



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Dinas

## PUTUSAN

Nomor 413/Pdt/2018/PT SMG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**MOCHAMAD ZAKARIA**, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Yos Sudarso, RT.002/RW.001, Desa Rejasari, Kecamatan Purwokerto Barat, Kabupaten Banyumas, bertindak untuk dan atas nama Direktur dari PT. RIFA PERKASA yang berkedudukan di Purwokerto, beralamat di Jalan Prof. Dr. Suharso, No. H-45, Kelurahan Bancarkembar, RT.002/RW.009, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prasetyo, SH, Andry Widyatmoko Sulisty, SH, dan Rohadi, SH.,M.Si, Advokat dan Advokat Magang yang berkantor di Jalan Cemara IV No. 84 Perumahan Teluk Purwokerto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Mei 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyumas tanggal 28 Mei 2018 dengan Nomor 75/SK/2018, selanjutnya disebut sebagai Pembanding Dalam Konpensi/Terbanding dalam Rekonsensi semula Penggugat;

lawan:

1. **SUMIRAH**, lahir di Banyumas, tanggal 05-07-1942, pekerjaan Tani, alamat Tambaksogra, RT. 005 / RW. 004, Desa Tambaksogra, Kecamatan, Sumbang, Kabupaten Banyumas, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dewi Hardjanti, S.H. Advokat & Rekan, yang beralamat Kantor di Karangsalam Kidul RT. 03/ RW. 05, Kec. Kedungbanteng, Kab. Banyumas, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Mei 2018 yang telah
- Halaman 1 Putusan No. 413/Pdt/2018/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyumas tanggal 28 Mei 2018 dengan Nomor 76/SK/2018, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I dalam Kompensi juga Pembanding dalam Rekonpensi semula Tergugat I;

**2. PEMERINTAH KABUPATEN BANYUMAS**, berkedudukan di Purwokerto, alamat Jalan Kabupaten No. 1 Purwokerto, Jawa Tengah, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada 1. Fathurrochman, SH, 2. Adi Prasetyo, SH, 3. Arif Rohman, SH, 4. Sigit Dwi Yunianto, SH, 5. Beta Kustiana, SH, 6. Supriati, SH, masing-masing memilih tempat kediaman hukum (domisili) di Kantor Bagian Hukum dan HAM Setda Kabupaten Banyumas, Jalan Kabupaten No. 1 Purwokerto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Desember 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyumas tanggal 20 Desember 2017 dengan Nomor 85/SK/2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II dalam Kompensi/Turut Terbanding I dalam Rekonpensi semula Tergugat II;

**3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG Cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT DI JAKARTA C.q KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TENGAH (KANTOR WILAYAH) SEMARANG Cq KANTOR BADAN PERTANAHAN KAB. BANYUMAS**, alamat Jalan. Jend. Sudirman No. 358, Purwokerto, Jawa Tengah, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada 1. Pardjo Wiyono, Sh, 2. Drs. Slamet Susilo, 3. Rut Linggarwati, SH, 4. Suhartiny, 5. R. Sri Winarno, 6. Yustiar Budiardhiana, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Nopember 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyumas tanggal 2 April

*Halaman 2 Putusan No. 413/Pdt/2018/PTSMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 dengan Nomor 51/SK/2018, selanjutnya disebut Terbanding III dalam Konpensasi/Turut Terbanding II dalam Rekonsensi semula Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 13 September 2018 Nomor 413/Pdt/2018/PT SMG. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 22 November 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyumas pada tanggal 22 November 2017 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Bms, telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sesuai SHM No. 1328/Ds. Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, yang mana atas sertifikat tersebut telah dimatikan, karena telah dilakukan pemecahan secara sempurna oleh Pejabat/ Instansi berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kab, Banyumas (Tergugat III) sebagai pihak yang berwenang dalam pendaftaran tanah, menjadi :
  - a. HM No. 02078/Ds. Tambaksogra luas : 2.678 m2 tercatat atas nama Pemegang hak Damarus Tan, berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 00282/Tambaksogra;
  - b. HM No. 02079/Ds. Tambaksogra luas : 5.146 m2 tercatat atas nama Pemegang hak Damarus Tan. berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 00281/Tambaksogra;
  - c. HM No. 02080/Ds. Tambaksogra luas : 5.010 m2 tercatat atas nama Pemegang hak Damarus Tan, berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 00233/Tambaksogra;
2. Bahwa kepemilikan atas tanah-tanah tersebut oleh Penggugat didasarkan atas adanya :
  - a. Akta Jual Beli No. 887/2013, tanggal 13 Desember 2013, dihadapan Prian Ristiarto, SH. Notaris-PPAT di Purwokerto atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00233/Tambaksogra/2013, tanggal 26 Nopember 2013, luas 5.010 m2, SPPTPBB Nomor : 33.02.210.002. 010-0084.0, seharga Rp. 102.000.000,- (seratus dua juta rupiah);
  - b. Akta jual Beli Nomor 401/2014, tanggal 20 Mei 2014, dihadapan Prian Ristiarto, SH, Notaris - PPAT di Purwokerto, atas Sertifikat Hak

*Halaman 3 Putusan No. 413/Pdt/2018/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan (SHGB) No.00282, Surat Ukur Nomor : 000025 / Tambaksogra/2013, tanggal 26 Nopember 2013, luas 2.678 m2, SPPTPBB Nomor : 33.02.210.002.010-0084.0, seharga Rp.53.560.000,-

- c. Akta jual Beli Nomor 402/2014, tanggal 20 Mei 2014, dihadapan Prian Ristiarto, SH, Notaris-PPAT di Purwokerto, atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00281, Surat Ukur Nomor 000026/Tambaksogra/ 2013, tanggal 26 Nopember 2013, luas 5.146 m2, SPPTPBB Nomor 33.02.210.002.010-0084.0, seharga Rp.102.920.000,-

yang mana hal tersebut diatas, juga telah dikuatkan berdasarkan putusan perkara Kasasi Nomor : 301 K/Pdt/2017, tertanggal ; 26 April 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap;

3. Bahwa perlu juga Penggugat jelaskan mengenai sejarah perolehan tanah dengan Identitas tersebut diatas, yakni :

- a. Bahwa Sdr. Damarus Tan (Tgl.09-02-1952), mendapat tanah sesuai SHM No. 1328/Ds. Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, dari Lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara di Purwokerto. (Berdasarkan Risalah lelang Tgl. 23-8-2006, No. 223/2006 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara di Purwokerto;

- b. Bahwa pada saat itu tanah dengan SHM No. 1328/Ds. Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, diajukan lelang ke Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara di Purwokerto, oleh PT. BPD Jawa Tengah Cabang Purwokerto, dikarenakan Sdr. Bambang Suwoyo (Ds. Tambaksogra RT. 05/04, Kec. Sumbang), tidak bisa melunasi kewajibannya (tidak bisa melunasi hutangnya). (perlu ditegaskan juga pada saat Sdr. Bambang Suwoyo (Ds. Tambaksogra RT. 05/04, Kec. Sumbang) berhutang di PT. BPD Jawa Tengah Cabang Purwokerto atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan Pertama, Akta Tgl. 8-10-1996, No. 1670/Sbg/X/HT/96, dibuat di hadapan PPAT/Notaris Mochamad Turman, SH);

- c. Bahwa sebelumnya juga Sdr. Bambang Suwoyo (Ds. Tambaksogra RT. 05/04, Kec. Sumbang), mendapatkan SHM No. 1328/Ds. Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, sesuai dengan Jual Beli berdasarkan Akta PPAT/Notaris Mochamad Turman, SH, Tgl. 27 Desember 1994, No. 574/ SBG/XII/1994, dari Sdr. Tirtadja (Desa Tambak sogra RT. 05, RW. 17, Kec. Sumbang);

Halaman 4 Putusan No. 413/Pdt/2018/PTSMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dikemudian hari, Penggugat mendapatkan fakta bahwa diatas tanah sesuai SHM No. 1328/Ds. Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, yang saat ini SHM No. 1328/Ds. Tambaksogra tersebut telah dimatikan karena adanya pemecahan sempuma yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Nasional Kab. Banyumas (Tergugat III) sesuai tersebut diatas, ternyata ada juga pencatatan dan penerbitan Sertifikat Hak Pakai yang “menumpuk” diatas tanah SHM No. 1328/Ds. Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, tersebut (adanya pencatatan dan Penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00005/Desa Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, atas nama Pemegang Hak : Pemerintah Kab. Banyumas, yang berkedudukan di Purwokerto, seluas 2.169 m<sup>2</sup> diketahui milik Tergugat II);
5. Bahwa pencatatan dan penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00005/Desa Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, atas nama Pemegang Hak Pemerintah Kab. Banyumas, yang berkedudukan di Purwokerto, seluas 2.169 m<sup>2</sup>, yang “menumpuk” diatas tanah sesuai SHM No. 1328/Ds. Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Kab. Banyumas (Tergugat III), yang mana “penumpukan” pencatatan dan penerbitan Sertifikat Hak Pakai tersebut berdasarkan atas adanya transaksi antara Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan di Purwokerto (Tergugat II) dengan Sdri. SUMIRAH (Tergugat I), yang mana Sdri SUMIRAH (Tergugat I) dengan mendasarkan atas adanya Akta Hibah dari Sdr. TIRTADJA al. RAPIN, pada tanggal 2 Agustus 1999. (sekarang Sdr. TIRTADJA al. RAPIN telah meninggal dunia);
6. Bahwa secara hukum tindakan yang dilakukan oleh Sdri. SUMIRAH (Tergugat I) yang menggunakan Akta Hibah dari Sdr. TIRTADJA al. RAPIN, pada tanggal 2 Agustus 1999 untuk melakukan transaksi dengan Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan di Purwokerto (Tergugat I) sehingga terjadinya pencatatan dan penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00005/Desa Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, atas nama Pemegang Hak Pemerintah Kab. Banyumas, yang berkedudukan di Purwokerto, seluas 2.169 m<sup>2</sup>, senyatanya adalah cacat secara hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, hal ini mengingat pada saat itu tanah yang dijadikan objek hibah yang kemudian ditransaksikan oleh Sdri. SUMIRAH (Tergugat I), sebelumnya telah diperjual belikan kepada Sdr. Bambang Suwoyo (Ds. Tambaksogra RT.

Halaman 5 Putusan No. 413/Pdt/2018/PTSMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

05/04, Kec. Sumbang), sesuai dengan Jual Beli berdasarkan Akta PPAT/Notaris Mochmad Turman, SH, Tgl. 27 Desember 1994, No. 574/SBG/ XII/1994, dan pada faktanya juga sebelum tahun 1999, tanah tersebut juga telah dibebani Hak Tanggungan Pertama, Akta Tgl. 8-10-1996, No. 1670/Sbg/X/HT/96, dibuat di hadapan PPAT/Notaris Mochamad Turman, SH. (tanah tersebut bukan milik dari Sdr. TIRTADJA al. RAPIN lagi);

7. Bahwa mengingat hal tersebut diatas, maka tindakan dari Sdri. SUMIRAH yang melakukan transaksi dengan Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan di Purwokerto sebagaimana tersebut diatas, adalah perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa akibat dari tindakan yang dilakukan oleh Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan di Purwokerto tersebut (Tergugat II), yang dengan secara ceroboh melakukan transaksi dengan Sdri SUMIRAH (Tergugat I) atas tanah yang bukan miliknya tersebut, tidak dapat dikatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik, dan tidak mendapat perlindungan atas hukum, (hal ini berkesesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 1816 K/PDT/1989, yang mana pada pokoknya berbunyi : Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu;
9. Bahwa mengingat hal tersebut juga, maka sepatutnya secara hukum atas perbuatan pencatatan dan pendaftaran atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kab. Banyumas (Tergugat III) yang sekarang menjadi telah menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00005/Desa Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, atas nama Pemegang Hak Pemerintah Kab. Banyumas, yang berkedudukan di Purwokerto, seluas 2.169 m2 diketahui milik Tergugat II adalah catat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Bahwa mengingat hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya terhadap Kantor Pertanahan Kab. Banyumas (Tergugat III) untuk menarik dan menyatakan tidak berlaku atas Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00005/Desa Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, atas nama Pemegang Hak : Pemerintah Kab. Banyumas, yang berkedudukan di Purwokerto, seluas 2.169 m2;

Halaman 6 Putusan No. 413/Pdt/2018/PTSMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa mengingat secara De facto dan De Jure perbuatan Tergugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan untuk mendapat kepastian hukum serta terpenuhinya rasa keadilan bagi Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara memutus perkara ini untuk dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bijvoorrade), walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun Kasasi dari Tergugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil sebagaimana Penggugat uraikan di atas, maka mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Banyumas untuk berkenan menerima gugatan ini dan kemudian memeriksanya untuk selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

## PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah atas pecahan SHM No. 1328/Ds. Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, yakni :
  - a. HM No. 02078/Ds. Tambaksogra luas : 2.678 m2 tercatat atas nama Pemegang hak Damarus Tan, berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 00282/Tambaksogra.
  - b. HM No. 02079/Ds. Tambaksogra luas : 5.146 m2 tercatat atas nama Pemegang hak Damarus Tan. berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 00281/Tambaksogra,
  - c. HM No. 02080/Ds. Tambaksogra luas : 5.010 m2 tercatat atas nama Pemegang hak Damarus Tan, berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 00233/Tambaksogra.(yang mana hal tersebut juga telah dikuatkan berdasarkan putusan perkara Kasasi Nomor : 301 K/Pdt/2017, tertanggal ; 26 April 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap),
3. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I adalah perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Penggugat;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan di Purwokerto tersebut (Tergugat II), tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik, yang mana dikarenakan telah secara ceroboh membeli tanah dari Sdri. SUMIRAH (Tergugat I) yang mana sebelumnya atas tanah tersebut bukan lagi miliknya;

Halaman 7 Putusan No. 413/Pdt/2018/PTSMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan secara hukum bahwa transaksi atas tanah yang dilakukan oleh Sdri. SUMIRAH (Tergugat I) dengan Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan di Purwokerto tersebut (Tergugat II), yang mana kemudian hal tersebut dijadikan dasar pencatatan dan terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00005/Desa Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, atas nama Pemegang Hak Pemerintah Kab. Banyumas, yang berkedudukan di Purwokerto, seluas 2.169 m2, adalah cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan bahwa pencatatan dan penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00005/Desa Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, atas nama Pemegang Hak : Pemerintah Kab. Banyumas, yang berkedudukan di Purwokerto, seluas 2.169 m2, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kab. Banyumas (Tergugat III) adalah batal demi hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Memerintahkan dan menghukum kepada Pemerintah Kab. Banyumas, yang berkedudukan di Purwokerto (Tergugat II) untuk menyerahkan tanah atas Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00005/Desa Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, atas nama Pemegang Hak Pemerintah Kab. Banyumas, yang berkedudukan di Purwokerto, seluas 2.169 m2, yang telah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada Penggugat dalam keadaan bersih dan tanpa beban apapun, kalau diperlukan dengan menggunakan alat keamanan Negara;
8. Memerintahkan dan menghukum Kantor Pertanahan Kab. Banyumas (Tergugat III) untuk menarik dan menyatakan tidak berlaku atas Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00005/Desa Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, atas nama Pemegang Hak Pemerintah Kab. Banyumas, yang berkedudukan di Purwokerto, seluas 2.169 m2, ATAU Menetapkan : Memerintahkan Kepada Tergugat III melakukan Pencoretan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 0005/Desa Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas atas nama pemegang Hak Pemeritah Kab. Banyumas seluas 2.169 m2 menjadi atas nama Penggugat;
9. Menyatakan dan menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Verset, Banding, ataupun Kasasi;
10. Menghukum Tergugat I, II, dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 8 Putusan No. 413/Pdt/2018/PTSMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR : Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan pihak Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasanya di muka persidangan telah mengajukan jawaban tertanggal 26 Maret 2018 sebagai bantahan terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa benar adanya dalil Penggugat yang disampaikan dalam gugatannya yang mana pada pokoknya : Tergugat I menggunakan Akta Hibah dari Sdr. TIRTADJA al. RAPIN, pada tanggal 2 Agustus 1999 untuk melakukan transaksi dengan Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan dipurwokerto (Tergugat II) sehingga terjadinya pencatatan dan penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00005/Desa Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, atas nama Pemegang Hak : Pemerintah Kab. Banyumas, yang berkedudukan di Purwokerto, seluas 2.169 m<sup>2</sup>;
2. Bahwa benar adanya, Tergugat I mengetahui ternyata tanah yang dijual belikannya kepada Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan dipurwokerto (Tergugat II), ternyata sebelumnya telah beralih keatas nama orang lain (bukan lagi milik dari Sdr. TIRTADJA al. RAPIN sehingga Perikatan jual beli tersebut tidak sah secara hukum);
3. Bahwa Tergugat I, pernah dengan itikad baik untuk menghindari persoalan yang lebih luas, dan demi penyelesaian masalah secara baik, menawarkan kepada Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan dipurwokerto (Tergugat II), selaku pembeli atas tanah tersebut, untuk mengembalikan kembali uang pembelian atas tanah tersebut, yang telah diterima oleh Tergugat I, yakni sebesar Rp. 31.000.000,- (tiga puluh satu juta rupiah), namun sampai sekarang niat baik tersebut belum terrealisasi;
4. Bahwa Tergugat I, sangat menyesali perbuatannya tersebut, yang mana perbuatan tersebut ternyata merugikan semua pihak;

## DALAM REKONPENSİ:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Jawaban pokok perkara mohon dianggap diulang dalam bagian ini dan ditarik menjadi dasar Gugatan Rekonpensi;
2. Bahwa mengingat tanah yang diperjual belikan oleh Penggugat Rekonpensi dengan Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan dipurwokerto (Tergugat II), dilakukannya dengan adanya cacat hukum, yakni dikarenakan sebelumnya Tanah tersebut ternyata bukan lagi milik dari Sdr. TIRTADJA al. RAPIN, pada saat dihibahkan kepada Penggugat Rekonpensi

Halaman 9 Putusan No. 413/Pdt/2018/PTSMG

### 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)



sehingga Penggugat Rekopensi tidak berhak menjual dengan dasar Akta Hibah dari Sdr. TIRTADJA al. RAPIN, pada tanggal 2 Agustus 1999;

3. Bahwa atas hal tersebut, maka sudah menjadi Konsekuensi hukum yakni Perjanjian Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Rekopensi dengan Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan dipurwokerto (Tergugat II), dengan dasar menggunakan Akta Hibah dari Sdr. TIRTADJA al. RAPIN, pada tanggal 2 Agustus 1999 yang tidak benar, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Bahwa akibat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dari Perjanjian Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Rekopensi dengan Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan di Purwokerto (Tergugat II), sebagaimana tersebut diatas, maka segala sesuatu perbuatan hukum yang mana dengan dasar perjanjian jual beli tersebut sampai dengan pencatatan dan penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00005/Desa Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, atas nama Pemegang Hak : Pemerintah Kab. Banyumas, yang berkedudukan di Purwokerto, seluas: 2.169 m2, adalah batal demi hukum;
5. Bahwa dengan itikad baik juga Penggugat Rekopensi, bersedia mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan di Purwokerto (Tergugat II) yakni sejumlah Rp.31.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
6. Bahwa mengingat gugatan Rekopensi yang diajukan oleh Penggugat Rekopensi didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (*Uit voorbar bij voorrad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil sebagaimana **Tergugat I / Penggugat Rekopensi** uraikan diatas, maka mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk berkenan menerima Jawaban dan Gugatan Rekopensi ini dan kemudian memeriksanya untuk selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

**PRIMER :**

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat I sampaikan untuk seluruhnya;

**DALAM REKOPENSI:**

**PRIMER :**

1. Menerima gugatan Penggugat Rekopensi untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Rekopensi dengan menggunakan Akta Hibah dari Sdr. TIRTADJA al. RAPIN, pada tanggal 2 Agustus 1999 untuk melakukan transaksi dengan Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan di Purwokerto (Tergugat II), adalah batal demi hukum;
3. Bahwa dengan batal demi hukumnya jual beli antara Penggugat Rekopensi dengan Tergugat Rekopensi yang menggunakan alas hak Akta Hibah dari Sdr. TIRTADJA al. RAPIN, pada tanggal 2 Agustus 1999 Akta Hibah dari Sdr. TIRTADJA ai. RAPIN, pada tanggal 2 Agustus 1999, maka sudah sepatutnya segala akibat dari perbuatan hukum yang menggunakan dasar tersebut menjadi batal demi hukum juga, termasuk dalam hal batal demi hukum pencatatan dan penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00005/Desa Tambaksogra, Kec. Sumbang, Kab. Banyumas, atas nama Pemegang Hak : Pemerintah Kab. Banyumas, yang berkedudukan di Purwokerto, seluas 2.169 m2;
4. Menghukum Penggugat Rekopensi untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Pemerintah Kab. Banyumas yang berkedudukan di Purwokerto (Tergugat II) yakni sejumlah Rp. 31.000.000,- (tiga puluh satu juta rupiah);
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voerbar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum Verset, Banding, ataupun Kasasi;

## **DALAM KONPENSIDAN REKOPENSI :**

- Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku;

## **SUBSIDAIR :**

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

Menimbang, bahwa atas gugatan pihak Penggugat tersebut, Tergugat II melalui kuasanya di muka persidangan telah mengajukan jawaban tertanggal 23 Maret 2018 sebagai bantahan terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut:

### **I. DALAM EKSEPSI**

Bahwa gugatan Penggugat *Error In Persona*, kabur dan tidak jelas khususnya terkait kualifikasi pihak Penggugat dan gugatan kurang pihak dengan alasan sebagai berikut :

- a. Kualifikasi Penggugat tidak jelas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam gugatan halaman 1 secara tegas menyatakan jika Sdr. MOCHAMAD ZAKARIA bertindak untuk dan atas nama Direktur dari PT. RIFA PERKASA bukan selaku Direksi/Direktur PT. RIFA PERKASA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang mengatur bahwa Direksi/Direktur adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengelolaan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar;

Klausul "untuk dan atas nama" seolah-olah yang bersangkutan mendapat amanah atau kuasa bertindak untuk dan atas nama Direktur bukan selaku Direktur PT. RIFA PERKASA, apalagi dalam identitas Penggugat secara jelas dicantumkan pekerjaan yang bersangkutan adalah wiraswasta bukan Direktur PT. RIFA PERKASA, hal ini telah mengaburkan gugatan Penggugat karena tidak jelas posisi hukum Penggugat apakah selaku pribadi yang mendapat kuasa dari Direktur PT. RIFA PERKASA atau selaku Direktur PT. RIFA PERKASA yang secara hukum berhak mewakili suatu badan hukum bernama PT. RIFA PERKASA baik di dalam maupun di luar pengadilan;

b. Gugatan kurang subyek hukum

Bahwa secara tegas dalam posita gugatan angka 04, Penggugat telah mendalilkan jika pihaknya mendapatkan fakta di atas tanah sesuai SHM No. 13287 Ds. Tambaksogra telah dimatikan karena adanya pemecahan sempurna yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kab. Banyumas (Tergugat III) dan ternyata ada juga pencatatan dan penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00057 Ds. Tambaksogra atas nama pemegang hak Pemerintah Kab. Banyumas milik Tergugat II yang "menumpuk" di atas tanah SHM No. 13287 Ds. Tambaksogra; Berdasarkan hal tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa pada saat proses SHM No. 13287 Ds. Tambaksogra dimatikan dan dilakukan pemecahan sempurna menjadi :

- a. HM No. 02078/Ds. Tambaksogra luas 2.678 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Damarus Tan, berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 00282/Desa Tambaksogra;
- b. HM No. 02079/Ds. Tambaksogra luas 5.146 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Damarus Tan, berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 00281/Desa Tambaksogra;

Halaman 12 Putusan No. 413/Pdt/2018/PT SMG

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. HM No. 02080/Ds. Tambaksogra luas 5.010 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Damarus Tan, berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 00233/Desa Tambaksogra;

Sdr. Damarus Tan telah mengetahui adanya pencatatan dan penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00057 Ds. Tambaksogra atas nama pemegang hak Pemerintah Kab. Banyumas milik Tergugat II yang "menumpuk" di atas tanah SHM No. 13287 Ds. Tambaksogra;

Bahwa sebagaimana posita gugatan angka 01 dan angka 02, Penggugat secara tegas menyatakan jika dirinya adalah pemilik yang sah atas ketiga bidang tanah tersebut di atas berdasarkan alas hak jual beli antara Penggugat dengan Sdr. Damarus Tan;

Berdasarkan fakta tersebut maka gugatan Penggugat kurang subyek hukumnya karena Sdr. Damarus Tan selaku pihak yang juga harusnya dirugikan dengan adanya pencatatan dan penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 0005/Desa Tambaksogra atas nama pemegang hak Pemerintah Kab. Banyumas milik Tergugat II yang "menumpuk" di atas tanah SHM No. 13287 Ds. Tambaksogra seharusnya ikut menjadi pihak Penggugat atau setidaknya menjadi pihak Turut Tergugat apabila yang bersangkutan menolak atau merelakan haknya sementara di sisi lain atas perbuatannya menjual 3 (tiga) bidang tanah miliknya kepada Penggugat telah membawa kerugian bagi Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka telah jelas jika gugatan Penggugat dikualifikasikan mengandung cacat formil dan tidak jelas/kabur sehingga tidak memenuhi syarat formil, untuk itu kami selaku kuasa hukum Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Bms agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil, pernyataan maupun petitum yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui kebenarannya dengan tegas secara tertulis oleh Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II bermohon akta atas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 07 yang pada pokoknya menyatakan tindakan Tergugat I (Sdri. SUMIRAH) yang melakukan transaksi dengan Pemerintah Kab. Banyumas adalah perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 08 yang pada pokoknya menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II yang dengan secara ceroboh melakukan transaksi jual

Halaman 13 Putusan No. 413/Pdt/2018/PT SMG

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli tanah dengan Tergugat I tidak dapat dikatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan tidak dapat perlindungan atas hukum karena Tergugat I dalam melakukan proses jual beli dengan Tergugat II atas tanah yang sekarang terdaftar dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 0005/Desa Tambaksogra seluas 2.169 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II dilakukan berdasarkan prinsip kehati-hatian yaitu :

- a. Berdasarkan Surat Pemyataah Hibah Tanah Sawah tanggal 2 Agustus 1999 tanah yang saat itu belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional dan tercatat pada buku C No. 6 persil no. 0201 klas II adalah milik Tergugat I;
- b. Jual beli dilakukan secara tunai dan terang dihadapan Perangkat Desa setempat;
- c. Tanah/obyek jual beli tidak dalam status disita dan tidak dalam status hak jaminan/hak tanggungan; dan
- d. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

Hal tersebut juga terbukti ketika Tergugat II mendaftarkan hak atas tanah dimaksud melalui Tergugat III (Kantor Pertanahan Kab. Banyumas) semua persyaratan telah dinyatakan terpenuhi hingga terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor 00057 Desa Tambaksogra seluas 2.169 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II per tanggal 3 Januari 2004 dan sejak saat itu sampai dengan sebelum ada gugatan dari Penggugat ( $\pm$  13 Tahun) tidak pernah ada keberatan dari masyarakat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka tindakan Tergugat II telah memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan sehingga haknya perlu dilindungi secara hukum;

4. Bahwa karena pihak Tergugat I telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum oleh Penggugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka sudah selayaknya jika yang harus bertanggung jawab menanggung kerugian baik materiil maupun im'materiil yang diderita oleh Penggugat adalah Tergugat I sementara Tergugat II yang hanya melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat I berdasarkan itikad baik harus dilindungi haknya secara hukum karena justru yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat secara langsung adalah Tergugat I dan Sdr. Damarus Tan bukan Tergugat II;

Halaman 14 Putusan No. 413/Pdt/2018/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka tidak ada dasar hukum dan alasan yang cukup bagi Penggugat untuk menyatakan Tergugat II tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang bertitikad baik sehingga beralasan apabila Majelis Hakim menolak petitum gugatan Penggugat khususnya terkait dengan transaksi antara Tergugat I dengan Tergugat II serta hak kepemilikan Tergugat II atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 00057 Desa Tambaksogra seluas 2.169 m2.

Berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas Tergugat II mohon dengan hormat Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Bms. berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini untuk kemudian menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

## PRIMAIR :

### A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

## SUBSIDIAR :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan pihak Penggugat tersebut, Tergugat III melalui kuasanya di muka persidangan telah mengajukan jawaban tertanggal 26 Maret 2018 sebagai bantahan terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

A. Kompetensi Absolut : Pengadilan Negeri Banyumas tidak berwenang mengadili Perkara a-quo :

1. Perkara Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) oleh Pemegang kekuasaan pemerintah (Badan dan/atau Pejabat Pemerintah) yang biasa disebut dengan *onrechmatige overheidsdaad* (OOD) menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Bahwa Pemerintah Kab. Banyumas (Tergugat II) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas (tergugat II) adalah merupakan Badan Pemerintahan yang masing-masing dipimpin oleh Bupati dan Kepala Kantor yang merupakan pejabat Pemerintahan, maka gugatan dalam perkara

Halaman 15 Putusan No. 413/Pdt/2018/PT SMG



melanggar hukumi terhadap kedua badan pemerintah tersebut dikategorikan sebagai gugatan perbuatan melanggar hukumi yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintah (Badan dan/atau pejabat pemerintahan) yang biasa disebut onrechtmatige overheidsdaad (OOD). Bahwa oleh karena gugatan penggugat ditujukan kepada Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintah (Badan dan / atau Pejabat Pemerintah) yang biasa disebut dengan onrechtmatige overheidsdaad (OOD) maka yang berwenang memeriksa, memutus, menyelesaikan perkara a quo adalah badan peradilan di Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara;

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berwenang memeriksa, memutus, menyelesaikan perkara a quo;

**B. Gugatan kurang pihak tergugat (Plurium Litis Consortium).**

**1. Gugatan Kurang pihak karena tidak mengikutkan Damarus Tan.**

Menurut Penggugat Damarus Tan adalah mendapat tanah sesuai SHM No. 1328/Tambaksogra dari Lelang yang dilakukan oleh KPKNL No. 223/ 2006 tanggal 23-8-2006;

**2. Gugatan kurang pihak karena tidak mengikutkan Bambang Suwoyo.**

Menurut penggugat Bambang Suwoyo adalah pemegang SHM No. 1328 yang berhutang di PT BPD Jawa Tengah Cabang Purwokerto dan tidak bisa melunasi hutang-hutangnya dan tanahnya dilelang;

**3. Gugatan kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Prian Ristiarto, SH.**

Menurut penggugat Prian Ristarto, SH (PPAT) adalah yang membuat Akta jual beli /peralihan haknya ke penggugat dari Damarus Tan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan tidak menjadikan pihak lain sebagai tergugat padahal pihak lain tersebut sangat berkepentingan maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Onvankelijkeverklaar);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat III mohon agar apa yang termuat dalam eksepsi secara mutatis mutandis tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak dalil-dalil penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang secara tegas-tegas kami akui kebenarannya;
3. Data-data mengenai Tanah a-quo adalah :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak Pakai No. 00005 Desa Tambksogra, tanggal berakhimya hak selama dipergunakan sawah/pertanian, guna kepentingan Kelurahan Grendeng Kecamatan Purwokerto Utara;
- NIB : 11.27.22.05.00094;
- Asal Hak : Pemberian Hak atas tanah Negara Bekas C. No. 6 Psl. 201 SII;
- Dasar Pendaftaran : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Banyumas Tgl. 15/12/2003 No. 59/530.3/11.27/2003;
- Surat Ukur : No. 00014/2003 tanggal 02-09-2003 seluas 2.169 m2;
- Pemegang Hak : Pemerintah Kab. Banyumas berkedudukan di Purwokerto;
- Penerbitan sertifikat tanggal 3 Januari 2004;

Penunjukan batas-batas oleh S. Pujo Harsono pemilik tanah dan sugeng perangkat kelurahan grendeng diketahui oleh Kepala Desa Tambaksogra. Tanah tersebut sebagai pengganti tanah bengkok kelurahan grendeng Kecamatan Purwokerto Selatan;

Proses dan penerbitan sertifikat Hak Pakai No.00005/ Ds.Tambaksogra telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas kami mohon kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

- Menagabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya,
- Menyatakan gugatan penggugat untuk ditolak (*nontzegd*) atau setidaknya tidak dapat diterima (*nietonvankelijklverklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadidili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Banyumas telah menjatuhkan putusan Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bms, tanggal 16 Mei 2018, yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III tentang kewenangan mengadili;
- Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaraad*);

Halaman 17 Putusan No. 413/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.398.000,- (Satu Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Delapan Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas pemberitahuan putusan tanggal 25 Mei 2018 telah diberitahukan kepada Terbanding III dalam Kompensi/Turut Terbanding II dalam Rekompensi semula Tergugat III tentang isi putusan Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bms tanggal 16 Mei 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pemyataan Permohonan Banding Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bms, tanggal 28 Mei 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyumas yang menerangkan bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bms, tanggal 16 Mei 2018 dan telah diberitahukan masing-masing kepada:

1. Kuasa Hukum Terbanding I dalam Kompensi/Pembanding dalam Rekompensi semula Tergugat I pada tanggal 8 Juni 2018;
2. Kuasa Hukum Terbanding II dalam Kompensi/Turut Terbanding I dalam Rekompensi semula Tergugat II pada tanggal 8 Juni 2018;
3. Terbanding III dalam Kompensi/Turut Terbanding II dalam Rekompensi semula Tergugat III pada tanggal 8 Juni 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pemyataan Permohonan Banding Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bms, tanggal 28 Mei 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyumas yang menerangkan bahwa Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bms, tanggal 16 Mei 2018 dan telah diberitahukan masing-masing kepada:

1. Kuasa Hukum Pembanding dalam Kompensi/Terbanding dalam Rekompensi semula Penggugat pada tanggal 8 Juni 2018;
2. Kuasa Hukum Terbanding II dalam Kompensi/Turut Terbanding I dalam Rekompensi semula Tergugat II pada tanggal 8 Juni 2018;
3. Terbanding III dalam Kompensi/Turut Terbanding II dalam Rekompensi semula Tergugat III pada tanggal 8 Juni 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding dalam Kompensi/Terbanding dalam Rekompensi semula Penggugat telah mengajukan Memori banding tanggal 4 Juni 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyumas tanggal 6 Juni 2018 dan Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing-masing kepada:

1. Kuasa Hukum Terbanding I dalam Kompensi/Pembanding dalam

*Halaman 18 Putusan No. 413/Pdt/2018/PT SMG*





Rekonpensi semula Tergugat I pada tanggal 28 Juni 2018;

2. Kuasa Hukum Terbanding II dalam Konpensi/Turut Terbanding I dalam Rekonpensi semula Tergugat II pada tanggal 28 Juni 2018;
3. Terbanding III dalam Konpensi/Turut Terbanding II dalam Rekonpensi semula Tergugat III pada tanggal 28 Juni 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I dalam Konpensi/Pembanding dalam Rekonpensi semula Tergugat I telah mengajukan Memori banding tanggal 4 Juni 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyumas tanggal 4 Juni 2018 dan Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing-masing kepada:

1. Kuasa Hukum Pembanding dalam Konpensi/Terbanding dalam Rekonpensi semula Penggugat pada tanggal 25 Juni 2018;
2. Kuasa Hukum Terbanding II dalam Konpensi/Turut Terbanding I dalam Rekonpensi semula Tergugat II pada tanggal 28 Juni 2018;
3. Terbanding III dalam Konpensi/Turut Terbanding II dalam Rekonpensi semula Tergugat III pada tanggal 28 Juni 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding dalam Konpensi/Terbanding dalam Rekonpensi semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding tanggal 2 Juli 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyumas tanggal 2 Juli 2018 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing-masing kepada:

1. Kuasa Hukum Terbanding I dalam Konpensi/Pembanding dalam Rekonpensi semula Tergugat I pada tanggal 10 Juli 2018;
2. Kuasa Hukum Terbanding II dalam Konpensi/Turut Terbanding I dalam Rekonpensi semula Tergugat II pada tanggal 10 Juli 2018;
3. Terbanding III dalam Konpensi/Turut Terbanding II dalam Rekonpensi semula Tergugat III pada tanggal 9 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I dalam Konpensi/Pembanding dalam Rekonpensi semula Tergugat I telah mengajukan Kontra memori banding tanggal 2 Juli 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyumas tanggal 2 Juli 2018 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing-masing kepada:

1. Kuasa Hukum Pembanding dalam Konpensi/Terbanding dalam Rekonpensi semula Penggugat pada tanggal 10 Juli 2018;
2. Kuasa Hukum Terbanding II dalam Konpensi/Turut Terbanding I dalam Rekonpensi semula Tergugat II pada tanggal 10 Juli 2018;
3. Terbanding III dalam Konpensi/Turut Terbanding II dalam Rekonpensi semula Tergugat III pada tanggal 9 Juli 2018;



Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Banyumas telah memberi kesempatan mempelajari berkas perkara banding (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini, masing-masing kepada :

1. Kuasa Hukum Pembanding dalam Kompensi/Terbanding dalam Rekonsensi semula Penggugat pada tanggal 29 Juni 2018;
2. Kuasa Hukum Terbanding I dalam Kompensi/Pembanding dalam rekonsensi semula Tergugat I pada tanggal 28 Juni 2018;
3. Kuasa Hukum Terbanding II dalam Kompensi/Turut Tergugat I dalam Rekonsensi semula Tergugat II pada tanggal 28 Juni 2018;
4. Terbanding III dalam Kompensi/Turut Terbanding II dalam Rekonsensi semula Tergugat III pada tanggal 28 Juni 2018;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding baik dari Pembanding dalam Kompensi/Terbanding dalam Rekonsensi semula Penggugat maupun dari Terbanding I dalam Kompensi/Pembanding dalam Rekonsensi semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam Memori banding tertanggal 4 Juni 2018 dari Kuasa Hukum Pembanding dalam Kompensi/Terbanding dalam Rekonsensi semula Penggugat telah mengemukakan keberatan-keberatan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa secara prinsip putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Banyumas adalah tidak tepat dan pelanggaran hukum (*schending van het recht*) dan melalaikan ketentuan hukum acara (*vormversuim*), sehingga terhadap putusan tersebut sama sekali tidak mencerminkan nilai-nilai keadilan berdasarkan hukum;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, yang “mengabulkan Eksepsi Tergugat III dan menyatakan Pengadilan Negeri Banyumas tidak berwenang mengadili dikarenakan perkara *a quo* masuk ranah Pengadilan Tata Usaha Negara”, adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru atau dengan kata lain tidak berdasar pada ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, serta tidak patut dipertahankan lagi;
- Bahwa oleh karena permasalahan dalam perkara *a quo* adalah mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah (sengketa hak milik) dan merupakan masalah keperdataan yang menjadi yuridiksi dari Pengadilan Negeri, maka



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sudah tepat jika permasalahan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Banyumas;

- Berdasarkan uraian dan dalil-dalil tersebut di atas Pembanding juga Terbanding semula Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah berkenan untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bms tanggal 16 Mei 2018;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Terbanding I dalam Konpensi/Pembanding dalam Rekonsensi semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 2 Juli 2018 yang menyampaikan tanggapan ataupun sanggahannya pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Termohon banding menyatakan tidak keberatan dan dapat menyetujui khususnya dalil yang menyatakan pada pokoknya "Pengadilan Negeri Banyumas berwenang memeriksa perkara a quo dan perkara a quo bukan masuk kewenangan tata usaha negara;
- Bahwa selain itu perlu diperhatikan Kaidah dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 16/K.TUN/2000, tanggal 28 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah kewenangan peradilan umum untuk memeriksanya;
- Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Termohon banding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah berkenan untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bms tanggal 16 Mei 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I dalam Konpensi/Pembanding dalam Rekonsensi semula Tergugat I juga telah mengajukan memori banding tertanggal tertanggal 4 Juni 2018 pada pokoknya mengemukakan keberatan sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon banding menolak pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya menyatakan: "Pengadilan Negeri Banyumas tidak berwenang memeriksa perkara a quo dikarenakan masuk wewenang tata usaha negara;
- Bahwa perkara a quo adalah terkait sengketa kepemilikan;
- Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bms tanggal 16 Mei 2018 harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding dalam Konpensi/Terbanding dalam Rekonsensi semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 2 Juli 2018 pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

*Halaman 21 Putusan No. 413/Pdt/2018/PT SMG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Termohon banding sependapat dengan dalil memori banding yang diajukan oleh Pemohon Banding, yang menyatakan pada pokoknya: Perkara *a quo* sepatutnya diperiksa dan diadili serta diputus oleh Pengadilan Negeri Banyumas bukan Pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu yang menjadi permasalahan adalah adanya tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I (SUMIRAH);
- Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah mengenai sengketa kepemilikan (sengketa hak milik) dan bukannya mengenai pembatalan sertifikat;
- Bahwa oleh karena permasalahan dalam perkara *a quo* adalah mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah (sengketa hak milik) dan merupakan masalah keperdataan yang menjadi yuridiksi dari Pengadilan Negeri, maka adalah sudah tepat jika permasalahan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Banyumas;
- Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Termohon Banding mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bms tanggal 16 Mei 2018;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan cermat berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bms, tanggal 16 Mei 2018, Memori banding dan Kontra Memori banding dari para pihak yang berperkara, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding dan pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan-keberatan didalam memori banding maupun dalam Kontra Memori banding dari para pihak yang berperkara, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori banding dan Kontra Memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;

**Halaman 22 Putusan No. 413/Pdt/2018/PT SMG**



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bms, tanggal 16 Mei 2018 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat Pertama dikuatkan sehingga Pembanding dalam Kompensi/Terbanding dalam Rekompensi semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan *juncto* Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding baik dari Pembanding dalam Kompensi/Terbanding dalam Rekompensi semula Penggugat maupun dari Terbanding I dalam Kompensi/Pembanding dalam Rekompensi semula Tergugat I;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bms, tanggal 16 Mei 2018, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding dalam Kompensi/Terbanding dalam Rekompensi semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 ( Seratus lima puluh ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Kamis, tanggal 18 Oktober 2018 oleh kami, I Wayan Suastrawan, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Yuliana Rahardi, S.H. dan Ewit Soetriadi, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, Nomor 413/Pdt/2018/PT SMG, tanggal 3 Oktober 2018, putusan tersebut pada hari **KAMIS**, tanggal **8 NOPEMBER 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Eko Tunggul Pribadi, S.H. dan Ewit Soetriadi, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, Nomor 413/Pdt/2018/PT SMG, tanggal





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

7 Nopember 2018, Andriani Tri Wismintarti, S.H.,M.H. Panitera Pengganti  
tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Eko Tunggul Pribadi, S.H.

I Wayan Suastrawan, S.H.,M.H.

ttd

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

Panitera Pengganti

ttd

Andriani Tri Wismintarti, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

- |                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai putusan .....           | Rp 6.000,00           |
| 2. Redaksi putusan .....           | Rp 5.000,00           |
| 3. Biaya Pemberkasan .....         | <u>Rp139.000,00 +</u> |
| Jumlah                             | Rp150.000,00          |
| ( Seratus lima puluh ribu rupiah ) |                       |