh kewajibannya sudah semestinya mendapat haknya dan dapat menikmati apa yang sudah di beli sehingga tidak tepat jika penggugat meminta ganti rugi terhadap pengusaan objek sengketa yang nyata nyata adalah menjadi milik tergugat justru TERGUGAT yang seharusnya meminta ganti rugi atas perbuatan penggugat yang terus merugikan penggugat baik secara materiil maupun imateriil.
7. **Bahwa tidak benar** dalil penggugat point 30-31 yang benar adalah Tidak beralasan dalil penggugat yang meminta agar dilakukan sita terhadap objek sengketa sedangkan objek sengketa telah di letakkan keputusan yang bersifat tetap dengan keputusan yang bersifat posistif, dan demikian juga dalil penggugat adalah dalil yang bohong dan mengada –ada karena tidak didasarkan dengan fakta - fakta yang benar sehingga tidak benar apabila meminta hakim memeriksa perkara menyatakan agar putusan dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi.
8. **Bahwa tidak benar** dalil penggugat poin 32 yang benar adalah karena adanya rekayasa dan kebohongan dalam gugatan penggugat maka sudah selayaknya penggugat dibebani biaya dalam perkara ini.
9. Bahwa tidak benar PENGUGAT melarang Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II karena sudah seharusnya turut tergugat I dan II sebagai pelayan publik melaksanakan apa yang di mintakan oleh TERGUGAT dengan membalik nama objek sengketa atas nama TERGUGAT berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dimana tergugat dan penggugat telah dinyatakan telah melakukan jual beli yang sah dan Tergugat yang punya hak terhadap objek sengketa. Sehingga apa yang didalilkan Penggugat Terhadap Tuter Tergugat I dan II, sangat bertentangan dengan dengan azaz

Halaman 23 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

yang menyatakan putusan pengadilan mempunyai kekuatan paling tinggi karena merupakan keputusan pejabat negara, oleh karena itu malah justru keliru jika Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak melaksanakan apa yang menjadi keputusan pengadilan sehingga sudah semestinya dalil gugatan penggugat tidak diterima.

II. DALAM REKONPENSI

Bahwa TERGUGAT, selain menyampaikan EKSEPSI dan JAWABAN sebagaimana termuat secara lengkap pada bagian dalam KONPENSI, juga menyampaikan Gugatan Balik atau Gugatan REKONPENSI sebagai berikut :

1. Bahwa seluruh dalil dan argumen beserta dasar-dasar hukum yang telah disampaikan pada bagian DALAM EKSEPSI DAN DALAM KONPENSI, mohon secara proporsional dianggap termuat dan secara mutatis mutandis, menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan seluruh dalil dan argumen pada bagian DALAM REKONPENSI.
2. Bahwa pada gugatan Rekonpensi ini, PENGGUGAT Dalam Konpensi, kedudukannya menjadi TERGUGAT REKONPENSI, sedangkan TERGUGAT Dalam Konpensi, menjadi PENGGUGAT REKONPENSI.
3. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI akan mengajukan gugatan balik (REKONVNSI) sebagaimana PENGGUGAT REKONPENSI sebagai pihak pembeli sejak tgl 16 desember 2013 dan sudah melunasi seluruh kewajibannya namun belum dapat menikmati hasilnya.
4. Bahwa apa yang sudah dilakukan TERGUGAT REKONPENSI dengan mempersulit PENGGUGAT REKONPENSI setelah semua kewajiban PENGGUGAT REKONPENSI sebagai pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya namun Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai etiked baik, sehingga secara nyata telah merugikan PENGGUGAT rekonpensi yang telah mengeluarkan uang sebesar 350. 000.0000 (tiga ratus lima puluh juta) sejak tahun 2013 sampai tahun 2020..
5. Bahwa apa yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI berdasarkan Keputusan yang sudah mempunyai hukum tetap dalam perkara: NO 9/Pdt-G/2018/Pn.Kln jo no:5/Pdt/ 2019/Pt.Smg Jo No : 3118 K / PDT/2019 yang antara lain bunyi amarnya adalah menyatakan bahwa TERGUGAT REKONPENSI dinyatakan telah melakukan wanprestasi, maka sudah selayaknya Tergugat Rekonvensi dibebani beban kerugian atas perbuatannya. Yang telah dengan sengaja membuat Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian.

Halaman 24 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

6. Bahwa karena perbuatan TERUGAT REKONPENSI yang menjadikan Penggugat rekompensi rugi karena apabila uang tersebut dijadikan modal untuk usaha/ berdagang selama 6 tahun, maka akan mendapat keuntungan 5 % setiap bulan sehingga bila di hitung sampai sekarang tahun 2020 uang Rp. $350.000.000 \times 5\% \times 12 \times 6 \text{ tahun} = 1.260.000.000$ (satu milyar dua ratus enam puluh juta rupiah.)
7. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT REKONPENSI /PENGGUGAT KONPENSI maka berdasarkan hukum agar di kenai uang keterlambatan pembayaran (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari sejak keputusan mempunyai kekuatan hukum tetap.
8. Membebankan seluruh biaya perkara kepada Tergugat Rekompensi/menurut hukum.

III. PERMOHONAN

Berdasarkan semua uraian diatas, maka dengan ini TERGUGAT dan PENGGUGAT REKONPENSI mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No 113 /Pdt –G / 2020/Pn Kln, menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMER

I. DALAM KONPENSI

- **Dalam Eksepsi.**
 - Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
 - Menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
- **Dalam Pokok Perkara**
 - Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
 - Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini;

II. DALAM REKONPENSI

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekompensi dari PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;
- Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI untuk membayar kerugian yang didierita penggugat rekompensi sebesar Rp 1.260,0000,0000 (satu milyar dua ratus enam puluh ribu rupiah).

Halaman 25 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt. G/2020/PN.Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat rekonsensi / Penggugat konpesi membayar uang keterlambatan pembayaran sebesar Rp, 1000.000 (satu juta) tiap hari sejak ada putusan hukum tetap
- Mengukum seluruh biaya perkara kepada Tergugat Rekonsensi.

SUBSIDER

“Mohon putusan yang seadil-adilnya”. (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tersebut Turut Tergugat I Konvensi telah pula memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

A. Penggugat tidak mempunyai kepentingan Untuk Menggugat

1. Bahwa dalam hal ini Kantor Desa Karanganom mengetahui/mengesahkan surat pernyataan fisik bidang tanah terhadap obyek sengketa sudah sesuai prosedur.
2. Bahwa surat pernyataan fisik yang di sahkan oleh desa Karanganom terhadap bidang tanah terhadap obyek sengketa sebagai persyaratan penerbitan sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Klaten.
3. Bahwa surat pernyataan fisik bidang tanah yang di sahkan oleh desa Karanganom terhadap obyek sengketa berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 4432 yang di bawa oleh bapak J SOEPARTO Bsc Selaku Tergugat.
4. Bahwa surat pernyataan fisik bidang tanah yang di sahkan oleh desa Karanganom terhadap obyek sengketa berdasarkan salinan putusan MA yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dari perkara perdata Nomor 3118 K/Pdt/2019 yang dibawa oleh bapak J SOEPARTO Bsc Selaku Tergugat yang dimana dalam putusan tersebut telah meletakkan kedudukan hukum objek sengketa yang menjadi sah milik bapak J SOEPARTO Bsc Selaku Tergugat.

II. DALAM POKOK PERKARA :

- A. Bahwa benar Pemerintah Desa Karanganom Cq. Kepala Desa Karanganom telah mengetahui/mengesahkan surat pernyataan fisik bidang tanah terhadap obyek sengketa yang telah di buat oleh bapak J SOEPARTO Bsc Selaku Tergugat.
- B. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;

Halaman 26 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

PETITUM

PRIMAIR

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima ;
2. Menerima eksepsi dan jawaban gugatan Turut Tergugat I untuk seluruhnya.
3. Munghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim memiliki pendapat lain, mohon memberikan putusan yang adil (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat II Konvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT NE BIS IN IDEM

Bahwa terhadap sengketa *a quo* telah mendapatkan putusan dari lembaga peradilan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Klaten No. 9/Pdt.G/2018/PN.KIn tanggal 17 Oktober 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 5/PDT/2019/PT.Smg tanggal 21 Februari 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3118 K/PDT/2019 tanggal 2 Desember 2019 dan telah berkekuatan hukum tetap. Mengacu pada Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) gugatan Penggugat haruslah dinyatakan *Ne Bis In Idem* oleh karena obyek gugatan, alasan-alasan gugatan serta pihak dalam gugatan pada hakikatnya adalah sama, sehingga beralasan hukum gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa sesuai data-data yang ada pada Turut Tergugat II terhadap obyek perkara *a quo* adalah sebagai berikut :
 - **SHM No. 4432/Desa Karanganom** seluas 100 M² terbit berasal dari pemecahan SHM No. 4412/Desa Karanganom tanggal 4 Agustus 2004, terakhir tercatat atas nama MAYASARI SETIORINI SARJANA EKONOMI berdasarkan Akta Jual Beli No. 923/2015 tanggal 31 Desember 2015 yang dibuat oleh PPAT Estiningkasih, SH.;

Halaman 27 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat II dalam hal ini adalah sebagai lembaga pencatat administrasi, dan semua tindakan administrasi yang dilaksanakan dalam rangka penerbitan dan peralihan Hak Atas Tanah obyek perkara *a quo* telah sesuai dan mengacu pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 113/Pdt.G/2020/PN.Kln berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut di atas Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 17 November 2020 dan atas replik yang disampaikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut kemudian Tergugat telah pula mengajukan dupliknya tertanggal 24 November 2020 sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti berupa surat yang telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya kecuali untuk bukti surat P-1 dan P-2 yang tanpa disertai aslinya berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 4432 Desa Karangnomo Luas 100 m² atas nama Mayasari Setiorini, diberi tanda
..... **P-1**;
2. Fotocopy Surat Perjanjian tertanggal 16 Desember 2013, diberi tanda..... **P-2**;
3. Fotocopy Print out mutasi rekening Bank BCA atas nama Mayasari Setiorini dengan keterangan dalam mutasi rekening tahapan : 0372885171 IDR

Halaman 28 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

MAYASARI SETIORINI SWITCHING DB TRANSFER KE
00201050105/S1ACMB95 IDR SOEPARTO tanggal 06 Januari 2014, diberi
tanda..... **P-3;**

4. Fotocopy Print out mutasi rekening Bank BCA atas nama Mayasari Setiorini
dengan keterangan dalam mutasi rekening tahapan : SWITCHING DB
TRANSFER KE 00201050105/S1ACMB95 IDR SOEPARTO tanggal 12
September 2014, diberi tanda..... **P-4;**

5. Fotocopy Print out mutasi rekening Bank BCA atas nama Mayasari Setiorini
dengan keterangan dalam mutasi rekening tahapan : SWITCHING DB
TRANSFER KE 00204220422/S1G99818 IDR SOEPARTO tanggal 22 April
2015, diberi
tanda..... **P-5;**

6. Fotocopy Print out mutasi rekening Bank BCA atas nama Mayasari Setiorini
dengan keterangan dalam mutasi rekening tahapan : SWITCHING DB
TRANSFER KE 00209010901/S1G99854 IDR SOEPARTO tanggal 11
September 2015, diberi
tanda..... **P-6;**

7. Fotocopy Salinan Putusan Perkara No. 9/Pdt.G/2018/PN.Kln tertanggal 17
Oktober 2018, diberi tanda..... **P-7;**

8. Fotocopy Salinan Putusan Perkara No. 5/Pdt/2019/PT.Smg tertanggal 21
Pebruari 2019, diberi
tanda..... **P-8;**

9. Fotocopy Salinan Putusan Perkara No. 3118K/Pdt/2019, diberi tanda..... **P-9;**

10. Foto Penampakan dalam Ruko Diponegoro By Pass Klaten, Ds. Karanganom
Kec. Klaten Utara Kab. Klaten, sebagaimana Tercatat dalam Sertifikat Hak Milik
No. 4432 diambil pada tanggal 28 Agustus 2020, diberi tanda.....
P-10;

11. Foto Penampakan Luar Ruko Diponegoro By Pass Klaten, Ds. Karanganom Kec.
Klaten Utara Kab. Klaten, sebagaimana Tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.
4432 diambil pada tanggal 04 dan 05 September 2020, diberi tanda..... **P-**
11;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula
mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah
sumpah berdasarkan agamanya masing masing, yaitu:

1. TUGIMAN, yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 29 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan DIDIK HARYONO awal tahun 2006 pada waktu gempa Saksi bersama-sama ketemu DIDIK HARYONO memberikan bantuan kepada korban gempa, kemudian selang beberapa bulan Saksi dikenalkan dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat adalah keponakan dari saudara DIDIK HARYONO karena orang tuanya Penggugat dan DIDIK HARYONO kakak beradik;
- Bahwa awalnya Saksi diberitahu saudara DIDIK HARYONO kalau RUKO tersebut milik DIDIK HARYONO namun kemudian Saksi diberi tahu oleh DIDIK HARYONO kalau ruko pindah atas nama Penggugat;
- Bahwa RUKO tersebut letaknya di Jalan Diponegoro By Pass Klaten, Ds. Karangnom Kec. Klaten Utara Kab. Klaten dengan batas-batas: sebelah timur jalan raya by pass, selatan ruko tidak tahu pemiliknya, barat jalan perumahan, dan sebelah utara jalan masuk perumahan;
- Bahwa saksi pernah dimintai tolong saudara DIDIK HARYONO merehap ruko yang menjadi obyek sengketa pada tahun 2006 dan saat saksi merhab saat itu sudah ada usaha komputer;
- Bahwa Saksi hanya merehap lantai atas dan bawah, mengecat dan menyekat-nyekat ruangan ruko;
- Bahwa tersebut dipergunakan untuk usaha Rumah makan dan jual beli computer dan yang mempunyai usaha yaitu Bu ENDANG, DIDIK HARYONO dan Penggugat;
- Bahwa awalnya RUKO tersebut digunakan untuk usaha computer namun karena usaha komputer tidak jalan kemudian dipakai usaha rumah makan;
- Bahwa setelah ruko atas nama Penggugat kemudian Saksi diberitahu saudara DIDIK HARYONO kalau ruko tersebut sudah dijual kepada saudara ABRAHAM tetapi kemudian ditebus lagi oleh Penggugat;
- Bahwa terakhir Penggugat membuka usaha di RUKO tersebut sampai sekitar tahun 2017 dan sebelum tahun 2017 saudara DIDIK HARYONO dan Penggugat masih bisa berakses keluar masuk ruko tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat kunci pintu utama depan rolling door yang pernah Saksi pakai untuk membuka menutup pintu rolling door dan ada kunci gemboknya pada waktu Saksi merehap ruko tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat sekali pada waktu Saksi lewat main pada awal Januari 2018 di pintu roling dor ruko ada rantainya, tetapi kunci gemboknya sudah tidak ada tetapi saksi tidak tahu siapa yang memasang rantainya;
- Bahwa sewaktu Saksi merehap RUKO di obyek sengketa di depann masih ada kanopinya namun sekarang sudah tidak ada lagi;

Halaman 30 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu Saksi merehab RUKO tersebut di lantai atas banyak computer sedangkan di lantai bawah meja kursi, TV, Kulkas dan peralatan masak banyak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai RUKO tersebut tetapi saksi pernah mendengar dari DIDIK HARYONO kalau RUKO tersebut sudah diambil alih oleh Om Parto;
- Bahwa terakhir kali Saksi datang ke RUKO tempat obyek sengketa tersebut pada waktu ada Pengajian dalam rangka hajatan sekitar tahun 2014 atau tahun 2015;
- Bahwa usaha komputer dan rumah makan sudah tidak ada sejak sekitar tahun 2015 namun saksi tidak tahu alasan berhentinya usaha tersebut;

2. LANJAR BUDI RAHARJO, yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal Penggugat karena Saksi pernah bekerja merehab RUKO yang menjadi obyek sengketa selama 1 (satu) bulan pada tahun 2006 bersama Saksi TUGIMAN;
- Bahwa yang menyuruh dan membayar upah Saksi merehab RUKO tersebut adalah Penggugat (MAYASARI);
- Bahwa saat Saksi merehab RUKO tersebut ada aktifitas, di lantai atas untuk usaha komputer, dan dilantai bawah untuk warung oleh Penggugat;
- Bahwa yang ada di RUKO tersebut adalah DIDIK HARYONO bersama ibunya (bu ENDANG), dan Penggugat yang merupakan keponakan dari DIDIK HARYONO;
- Bahwa warung yang ada di lantai bawah adalah warung makan ramesan dan soto, biasa untuk langganan bis dari Jakarta;
- Bahwa yang Saksi tahu siapa pemilik RUKO yang menjadi obyek sengketa dari dulu sampai sekarang adalah DIDIK karena diberitahu oleh Saksi DIDIK;
- Bahwa setelah tahun 2006 Saksi masih dimintai tolong membersihkan RUKO tersebut dan terakhir pada tahun 2015 untuk acara pengajian dalam rangka tasyakuran dan saat itu usaha Penggugat masih jalan;
- Bahwa RUKO yang menjadi obyek sengketa tutup pada tahun 2017;
- Bahwa antara 2015 dan tahun 2017 di RUKO tersebut ada kunci gemboknya dan Saksi terakhir memegang kunci gembok pada waktu ada pengajian di RUKO tersebut;
- Bahwa terakhir Saksi ketemu dengan Penggugat pada bulan ini (bulan Februari 2021) dan Penggugat cerita tidak bisa masuk kedalam RUKO,

Halaman 31 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

karena kuncinya sudah tidak bisa dipakai untuk membuka RUKO, dan Saksi dengar-dengar kalau RUKO tersebut sudah dimiliki Tergugat (SOEPARTO);

- Bahwa dulu di depan RUKO ada kanopinya akan tetapi sekarang sudah tidak ada tetapi tidak ada yang tahu siapa yang mengambil kanopi tersebut;
- Bahwa diawal-awal bulan ini Saksi diajak cerita oleh Penggugat dan Saksi DIDIK kalau sekarang ada permasalahan dengan Tergugat (SOEPARTO) dan diceritakan kalau Penggugat pinjam uang pada Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah diceritakan DIDIK dan Penggugat kalau RUKO sudah dimiliki oleh Tergugat;
- Bahwa pintu RUKO tersebut dulu pernah diganti termasuk kuncinya tetapi sekarang pintunya sudah berbeda;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa surat, adapun alat bukti surat yang diajukan telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya kecuali untuk T-6 dan T-7 yang tanpa disertai aslinya, berupa:

2. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Klaten No. 9/Pdt.G/2019/PN.Kln tanggal 17 Oktober 2018, diberi tanda **T-1.1;**
3. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No.5/Pdt/2019/PT.Smg tanggal 21 Februari 2019, diberi tanda **T-1.2;**
4. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 3118 K/Pdt/2019 tanggal 2 Desember 2019, diberi tanda **T-1.3;**
5. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Ruko yang tercatat dalam Sertifikat No. 4432 terletak di Jl. Diponegoro Bypass Klaten pada tanggal 16 Desember 2013 yang dibuat dan di tanda tangani oleh Mayasari Setiorini, S.E. / Tergugat dengan Penggugat/J. Soeparto, Bsc, diberi tanda **T-2;**
6. Fotocopy Kwitansi Uang Muka Pembayaran Pertama Pembelian Tanah dan Ruko Sertifikat No. 4432 di Jl. Diponegoro Bypass Klaten dari Bapak J. Soeparto pada tanggal 16 Desember 2013 sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang diterima oleh Mayasari Setiorini, S.E., diberi tanda **T-3;**

Halaman 32 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah dan Ruko Sertifikat No. 4432 yang beralamat di Jl. Diponegoro Bypass Klaten dari Bapak J. Soeparto pada tanggal 30 Desember 2013 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang diterima oleh Mayasari Setiorini, S.E., diberi tanda **T-4;**
8. Fotocopy Buku Rekening BRI Britama atas nama J Soeparto pada tanggal 08 Januari 2014, telah melakukan pengambilan (Debet) uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari rekening bapak J Soeparto, Bsc, diberi tanda **T-5;**
9. Fotocopy Kwitansi Investasi Gestun yang diterima oleh Penggugat/Mayasari Setiorini pada tanggal 10 Januari 2014, diberi tanda **T-6;**
10. Fotocopy Surat Permohonan Roya Pembebanan Hak Tanggungan No. 014/ks/1/2014, yang ditujukan kepada BPN Klaten yang diberikan kepada Mayasari Setiorini, S.E. yang telah dilunasi pinjaman di PT. BPR. Klaten Sejahtera pada tanggal, 8 Januari 2014 yang di tanda tangani oleh Direktur Utama BPR. Klaten Sejahtera Bapak Kosot Tamtama, S.H., KN. pada tanggal 8 Januari 2014, diberi tanda **T-7;**
11. Fotocopy Surat Permintaan Sertifikat No. 4432 dari J. Soeparto kepada orang tua Mayasari Setiorini, S.E./Penggugat pada tanggal 9 Agustus 2015 di Lanjutkan tanggal 13 Agustus 2015, diberi tanda **T-8;**
12. Fotocopy Somasi dari Kuasa Hukum Tergugat kepada Penggugat dan orang tua Penggugat Bapak Margono pada tanggal, 20 Mei 2016, diberi tanda **T-9;**
13. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No : 4432 yang dikeluarkan oleh BPN. Klaten atas nama Mayasari Setiorini, S.E. dengan surat ukur No : 0100672004 luas 100 m2 tanggal 15/07/2004, diberi tanda **T-10;**
14. Fotocopy Tanda Terima Laporan Polis No: STTLP/166/IX/2016/SPKT berdasarkan Laporan Polisi No. LP/B/282/IX/2016/Jateng/Res. Klaten tanggal 7 Desember 2016, diberi tanda **T-11;**
15. Fotocopy Penerimaan Sertifikat No. 4432 dari Bapak Fredy kepada Bapak Margono (orang tua Penggugat) / Mayasari Setiorini, S.E. di Jakarta, diberi tanda **T-12.1;**

Halaman 33 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

16. Fotocopy Penerimaan Sertifikat No. 4432 dari Bapak Margono (orang tua Penggugat kepada J. Soeparto / Tergugat), diberi tanda **T-12.2;**
17. Fotocopy Kwitansi Pembayaran kepada Bapak Margono / Bapak Penggugat sebagai Pinjaman orang tua Penggugat untuk menebus sertifikat No. 4432 yang telah digadaikan kepada Bapak Fredy Iskandar di Jakarta, diberi tanda **T-12.3;**
18. Print Foto Roolling Door dan Kunci setelah diganti oleh Bapak Abraham yang diberikan langsung dari Bapak Abraham kepada Tergugat / J. Soeparto, Bsc. sebagai Pembeli Ruko yang pertama dari Mayasari Setiorini, S.E., diberi tanda **T-13;**
19. Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Bypass Klaten dengan Sertifikat No. 4432 dan SPPT tahun 2019, diberi tanda **T-14;**
20. Print Foto Plafon Penyekat tangga, sisa talang yang rusak, diberi tanda **T-15;**

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah berdasarkan agamanya masing masing, yaitu:

1. **SULTONI**, yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa pada tahun 2015 Saksi sering main kerumah Tergugat, kemudian Tergugat cerita kepada Saksi pernah membeli RUKO di Jalan Diponegoro dari Penggugat, tetapi belum dibalik nama;
 - Bahwa Saksi pernah diperlihatkan surat sertifikat oleh Tergugat dan Saksi pernah mengantar Tergugat ke Kantor BPN. Klaten belum bisa dibalik nama;
 - Bahwa sebelumnya sertifikat RUKO yang menjadi obyek sengketa sekarang sudah ada ditangan Tergugat, tetapi sertifikat belum bisa dibalik nama, kemudian sertifikat dipinjam oleh Penggugat dengan alasan untuk dibetulkan;
 - Bahwa masalah sertifikat salah atau tidak Saksi juga tidak tahu, yang Saksi tahu kemudian Penggugat menjual RUKO tersebut kepada orang lain kepada orang Jakarta, tetapi Saksi tidak tahu namanya;
 - Bahwa sekarang sertifikat RUKO yang menjadi obyek sengketa berada dimana dipegang oleh Tergugat sejak kira-kira 4 (empat) tahun yang lalu tetapi Saksi tidak melihat langsung, hanya Tergugat cerita kepada Saksi;

Halaman 34 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi karena RUKO sudah dibeli oleh Tergugat, dan Tergugat sudah membayar uang Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Tergugat menyerahkan uang Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat tetapi yang Saksi ingat pertama kali Tergugat awal mau membeli RUKO;
- Bahwa setahu Saksi pertama Penggugat pinjam uang dengan Tergugat dengan jaminansertifikat RUKO tetapi saksi tidak tahu berapa besar pinjaman tersebut;
- Bahwa terakhir Saksi melihat RUKO yang menjadi obyek sengketa pada tahun 2020, karena RUKO banyak yang rusak, kemudian Saksi disuruh Tergugat untuk mencari orang yang bisa memperbaiki RUKO yang rusak;
- Bahwa saat pada waktu itu di dalam RUKO masih banyak barang-barangnya dan dari keterangan Tergugat, barang-barang yang ada didalam RUKO tersebut milik Penggugat, dan Tergugat tidak berani mengambilnya;
- Bahwa Saksi tahu dari cerita Tergugat dalam perkara Penggugat dan Tergugat ini sebelumnya juga sudah diperkarakan di Pengadilan dan di tingkat Pertama, Banding maupun Kasasi yang Saksi tahu dimenangkan oleh Tergugat (SOEPARTO);
- Bahwa pernah melihat, putusan Mahkamah Agung dan yang memperlihatkan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu jual belinya RUKO antara Penggugat dengan Tergugat ada yang dibawah tangan dari cerita Tergugat kepada Saksi;
- Bahwa Saksi pernah melihat Surat perjanjian Pihak Penggugat dengan Tergugat dan Kwitansi pembayaran RUKO dari Tergugat kepada Penggugat pada waktu di Kantor BPN Klaten tanggal 15 Desember 2020;
- Bahwa pada waktu Saksi mengantarkan Tergugat ke Kantor BPN Klaten apakah Tergugat membawa Putusan dari Mahkamah Agung;
- Bahwa Tergugat sudah membayar lunas kepada penggugat atas pembelian RUKO tersebut dari cerita Tergugat;
- Bahwa sekarang secara fisik RUKO yang menjadi obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat (SOEPARTO);
- Bahwa Saksi tahu dari cerita dari Terguga kalau Penggugat pernah mengangsur pinjaman kepada Tergugat tetapi tidak tahu berapa jumlahnya dan tidak tahu apakah sudah lunas;

Halaman 35 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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 sedangkan Turut Tergugat II Konvensi telah pula mengajukan bukti surat yang diajukan telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya, berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Nomor 4432/Karanganom atas nama Mayasari Setyorini, S.E., seluas 100 m2 terletak di Desa Karangnom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, diberi tanda

TT.II;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi telah mengajukan eksepsi yang termuat dalam jawabannya yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

- Surat Gugatan Penggugat *Nebis In Idem* dengan alasan yang disimpulkan sebagai berikut:
 1. Bahwa subyek dan obyek dalam perkara ini telah diputus dalam perkara perdata : NO 9/Pdt-G/2018/Pn.Kln jo no:5/Pdt/ 2019/Pt .Smg Jo No : 3118 K / PDT/2019 yang mana putusan tersebut telah mempunyai putusan hukum tetap.
 2. Bahwa posita dan petitum dalam perkara ini sama dengan perkara sebelumnya baik dalam dalil GUGATAN REKONPENSI maupun dalam jawaban, duplik, kesimpulan, memori banding dan memori kasasi dalam perkara: MA No 3118 K / PDT/2019 Jo pengadilan Tinggi Semarang No: 5/Pdt/ 2019/Pt .Smg jo Pengadilan Negeri Klaten No 9/Pdt-G/2018/Pn. Kln, yang telah berkekuatan hukum tetap;
 3. Bahwa Putusan MA No 3118 K / PDT/2019 Jo PUTUSAN pengadilan Tinggi Semarang no 5/Pdt/ 2019/PT .Smg jo Putusan Pengadilan Negeri Klaten NO 9/Pdt-G/2018/PN. Kln. merupakan putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan putusan tersebut bersifat **POSITIF**

Halaman 36 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

dimana dalam putusan tersebut telah meletakkan kedudukan hukum objek sengketa, yaitu objek sengketa telah menjadi sah milik TERGUGAT (J Soeparto, Bsc) berdasarkan jual beli yang sah sejak tgl 16 Desember 2013. sehingga terhadap putusan yang bersifat POSITIF tidak dapat di perkarakan lagi untuk kedua kalinya;

- Surat Gugatan Penggugat tidak layak diajukan oleh Penjual objek sengketa yang melakukan wanprestasi terlebih dahulu (*non adimpleti contractus*);
- Surat Gugatan Penggugat adalah kabur/*ekceptio obscuri libeli* dengan alasan dalil gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukumnya. dimana dalam petitum dan posita yang diajukan oleh Penggugat saling kontradiksi atau tidak sinkron;
- Surat Gugatan Penggugat didasari dengan niat tidak baik dengan tidak menghargai Putusan pengadilan yang telah mempunyai keputusan hukum tetap dimana, Penggugat sedang melakukan upaya luar biasa Peninjauan Kembali terhadap perkara no 3118/PDT/2019 Jo no 5/ PDT/ 2019/PT. smg. Jo no 9 /pdt-G/2013./Pn Kln sementara sedang proses PENINJAUAN KEMBALI, Penggugat mengajukan gugatan baru dengan dalil dan alasan yang sama dengan perkara yang sedang diajukan di PENINJAUAN KEMBALI;
- Penggugat tidak mempunyai kepentingan Untuk Menggugat dengan alasan surat pernyataan fisik bidang tanah sebagai persyaratan penerbitan sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Klaten yang di sahkan oleh Desa Karangnom terhadap obyek sengketa sudah sesuai prosedur.dengan didasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 4432 dan putusan MA yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dari perkara perdata Nomor 3118 K/Pdt/2019 yang meletakkan kedudukan hukum objek sengketa yang menjadi sah milik bapak J SOEPARTO Bsc Selaku Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi yang akan diajukan oleh Tergugat maka Majelis Hakim perlu terlebih dahulu menegaskan kembali bahwa eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan tersebut mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima sehingga tidak dapat ditujukan sebagai bantahan terhadap pokok perkara maupun menyinggung pokok perkara itu sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan apakah eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi sebagaimana termuat di atas beralasan hukum ataukah sebaliknya;

Halaman 37 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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 mengenai eksepsi mengenai Gugatan Penggugat *nebis In idem* akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait dengan asas "*nebis in idem*" perlu dipedomani ketentuan pasal 1917 KUHPdata telah menyatakan "dalam Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan, untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019 yang telah dikutip dalam posita gugatan yang mana hal tersebut tidak dibantah oleh Tergugat dapat diketahui bahwa gugatan tersebut didasarkan pada bentuk suatu perbuatan "wanprestasi" dimana dalam putusan Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln telah menyatakan pihak Tergugat dalam perkara tersebut (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini) telah melakukan suatu perbuatan "wanprestasi" atas perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat;

Menimbang, bahwa di sisi lain setelah Majelis Hakim memperhatikan pula posita dan petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini ternyata posita dan petitum pokoknya adalah didasarkan pada suatu bentuk "perbuatan melawan hukum" atas penguasaan terhadap RUKO yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian terdapat perbedaan yang menjadi perbedaan tuntutan dan alasan yang menjadi dasar gugatan antara perkara ini dengan perkara yang telah diputus dalam Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memperhatikan pula terhadap posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah menyatakan sebelumnya bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatan perkara ini adalah merupakan Tergugat dalam perkara perdata Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Pembanding dalam perkara perdata Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Pemohon Kasasi dalam perkara perdata Nomor: 3118 K/Pdt/2019. Sedangkan Tergugat merupakan Penggugat dalam perkara perdata Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Terbanding dalam perkara perdata Nomor:

Halaman 38 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Termohon Kasasi dalam perkara perdata Nomor: 3118 K/Pdt/2019;

Menimbang, bahwa dengan demikian terdapat pihak yang sama namun “beralih tempat” diantara perkara perdata Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. perkara perdata Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. perkara perdata Nomor: 3118 K/Pdt/2019 dengan pihak-pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa meskipun terdapat kesamaan namun ternyata terdapat pula pihak-pihak lain yang dilibatkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini yang sebelumnya tidak terlibat sebagai pihak dalam perkara perdata Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. perkara perdata Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. perkara perdata Nomor: 3118 K/Pdt/2019 yaitu Pemerintah Republik Indonesia Cq. Pemerintah Provinsi Jawa Tengah Cq. Pemerintah Kabupaten Klaten Cq. Pemerintah Kecamatan Klaten Utara Cq. Pemerintah Desa Karanganom Cq. Kepala Desa Karanganom sebagai Turut Tergugat I Konvensi dan Pemerintah Republik Indonesia Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI Cq. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten sebagai Turut Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat terdapat perbedaan-perbedaan antara perkara ini dengan perkara perdata yang telah diputus melalui Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019 sehingga asas “*nebis in idem*” tidak dapat diterapkan diantara keduanya dan eksepsi terkait hal ini beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi dimana surat gugatan tidak layak diajukan oleh pihak yang melakukan wanprestasi terlebih dahulu adalah eksepsi ini telah memasuki materi pokok perkara yang membutuhkan pembuktian lebih lanjut sehingga tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi Surat Gugatan Penggugat adalah kabur/*ekceptio obscuri libeli* dengan alasan dalil gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukumnya. dimana dalam petitum dan posita yang diajukan oleh Penggugat saling kontradiksi atau tidak sinkron akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ternyata dalam gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dengan jelas menguraikan dasar hukum (*rechts grond*) serta kejadian yang mendasari dasar gugatan atau dasar fakta (*feitelijke grond*) sehingga gugatan ini diajukan, demikian pula terhadap petitum yang diajukan

Halaman 39 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah jelas dan tidak menimbulkan kekaburan;

Menimbang, bahwa dengan didasarkan pada yurisprudensi melalui putusan MA No. 542 K/Sip/1971 maka gugatan sudah memenuhi syarat apabila kejadian-kejadian yang disebutkan dalam gugatan telah cukup menunjukkan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan, tanpa disebutkan dasar terjadinya atau sejarah terjadinya, karena hal itu dapat dikemukakan dalam persidangan dengan disertai pembuktian;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah pula mencantumkan hubungan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang menjadi dasar tuntutan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bukanlah merupakan gugatan yang kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terkait dengan apakah posita dan petitum gugatan tersebut dapat diterima dan dibenarkan secara hukum adalah merupakan hal berbeda yang telah memasuki materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi ini haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi Gugatan Penggugat didasari dengan niat tidak baik adalah bukan merupakan eksepsi yang dikenal dan dapat dibenarkan secara hukum karena pada prinsipnya adalah merupakan hak setiap orang untuk dapat mengajukan gugatan kepada orang yang dirasa telah merugikan kepentingannya dan apakah hal tersebut adalah didasarkan pada itikad baik ataukah tidak adalah hal yang membutuhkan pembuktian lebih lanjut dan hanya dapat dipertimbangkan dalam pokok perkara sehingga terhadap eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap eksepsi Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat yang disampaikan oleh Turut Tergugat I di atas ternyata didasarkan pada alasan-alasan yang telah memasuki materi pokok perkara sehingga terhadap eksepsi ini harus pula untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan di atas maka terhadap seluruh eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi tidak beralasan secara hukum dan haruslah ditolak seluruhnya;

Halaman 40 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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)



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan menguasai obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Diponegoro By Pass Klaten, Desa Karanganom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4432 Surat ukur Nomor 01006/2004 Luas 100 m2 atas nama Mayasari Setiorini, SE sejak tanggal 26 Desember 2017 hingga 24 Agustus 2020 tanpa adanya alas hukum yang sah yang dirasa telah merugikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang berperkara dihubungkan dengan alat bukti dan hasil pemeriksaan setempat maka diperoleh fakta hukum atau setidaknya-tidaknya bukan merupakan perselisihan kedua belah pihak sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Diponegoro By Pass Klaten, Desa Karanganom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4432 Surat ukur Nomor 01006/2004 Luas 100 m2 atas nama Mayasari Setiorini, S.E.;
- Bahwa terhadap objek sengketa tersebut sebelumnya telah diperkarakan dan telah diputus melalui Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat berupa **P-1** sampai dengan **P-11** dan saksi-saksi yang masing-masing bernama **1. TUGIMAN** dan **2. LANJAR BUDI RAHARJO**;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk meneguhkan dalil sangkalannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa **T.1-1** sampai dengan **T.15** dan seorang saksi yang bernama **SULTONI**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam hal ini perlu dipertimbangkan terlebih dahulu tentang bukti surat yang diajukan baik oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln (vide T.1-1/vide P-7) Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg (vide T.1-2/P-7) Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019 (vide T.1-3/P-9);

Menimbang, bahwa oleh karenanya sebelum lebih jauh mempertimbangkan materi pokok perkara maka perlu Majelis Hakim tegaskan terlebih dahulu bahwa meskipun terhadap perkara ini tidak memenuhi asas "*nebis in idem*" sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi di atas namun untuk mencegah adanya pertentangan antara dua putusan terhadap hal yang sama maka Majelis Hakim dalam perkara ini tidak memiliki kewenangan untuk mempertimbangkan lagi hal-hal yang telah diputuskan ataupun telah ditentukan status hukumnya dalam Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019;

Menimbang, bahwa putusan pengadilan yang telah berkuat hukum tetap selain mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan eksekutorial juga memiliki kekuatan pembuktian di mana yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian adalah putusan tersebut merupakan akte otentik yang bertujuan untuk dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak baik dalam melakukan upaya hukum maupun dalam hal pelaksanaannya oleh karena dalam putusan itu sendiri telah diperoleh kepastian atau kejelasan tentang sesuatu hal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1916 angka 3 KUHPerdara maka dapat disimpulkan tentang kekuatan pembuktian dalam putusan perdata dimana putusan hakim adalah merupakan persangkaan bahwa isinya benar (*res judicata pro veritate habetur*);

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019 haruslah dijadikan pula sebagai dasar pertimbangan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini ternyata didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (*on recht matigedaad*) yang dalam hukum perdata didasarkan pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang lain yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".

Halaman 42 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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 selanjutnya peristiwa hukum yang diuraikan dalam gugatan perbuatan melawan hukum setidak-tidaknya haruslah memenuhi unsur dari perbuatan melawan hukum yaitu:

- adanya suatu perbuatan;
- perbuatan tersebut melawan hukum;
- adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- ada kerugian bagi korban;
- adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan dilakukan oleh Tergugat dengan menguasai obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Diponegoro By Pass Klaten, Desa Karanganom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4432 Surat ukur Nomor 01006/2004 Luas 100 m2 atas nama Mayasari Setiorini, SE sejak tanggal 26 Desember 2017 hingga 24 Agustus 2020 adalah dalil yang dapat dibuktikan dan termasuk dalam perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa perlu diperhatikan Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln (vide T.1-1/vide P-7) Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg (vide T.1-2/P-7) Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019 (vide T.1-3/P-9) dimana terdapat amar sebagai berikut;

- *Menyatakan Penggugat telah melunasi segala kewajibannya dan Penggugat mempunyai hak atas tanah dan bangunan ruko yang tercatat dalam sertifikat nomor 4432 Desa Karanganom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten;*
- *Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Diponegoro By Pass Klaten, Karanganom, Klaten yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomer 4432 adalah sah;*

Menimbang, bahwa berdasarkan amar putusan tersebut telah menyatakan **Penggugat dalam perkara perdata Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln** (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini) **mempunyai hak** atas objek sengketa dan hak tersebut timbul dikarenakan adanya peristiwa jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang didasarkan pada surat perjanjian tanggal 16 Desember 2013 (vide P-2/T-2);

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1457 KUHPerdara maka “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

Halaman 43 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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 berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 16 Desember 2013 dinyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan melakukan pembayaran secara bertahap yaitu: tahap pertama sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dilakukan pada tanggal 16 Desember 2013, tahap kedua sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dilakukan pada tanggal 30 Desember 2013, dan tahap ketiga sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) dilakukan pada tanggal 07 Januari 2014 yang mana pelaksanaan pembayaran tersebut telah menjadi fakta hukum karena bukan merupakan hal yang disangkal para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan didasarkan pada Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln (vide T.1-1/vide P-7) Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg (vide T.1-2/P-7) Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019 (vide T.1-3/P-9) maka dimana Penggugat dalam perkara tersebut (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini) dinyatakan telah melunasi segala kewajibannya maka telah menjadi kewajiban Tergugat (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini) untuk menyerahkan barang yang telah dijualnya kepada pembeli (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini);

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyatakan "setelah sertifikat obyek sengketa yang dijadikan jaminan tersebut keluar dari Bank Klaten Sejahtera (Bank KS), lantas Penggugat menyerahkan kepada Tergugat, dan telah diterima Tergugat sebagai jaminan atas hutang Penggugat";

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan penyerahan tersebut sebagai jaminan hutang namun Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln (vide T.1-1/vide P-7) Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg (vide T.1-2/P-7) Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019 (vide T.1-3/P-9) tidak berpendapat demikian dimana peristiwa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dinyatakan sah sebagai perjanjian jual beli;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah ada penyerahan barang objek sengketa dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka secara hukum peristiwa jual beli tersebut telah selesai dan saat itulah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memiliki hak atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian meskipun kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (sebagai penjual) mengambil kembali Sertifikat Hak

Halaman 44 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

Milik Nomor 4432 atas objek sengketa dan tidak pernah lagi menyerahkan objek sengketa secara sukarela kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sebagai pembeli) namun dengan adanya Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln (vide T.1-1/vide P-7) Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg (vide T.1-2/P-7) Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019 (vide T.1-3/P-9) yang memberikan hak kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa didasarkan peristiwa jual beli maka timbulnya hak tersebut bukan lagi diperhitungkan setelah putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap tetapi terhitung sejak jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selesai dilaksanakan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ternyata tidak ada satupun yang menerangkan dan membuktikan akan adanya penguasaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa dengan cara merusak kunci pintu ruko dan mengganti dengan kunci lain, memberi rantai dan menggembok pintu ruko tersebut sejak tanggal 26 Desember 2017;

Menimbang, bahwa demikian pula dari keterangan Saksi TUGIMAN dan Saksi LANJAR BUDI RAHARJO yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ternyata hanya mengetahui masalah objek sengketa pada tahun 2006 pada saat mereka diminta oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk melakukan perbaikan objek sengketa dan hal yang diketahui para saksi terakhir adalah saat dilakukan pengajian di dalam objek sengketa pada sekitar tahun 2014 - 2015;

Menimbang, bahwa lebih lanjut pengetahuan saksi-saksi akan kepemilikan objek sengketa hanya diketahui dari cerita pihak lain sehingga keterangan mereka merupakan *testimonium de auditu* yang tidak dapat dijadikan bukti langsung dan selain itu dalam perkara ini tidaklah relevan lagi untuk membuktikan kepemilikan objek sengketa yang mana hal tersebut telah diputus melalui Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan dari hasil pemeriksaan setempat hanya diperoleh fakta bahwa saat ini objek sengketa berada dalam penguasaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa dapat diketahui secara pasti sejak kapan penguasaan itu terjadi yang mana penguasaan itu sendiri bukanlah dalam bentuk pemanfaatan objek sengketa secara ekonomis meskipun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan kewajibannya sebagai

Halaman 45 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

pembeli dengan membayar uang sejumlah Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam kaitannya satu dengan yang lain tidak cukup untuk dapat membuktikan dalil gugatannya akan adanya penguasaan objek sengketa oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 26 Desember 2017;

Menimbang, bahwa segala bentuk penguasaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa saat ini untuk merubah maupun memperbaiki objek sengketa bukanlah merupakan kesalahan hukum tetapi lebih merupakan perbuatan untuk melindungi kepentingan hukumnya yang mana hal tersebut tidaklah merugikan kepentingan pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena disisi lain Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah memperoleh keuntungan akan pembayaran sejumlah uang atas barang yang dijualnya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidaklah dapat membuktikan dalil gugatannya akan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan oleh karenanya terhadap petitum gugatan angka 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan angka 3 ditolak maka terhadap petitum angka 4 yang meminta ganti rugi baik materiil maupun immaterial tidak beralasan untuk dikabulkan dan haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap petitum angka 5 adalah petitum yang telah dipertimbangkan dan telah diputuskan dalam Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln (vide T.1-1/vide P-7) Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg (vide T.1-2/P-7) Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019 (vide T.1-3/P-9) yang telah menyatakan sah perjanjian jual beli antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap petitum tersebut tidak beralasan untuk dipertimbangkan kembali dan pula tidak memiliki relevansi dengan dasar pokok gugatan ini sehingga terhadap petitum tersebut harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya amar yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*) yang dijatuhkan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka oleh karenanya terhadap petitum angka 6 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 7 dan petitum 8 yang bersifat penghukuman pada pihak Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi

Halaman 46 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

untuk melakukan suatu perbuatan hukum adalah petitum yang tidak berdasarkan hukum dimana pihak Turut Tergugat adalah pihak yang tidak memiliki kepentingan langsung dengan pokok gugatan dan tidak dapat dihukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum melainkan hanya pihak yang tunduk pada isi putusan sehingga terhadap petitum ini haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa sepanjang proses pemeriksaan perkara ini tidak ada permohonan khusus penyitaan yang ditujukan kepada Majelis Hakim dan Majelis Hakim tidak pula mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) oleh karenanya terhadap petitum angka 2 gugatan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena secara hukum seluruh pihak yang terlibat dalam suatu putusan pengadilan telah terikat dan haruslah tunduk pada isi putusan pengadilan tersebut sehingga putusan pengadilan tidak hanya mengikat kepada Tergugat dan Turut Tergugat saja melainkan mengikat pula kepada pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga terhadap petitum angka 8 gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak turut menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk ikut tunduk dalam putusan ini adalah petitum yang tidak patut untuk dikabulkan sehingga terhadap petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan Majelis Hakim dimana tidak ada satupun petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dikabulkan maka petitum gugatan sebagaimana angka 1 harus ditolak pula dan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya adalah tuntutan ganti kerugian karena didasarkan Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dinyatakan melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan isi gugatan rekonvensi tersebut maka dapat terlihat adanya koneksitas yang jelas antara gugatan rekonvensi dengan gugatan konvensi oleh karenanya pertimbangan hukum dalam gugatan konvensi

Halaman 47 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

yang memiliki relevansi akan dianggap telah termuat dalam pertimbangan rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana dikemukakan dalam pertimbangan pokok perkara dalam konvensi maka untuk mencegah adanya pertentangan antara dua putusan terhadap hal yang sama maka Majelis Hakim dalam perkara ini tidak memiliki kewenangan untuk mempertimbangkan lagi hal-hal yang telah diputuskan ataupun telah ditentukan status hukumnya dalam Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum akan adanya kerugian baik materiil maupun immaterial akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan dalam perkara ini ternyata telah dipertimbangkan dalam Putusan PN Klaten Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Kln Jo. Putusan PT Semarang Nomor: 5/Pdt/2019/PT.Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3118 K/Pdt/2019 dimana petitum tersebut termasuk petitum yang ditolak;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu ternyata dalam perkara ini Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi ternyata tidak mengajukan alat bukti yang cukup untuk membuktikan akan adanya kerugian materiil dan immateriil yang dideritanya akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi sehingga Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan oleh karenanya terhadap petitum terkait permintaan ganti kerugian ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak terdapat amar yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*) yang dijatuhkan kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi maka oleh karenanya terhadap petitum tersebut patut untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi ditolak untuk seluruhnya sehingga meskipun gugatan rekonsensi ditolak seluruhnya pula maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi berada di pihak yang kalah dan haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya ditentukan dalam amar putusan;

Halaman 48 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

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

Memperhatikan pasal-pasal dalam Rbg dan KUHPerdara, UU No.48 Tahun 2009, UU No.2 Tahun 1986 jo UU No.8 Tahun 2004 jo UU No.49 Tahun 2009 serta ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.739.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten, pada hari Senin, tanggal 1 Maret 2021, oleh kami, **TUTY BUDHI UTAMI, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **GANDUNG, S.H., M.Hum.**, dan **ANDRI WAHYUDI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 9 Maret 2021 dengan dihadiri **TRI WIYANA, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara eletronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

GANDUNG, S.H., M.Hum.

TUTY BUDHI UTAMI, S.H., M.H.

ANDRI WAHYUDI, S.H.

Halaman 49 Putusan Perdata Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Kln

Disclaimer

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



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

Panitera Pengganti,

TRI WIYANA, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. PNPB Relas	Rp 40.000,00
3. Biaya Proses	Rp 80.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp 870.000,00
5. Panggilan	Rp 689.000,00
6. Materai Putusan	Rp. 10.000.00
7. Redaksi Putusan	Rp 10.000,00
8. PNPB PS	Rp. 10.000,00

Jumlah

Rp1.739.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu Rupiah)