



**PUTUSAN**

**Nomor : 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Mungkid yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara antara;

- 1. Liem Nam Joeng**, tempat tanggal lahir, Magelang, 15 Mei 1956, pekerjaan : wiraswasta, alamat : Jagalan 37, RT.003/RW.006, Kelurahan Muntilan, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang. selanjutnya disebut sebagai pihak **Penggugat I/ Pembantah/ Pelawan Eksekusi I**;
- 2. Lalay Kim**, tempat tanggal lahir, Magelang, 15 Mei 1972, pekerjaan : wiraswasta, alamat : Jagalan 37, RT.003/RW.006, Kelurahan Muntilan, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, selanjutnya disebut sebagai pihak **Penggugat II/ Pembantah/ Pelawan Eksekusi II**;

**L a w a n**

- 1. Dharmawan Asadha Gunawan**, alamat : Jl. Kartini, No. 4, RT.005/RW.007, Kelurahan Muntilan, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang. Dalam hal ini masing-masing memberikan kuasa kepada Dr. Sudyana, S.H.,M.Hum dan Kum Ratnawati, S.H., *advokat* dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Law Firm “Sudyana dan Partners” beralamat di Jl. Wates KM 9, Perum Bale Asri Blok A Nomor 5, RT.12/RW.46, Balecatuur, Gamping, Sleman, Daerah Istimewah Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai pihak **Tergugat I/ Terbantah I**;
- 2. PPAT Stefanus Artanto, S.H.**, selaku Notaris/ PPAT se Kabupaten Magelang, alamat : Jl. Pemuda, No. 12 A, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, selanjutnya disebut sebagai pihak **Tergugat II/ Terbantah II**;
- 3. PPAT Sunariningsih, S.H.**, selaku Notaris/ PPAT se Kabupaten Magelang, alamat : Jl. Pemuda, No. 143, Nepen, Gunungpring, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang. Dalam hal ini masing-masing

*Halaman 1 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kuasa kepada Dr. Sudyana, S.H., M.Hum dan Kum Ratnawati, S.H., *advokat* dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Law Firm "Sudyana dan Partners" beralamat di Jl. Wates KM 9, Perum Bale Asri Blok A Nomor 5, RT.12/RW.46, Balecatur, Gamping, Sleman, Daerah Istimewah Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai pihak **Tergugat III/ Terbantah III**;

4. **Pemerintah Republik Indonesia, cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang, cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah (ATR), cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang ATR/BPN**, alamat Jl. Soekarno Hatta, No. 110, Biyeran, Sawitan, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang. Dalam hal ini masing-masing memberikan kuasa kepada Nur Aini Arifah, A.Ptnh, Fajar Noviartha, S.Si, Dwi Handono, S.ST, Wisnu Faishal Rasyid, S.H., Muhlifain Naumingtias, S.Si, Agus Soim Nahyu Widiyanto dan Ahmad Dzulfaqor Albaz Alwy berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2401/SKu-33-08-MP.02.02/VII/2022 tanggal 19 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai pihak **Tergugat IV/ Terbantah IV**;

#### **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara dan surat-surat lainnya yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak;

Setelah memperhatikan segala sesuatu selama pemeriksaan persidangan yang bersangkutan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatan/ bantahannya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid dibawah register perkara Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd, tanggal 06 Juli 2022 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

Bahwa dalam perkara perdata **Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Mkd** telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan **No Putusan 9/Pdt/2020/PT.SMG (Judex Factie)** belum sampai dimohonkan kasasi ke Mahkamah Agung (**Judex Jurist**) sebab dari pihak kami selaku Pembanding tidak melakukan upaya hukum kasasi sebab pemberihuan dari pihak Pengadilan

Halaman 2 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd

#### 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

Tinggi Semarang terlambat itupun yang memberitahu pihak Pengacara yang sebelumnya **Penggugat/ Terbanding** dan sekarang sebagai Pemohon **Eksekusi/ Tergugat I dan Terbantah I** kami selaku Pembanding sudah tidak bisa melakukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung karena sudah daluarsa dan sekarang persoalan *a quo* tersebut di atas sudah dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (**Inkracht Van Gewijsde**) dan sudah diajukan ke Pengadilan dengan permohonan Eksekusi **No.15/Pdt.Eks/2022** melalui Panggilan risalah kepada Termohon Eksekusi/Pembantah merujuk hal di atas dengan ini kami mengajukan Gugatan bantahan/ Melawan eksekusi terhadap Pemohon Eksekusi yang selanjutnya sebagai **Tergugat I/ Terbantah I** dan kami selaku **Penggugat/ Pembantah/ Pelawan Eksekusi** mengajukan Gugatan atau bantahan kepada Pihak-pihak baik sudah dihadirkan dan yang belum dihadirkan di dalam persidangan seperti **Notaris/PPAT dan BPN/ATR Kab Magelang** sangatlah Pokok dalam perkara Hak Milk Tanah sebab instansi tersebutlah yang otoritas dan wewenang mengeluarkan atau menerbitkan Sertifikat HGB No 444 luas 79 M2 tersebut sesuai **Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah (“**PP 24/1997**”), maka selanjutnya pihak Notaris/ PPAT dan ATR/BPN Kab Magelang(Tergugat IV/ Terbantah IV dan herarki atasnya) saya masukkan sebagai pihak **Tergugat/ Terbantah** agar gugatan diterima dan tidak dinyatakan Gugatan kurang pihak dan tidak lengkap (**plurium litis consortium**) sesuai ketentuan **pasal 207 ayat (3) HIR atau pasal 225 RBg** kami selaku Peggugat (Pembantah) atau Pelawan Eksekusi mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechtmatige Daad**) ini adalah sebagai berikut;

Bahwa dasar hukum **Penggugat/ Pembantah** untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **Para Tergugat/Para Terbantah** adalah berdasarkan ketentuan **Pasal 1365 KUHPerdato Indonesia, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I (MARI)**, dan Ajaran Para Ahli Hukum, doktrin, sebagai berikut:

Pasal **1365 KUHPerdato** Indonesia menyebutkan bahwa;

*“tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;*

Pasal **1366 KUHPerdato** Indonesia menyebutkan bahwa:

Halaman 3 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd

#### 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

“Setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”;

Pasal 1367 KUHPerdara Indonesia menyebutkan bahwa:

“Seorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya”;

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah;

Adanya perbuatan (**melawan hukum/ onrechtmatig**);

Adanya kerugian (**schadel**), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (**causaliteitverband**);

Kerugian disebabkan kesalahan (**schuld**);

## Yurisprudensi;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I (MARI) No. 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, yakni sebagai berikut:

- Suatu perbuatan melawan hukum-adanya perbuatan tergugat yang bersifat melawan hukum;
- Kerugian-adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri penggugat;
- Kesalahan dan kelalaian-adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
- Hubungan kausal-adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh tergugat;

Sementara itu, putusan *hoge raad* Negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 menyebutkan bahwa : Standard baku (*standardarrest*) *hoge raad* tertanggal 31 Januari 1919 mengenai pengertian perbuatan melawan hukum “*onrechtmatige daad*” menyatakan :

“*pengertian onrechtmatige daad termasuk pula perbuatan yang memperkosa suatu hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan suatu kepatutan di dalam masyarakat baik*

Halaman 4 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd



terhadap orang maupun benda lain". (Vide : Chidir Ali, SH., *Badan Hukum, halaman 202, alumni, bandung, 1999*);

**Doktrin;**

Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, S.H. Menyebutkan bahwa:

*"Dalam hal perbuatan melawan hukum, penggugat dalam gugatannya harus mengutarakan suatu yang dilanggar menurut peraturan perundang-undangan atau atau regulasi dan tidak hanya adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (schuld) dari pihak tergugat"* (Vide : **Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, SH., Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, Halaman 103, CV. Mandar maju, bandung, 2000**);

unsur kesalahan menurut j. Satrio : " ..... "Kesalahan (**schuld** ), disini adalah sesuatu yang tercela, yaitu;

*"yang dapat dipersalahkan, yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku, yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi perilaku dan akibat perilaku yang, "onrechmatig" itu harus dapat dipersalahkan kepada si pelaku"* (Vide : **R. Setiawan, SH., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, halaman 84, Binacipta, Bandung, Cetakan Kelima, 1994**)

Menurut Moegni Djojodirdjo arti kesalahan menurut Pasal 1365 KUHPerd mempunyai arti secara teoritis secara subyektif (**Abstract**) dan kesalahan secara Obyektif (**Concrete**). (Vide, **Moegni Djojo dirdjo ,1979 ;32**);

unsur kerugian menurut **Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, S.H.** Menyebutkan bahwa;

*"kerugian kini harus diambil dalam arti yang luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan-kepentingan lain dari seorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seorang"* (Vide : **Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, SH., Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, Halaman 16, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000**);

Merujuk dari hal tersebut diatas agar gugatan kami diterima dan terhindar dari gugatan cacat formil sehingga dapat merumuskan dengan jelas Posita (dalil gugatan) yang berupa penegasan dasar hukum (**rechtsgrond**) dan dasar peristiwa (**fictelijkegrond**) secara rinci;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang selanjutnya agar Gugatan kami terhindar dari Eksepsi bahwa gugatan kami tidak sebagai gugatan **ne bis in idem** atau **litis finiri opoerttet** atau gugatan yang diahujukan oleh pihak yang sama baik subyek dan obyek yang sama (**Ne bis in idem**) kami mengajukan gugatan dengan alasan atau dalil gugatan berbeda agar tidak melanggar **asas Ne Bis In idem** sesuai Pasal 1917 KUHPerd karena baik dalam Posita dan Petitum disamping mengajukan permohonan yang bersifat **declaratoir** dan dan meminta menghukum yang bersifat **Condemnatoir**;

## OBJEK SENGKETA

Rumah Toko sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 444 luas 79 M2 atas nama Tergugat I/ Terbantah I (Dharmawan Ashada Gunawan) yang dulunya atas nama Yuni Astuti Almarhumah Ibu **Tergugat I/ Terbantah I** yang meninggal Tahun 2019 yang berasal Hibah dari Nenek **Tergugat I/Terbantah I (Ny Rini atau Tjan Sioe Nio)** yang terletak di Jl. Pemuda (dahulu No. 102) sekarang 104, Sayangan, RT. 002 RW. 011, Kel. Muntilan, Kec. Muntilan, Kab. Magelang dengan batas-batas;

- Utara : Rumah Tn. Liem Tat Djien (Budiono Raharjo)
- Selatan : Jalan Pemuda
- Timur : Rumah Ny. Windarti
- Barat: Jalan Sayangan

Berdasarkan keterangan Masyarakat bahwa tanah A quo tersebut masih belum jelas atas alas hak apakah tanah Negara atau tanah Negara dalam Pengelolaan Instansi Lain (HPL) pihak **PT KAI Daop 6 yang dulu PJKA sebab disebelah depan atau jalan dibawahnya ada rel kereta api sebagai barang bukti itu tanah hak pengelolaan PT KAI** dan yang sekarang menjadi Obyek Sengketa (*Aquo*) sebab secara hukum siapapun berhak atas tanah tersebut apalagi kami penggugat yang merawat dan membayar pajak Tanah Aquo tersebut dengan Mengajukan Permohonan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Negara Pemerintah Republik Indonesia sesuai;

- Cq Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah (ATR);
- Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang (ATR);

Halaman 6 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd

#### 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

Sesuai pasal 22 (jo) pasal 26 PP No 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, HP;

Bahwa menurut informasi dari Petugas Agraria saat itu bahwa pengukuran yang Mengajukan Permohonan HGB tanah Aquo tersebut adalah berdasarkan Akta Hibah No .885/2014 yang dibuat oleh **Stefanus Artanto, SH selaku PPAT** se Kabupten Magelang selaku **Tergugat II/ Terbantah II** tidak melakukan pengukuran hanya disuruh melihat oleh pihak Stefanus Artanto SH selaku Notaris/ PPAT se Kab Magelang (Tergugat II/Terbantah II), maka menjadi pertanyaan yang dimohonkan itu apakah tanah a qua tersebut atau yang lain masih diperdebatkan, ini sesuai dengan pernyataan mantan Lurah Muntilan yang menjabat pada waktu itu yang diajukan bukan tanah a quo tetapi yang dimohonkan tanah yang di Jl Kartini atau Yang di Jalan Pemuda Kec Muntilan maka perlu Dievaluasi kembali kebenaran alas hak tanah Aquo tersebut sebab ada dugaan SHGB No 444 luas 79 M2 masih belum jelas antara data yang tertera didalam SHGB No 444 Luas 79M2 dan data fisik maka perlu pemeriksaan oleh hakim dalam Pemeriksaan Setempat (PS) yang dilakukan dalam tahap pemeriksaan perkara pada persidangan pertama (**vide : Pasal 180 R.bg/ 153 HIR**) ada dugaan tidak ada kesesuaian atau kecocokan batas-batas tanah sengketa yang tertera pada berkas perkaranya dengan keadaan dilapangan, dan mencatat perubahan batas-batas tanah sengketa dalam keadaan terakhir, serta mencatat subyek yang menguasai obyek sengketa dalam keadaan terakhir untuk penegaan hukum "**Konstatering**" yaitu tentang pencocokan antara suatu objek sengketa dengan putusan/penetapan/ perintah pengadilan yang memuat hal-hal mengenai objekpenyocokkan a quo tersebut maka kami selaku termohon eksekusi/ Para Pembantah mengajukan gugatan sebab hakim dipandang mengetahui tetang semua hukum sehingga implikasinya dalam peraturan kekuasaan kehakiman di Indonesia menetapkan bahwa pengadilan tidak bisa menolak perkara sesuai asas hukum, "**Ius Curia Novit**", "sehingga untuk menepis penafsiran hukum yang keliru terhadap asas Hukum, "**Nebis In Idem** " atau "**Execepicio Rei Judicatai**," atau "**Gewijsde Zaak**";

Menurut keterangan Achmad Fahrudin mantan Lurah Muntilan yang menyatakan bahwa tidak pernah merekomendasikan di tanah jalan Pemuda (tanah Aquo) untuk dimohonkan SHGB;

Halaman 7 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd

#### 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 SHGB No 444 luas 79 m<sup>2</sup> yang dimohonkan oleh Notaris /PPAT Stefanus Artanto, SH (**Tergugat II/ terbantah II**) ada dugaan rekayasa dan cenderung Proforma sebab Almarhumah Yuni Astuti dan Ny Rini nenek Tergugat I (Terbantah I) tidak mengetahui akan hal tanah Aquo tersebut dan ada dugaan atas inisiatif Notaris/ PPAT Stefanus Artanto, SH sebab Penggugat patut diduga dipandang tidak punya uang untuk mengajukan permohonan SHGB tanah aquo tersebut yang sebetulnya kalau diberitahu dalam posisi yang sama apabila diberitahu dan direkomendasikan untuk mengajukan SHGB tanah aquo tersebut demikian pula cara peralihan SHG No 444 a/n Yuni Astuti **kepada Tergugat I/ Terbantah I**) berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris No 01 tanggal 14 Februari 2020 yang terletak di Jl. Pemuda (dahulu No. 102) sekarang 104, Sayangan, RT. 002 RW. 011, Kel. Muntilan, Kec. Muntilan, Kab. Magelang ada dugaan Un Prosedural tidak sesuai peraturan perundang-undangan atau regulasi yang menjadi dasar hukum permohonan SHGB dan persyaratan pendaftaran tanah Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997");

Maka SHGB No 444 luas 79 M<sup>2</sup> a/n Tergugat I (Terbantah I) cara peralihannya ada dugaan unsur kesengajaan (**Dolus**) dan adanya suatu kesalahan yang mengakibatkan kerugian (**Schadel**) kepada kami selaku Penggugat sebab kami yang selama ini Menempati dan merawat dan membayar pajak bumi bangunan Tanah aquo tersebut sebagai akibat perbuatan melawan hukum (**onrechtmatig**) yang dilakukan oleh **Para Tergugat/ Para Terbantah** menyebabkan kami selaku Penggugat /Pembantah dirugikan hak-hak nya dalam hal pemilihan SHGB tersebut dan ada perlakuan yang berbeda atau diskriminasi hal ini tidak sesuai dengan asas Asas keadilan hukum (**gerechtigheid**), atau *aquality before the law* yang memandang bahwa semua warga diperlakukan sama dihadapan hukum baik oleh intasi pemerintah atau badan pemerintah dan kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan;

## DALAM POSITA

1. Bahwa **DHARMAWAN ASADHA GUNAWAN (Tergugat I/ Terbantah I)** adalah anak kandung dari Yuni Astuti yang meninggal dunia pada Juni 2019 saat ini adalah pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 444 Luas 79 m<sup>2</sup> dengan berdasarkan Keterangan Hak Mewaris No 01 tanggal 14 Februari 1920 yang terletak di Jl. Pemuda (dahulu No. 102) sekarang

Halaman 8 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

104, Sayangan, RT. 002 RW. 011, Kel. Muntilan, Kec. Muntilan, Kab. Magelang dengan batas-batas;

- Utara : Rumah Tn. Liem Tat Djien (Budiono Raharjo);
- Selatan : Jalan Pemuda;
- Timur : Rumah Ny. Windarti;
- Barat: Jalan Sayangan

yang dibuat oleh Sunariningsih, SH Notaris/ PPAT se Kab Magelang selaku **Tergugat III/ Terbantah III**;

Bahwa SHGB No 444 luas 79 m2 yang dimohonkan oleh Notaris/ PPAT Stefanus Artanto, SH ada dugaan rekayasa dan cenderung Proforma sebab Almarhumah Yuni Astuti dan Ny Rini nenek Tergugat I (Terbantah I) tidak mengetahui akan hal tanah Aquo tersebut dan ada dugaan atas inisiatif Notaris/ PPAT Stefanus Artanto, SH (Tergugat II/ Terbantah II) dan ada dugaan terjadi KKN antara Stefanus Artanto, SH selaku Notaris/ PPAT dan BPN/ ATR Kab Magelang selaku **Tergugat III/ Terbantah III** karena tidak melalui Prosedur yang benar saat memproses SHGB No 444 Luas 79 M2 a/n almarhum Yuni Astuti yang tidak ada hubungan hukum dan tidak memenuhi persyaratan SHGB tanah Aquo tersebut sebab almarhum Yuni Astuti Ibu Tergugat I (Terbantah I) tidak mengetahui, tidak menempati tanah Aquo tersebut sebagai persyaratan permohonan SHGB tanah Aquo tersebut sesuai ketentuan pasal 31 PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam hal sebelum penerbitan SHGB pemohon salah satunya harus menguasai secara fisik tanah yang dimohonkan dan memeriksa risalah tanah yang dimohonkan;

Bahwa ada dugaan dari **Tergugat II/ Terbantah II bahwa mengira kepada Penggugat patut** diduga tidak punya hal ini ada sebab **antara Penggugat/ Pembantah** adalah teman akrab sampai dulu saat wisuda sarjana Hukum yang membawakan tas dan mengantarkan adalah kami selaku **Penggugat/ Pembantah kenapa tidak memberi tahu kami untuk mengajukan permohonan SHGB Aquo tersebut kemungkinan mengira kami tidak punya uang untuk mengajukan SHGB padahal kalau kami diberitahu oleh Pihak Tergugat II/ Terbantah II pasti mau untuk mengajukan permohonan SHGB tanah aquo tersebut yang sebetulnya kalau diberitahu dalam posisi yang sama apabila diberitahu dan direkomendasikan untuk mengajukan SHGB tanah aquo tersebut dan**

Halaman 9 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd

#### 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)



justru Kami Penggugat yang memenuhi persyaratan untuk mengajukan Permohonan SHGB Tanah Aquo tersebut sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan;

Demikian pula cara peralihan SHG No 444 a/n Yuni Astuti kepada Tergugat I (Terbantah I) berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris No 01 tanggal 14 Februari 1920 yang terletak di Jl. Pemuda (dahulu No. 102) sekarang 104, Sayangan, RT. 002 RW. 011, Kel. Muntilan, Kec. Muntilan, Kab. Magelang ada dugaan Unprosedural tidak sesuai peraturan perundang-undangan atau regulasi yang menjadi dasar hukum permohonan SHGB sebab tidak melalui evaluasi sesuai peraturan Perundang-Undangan;

2. Bahwa peralihan SHGB No 444 Luas 79 M2 dari Almarhumah Yuni Astuti ke Terbantah I dengan cara pewarisan adalah cacat hukum karena tidak melalui evaluasi sesuai ketentuan perundang-undangan dalam hal ini bahwa Tergugat I dan Almarhumah Ibunya Terbantah I (Yuni Astuti) tidak pernah tinggal di tanah Aquo dan menelantarkan serta tidak memanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak maka Proses Pemberian Hak SHGB No 444 atas nama Almarhumah Yuni Astuti dan yang sekarang beralih ke Tergugat I (Terbantah I) adalah cacat prosedural atau cacat administrasi atau mal adminstrasi;

Maka menurut hukum kami Penggugatlah yang seharusnya berhak mengajukan Sertifikat Hak Guna bangunan sebab kami Penggugat yang merawat dan mendiami lebih dari 30 Tahun dan apabila sampai tanah Aquo itu sertifiukat Hak Guna Bangunan Jatuh ke Terbantah I adalah kategori perbuatan melawan hukum (**Onrechtmatige Daad**) dan katagori Penyelundupan Hukum (**Fraus Legis**) maka SHGB No 444 luas 79 M2 dan bisa dibatalkan bisa dilakukan diluar peradilan dengan mengajukan secara tertulis kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan (**vide pasal 106 ayat (1) Jo pasal 107 Permen Agraria/ BPN 9/ 1999**);

3. Bahwa peralihan tersebut ada kesalahan prosedur atau rekayasa dan tumpang tindih hak katas tanah apakah Tanah Negara atau Tanah Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan dan kesalahan administratif lainnya dan Pembatalan juga bisa lewat Litigasi (lembaga peradilan);

4. Maka sah secara hukum bahwa kami selaku penggugat yang berhak mengajukan Permohonan SHGB tanah Aquo sesuai Pasal 16 ayat (1) UU No 05 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agrarian dan pasal 106 ayat (1) jo pasal 107 Permen Agraria/ BPN 9/ 1999 (**voluntaire Jurisdictione**) yang bersifat putusan Declaratoir dan meminta hakim untuk menghukum Para tergugat untuk mematuhi putusan (**Condemnatoir**);
5. Bahwa Penggugat berjualan koran di obyek sengketa sejak The Djoe In dan The Joe Lio masih hidup. Dan semasa hidup The Djoe In dan The Joe Lio menderita sakit, Penggugat yang merawat, dan membiayai segala kebutuhan hidup beliau berdua hingga meninggal dunia;
6. Bahwa perawatan, pemeliharaan rumah toko termasuk pajak dan listrik semua ditanggung oleh Penggugat. Bahkan hal itu telah diketahui oleh tetangga sekitar obyek sengketa. Namun mereka tidak berani memberikan kesaksian dan tidak mau karena menyebut jumlah uang yang harus dibayar Penggugat sebagai imbalannya. Dan Penggugat tidak mempunyai kemampuan untuk membayarnya;
7. Bahwa bukti-bukti pembayaran itu telah diambil oleh Almarhumah Yuni Astuti tanpa seijin Kami Penggugat. Hal itu juga diketahui oleh penjual di depan kios Koran. Sekali lagi Penggugat sampaikan mereka tidak mau bersaksi karena kami tidak mampu untuk membayar sebagai imbalannya;
8. Bahwa Ketua RT dan RW setempat mengetahui jika kami Pembantah sudah puluhan tahun berjualan Koran di obyek setempat. Pada saat kami Penggugat meminta surat keterangan domisili di atas obyek sengketa mereka menjawab bukan kewenangan mereka;
9. Bahwa The Djoe In dan The Joe Lio yang meminta Para Pembantah untuk berjualan koran di obyek sengketa tersebut. Hal itu yang menjadi dasar Penggugat tetap menjadikan obyek sengketa sebagai tempat mencari nafkah. Karena itu sebuah amanah yang harus Penggugat jalankan;
10. Bahwa amanah The Djoe In dan The Joe Lio diperkuat oleh pernyataan Tuan Stefanus Artanto, SH (Tergugat II/ Terbantah II) sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah se Kabupaten Magelang yang menyampaikan kepada Penggugat yang intinya Penggugat tetap untuk berjualan Koran di obyek sengketa dan menyampaikan pula untuk mendengarkan apa yang

Halaman 11 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd



disampaikannya kepada Penggugat termasuk tentang syarat sahnya pengajuan Sertifikat HGB yang Un prosedural dan cacat hukum maka jadi atas dasar itu Penggugat tetap mempertahankan untuk tetap berjualan di sebagian kecil lokasi obyek sengketa (Aquo);

11. Bahwa proses kepemilikan tanah obyek sengketa (Aquo) menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Ny Rini alias Tjan Sioe Nio pada tahun 2014 pada saat pengukuran tidak dilakukan survey lokasi (pengakuan dari petugas Agraria). Dan untuk segala pengurusannya dihandle oleh Stefanus Artanto, S.H selaku PPAT se Kabupaten Magelang (**Tergugat III/ Terbantah III**) Hal itu dibenarkan oleh Kepala Kelurahan pada masa itu yaitu Bapak Achmad Fahrodin;
12. Bahwa Bapak Achmad Fahrodin juga menyampaikan jika tidak ada pengajuan Sertifikat HGB atas obyek dimaksud semasa beliau menjabat sebagai Lurah di Kelurahan Muntilan;
13. Bahwa dengan tidak dilakukannya survey di tanah obyek sengketa dalam pengajuan Serifikat HGB hal ini seharusnya tidak terjadi karena pengajuannya un procedural;

#### PETITUM

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan, mengadili dan memutus perkara sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini Kami Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid untuk menerima, memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut;

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para Penggugat (Para Pembantah), untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 444 atas nama Dharmawan Asadha Gunawan, Luas 79 2 yang terletak di Jl. Pemuda (dahulu No. 102) sekarang 104, Sayangan, RT. 002 RW. 011, Kel. Muntilan, Kec. Muntilan, Kab. Magelang dengan batas-batas;  
Utara : Rumah Tn. Liem Tat Djien (Budiono Raharjo)  
Selatan : Jalan Pemuda  
Timur : Rumah Ny. Windarti  
Barat : Jalan Sayangan  
yang selanjutnya disebut obyek sengketa (Aquo)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan secara hukum bahwa Tanah Pekarangan dan rumah Toko yang terletak di Jl. Pemuda (dahulu No. 102) sekarang No. 104, Sayangan RT 002 RW 011, Kel. Muntilan, Kec. Muntilan, Kab. Magelang sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 444, Luas 79M2 atas nama Dharmawan Asadha Gunawan (Terbantah I) Cacat hukum atau Unprosedural;
4. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*);
5. Menyatakan secara hukum bahwa proses Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 444 luas 79 M2 atas nama **Ny Rini atau Tjan Sioe Nio (Nenek Tergugat I)** adalah, "Perbuatan melawan Hukum (*Onrechtmatig daad*)";
6. Menyatakan secara hukum menyetujui permohonan SHGB tanah sengketa (aquo) kepada Kementerian ATR/ BPN (Tergugat IV/ Terbantah IV) melalui kepada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang (BPN/ATR) untuk menjadi SHGB a/n Penggugat yang mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Memerintahkan Kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan SHGB Tanah sengketa (aquo) kepada kementerian BPN/ ATR melalui kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab Magelang (BPN/ ATR) untuk menjadi SHGB a/n Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat menerima putusan dengan ikhlas demi tegaknya supremasi Hukum sebagai perwujudan putusan yang berkualitas dan mencerminkan rasa keadilan;
9. Memerintahkan Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I/ Terbantah I untuk membayar biaya perkara;

## **Subsider;**

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon memberi putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tetapkan Para Penggugat/ Para Pembantah/ Para Pelawan Eksekusi telah datang dan hadir prinsipalnya, Tergugat I/ Terbantah I, Tergugat III/ Terbantah III, Tergugat IV/ Terbantah IV telah datang dan hadir kuasanya sedangkan Tergugat II/ Terbantah II telah datang dan hadir prinsipalnya;

Halaman 13 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd



Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan telah berusaha untuk mendamaikan para pihak yang berperkara selama persidangan berlangsung maupun melalui proses mediasi sebagaimana ditentukan dalam PERMA Nomor 01 Tahun 2016 dengan menunjuk seorang Hakim Mediator bernama Aldarada Putra, S.H. berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 56/Pen.Pdt.Bth/2022/PN.Mkd tanggal 21 Juli 2022 untuk melakukan upaya perdamaian, namun upaya tersebut tidak berhasil, hal ini sesuai dengan Laporan Hakim Mediator tersebut tertanggal 11 Agustus 2022, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dan sengketa antara kedua belah pihak harus diakhiri dengan suatu Putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan Pihak Para Penggugat/ Para Pembantah membacakan surat bantahannya dan Pihak Para Penggugat/ Para Pembantah menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan/ bantahan Pihak Para Penggugat/ Para Pembantah tersebut, Pihak Terbantah I dan Terbantah III melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 06 September 2022, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

**DALAM PROVISI**

Bahwa materi perkara perdata No: 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd di Pengadilan Negeri Mungkid, Magelang, yang diajukan oleh Para Pembantah ini pada prinsipnya adalah sama dengan perkara No:48/Pdt.G/2020/PN.Mkd tanggal 10 Mei 2021 Jo No. 9/Pdt.2022/ PT.SMG tanggal 09 Maret 2022, yang telah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*), yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI;**

**Dalam Eksepsi;**

Menolak eksepsi Para Tergugat;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Penggugat Dharmawan Asadha Gunawan adalah pihak yang berhak atas obyek sengketa berupa Tanah Pekarangan dan Rumah Toko, sebagaimana dalam Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor 444, Luas 79 m<sup>2</sup>, atas nama Dharmawan Asadha Gunawan yang terletak di Jalan Pemuda (dahulu Nomor 102)



sekarang Nomor 104 Sayangan RT/RW. 02/11 Kelurahan Muntilan, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, dengan batas-batas;

- Utara : Rumah Tuan Liem Tat Djien/Budiono Raharjo;
- Timur : Rumah Ny. ling/Windarti;
- Selatan : Trotoar/Jalan Pemuda;
- Barat : Trotoar/Jalan Sayangan;

3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai Tanah Pekarangan dan Rumah Toko dalam Sertikat HGB Nomor 444 Luas 79M2, atas nama Dharmawan Asadha Gunawan yang terletak di Jalan Pemuda (dahulu Nomor 102) sekarang Nomor 104 Sayangan RT/RW. 02/11 Kelurahan Muntilan, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang dengan batas-batas:

- Utara : Rumah Tuan Liem Tat Djien/Budiono Raharjo;
- Timur : Rumah Ny. ling/Windarti;
- Selatan : Trotoar/Jalan Pemuda;
- Barat : Trotoar/Jalan Sayangan;

dengan tanpa ijin Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menghukum Para Tergugat (Tuan LIEM NAM JOENG dan Ny. LAY AY KIM) untuk meninggalkan dan mengosongkan Tanah Pekarangan dan Rumah Toko obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor 444 Luas 79 m2 atas Nama Dharmawan Asadha Gunawan yang terletak di Jalan Pemuda (dahulu Nomor 102) sekarang Nomor 104 Sayangan RT/RW. 02/11 Kelurahan Muntilan, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang dengan batas-batas:

- Utara : Rumah Tuan Liem Tat Djien/Budiono Raharjo;
- Timur : Rumah Ny. ling/Windarti;
- Selatan : Trotoar/Jalan Pemuda;
- Barat : Trotoar/Jalan Sayangan;

dengan tanpa syarat apapun dan bila mana perlu dengan bantuan Aparat Negara;

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

- Bahwa terhadap perkara No:48/Pdt.G/2020/PN.Mkd tanggal 10 Mei 2021 Jo No. 9/Pdt.2022/ PT.SMG tanggal 09 Maret 2022, telah diajukan



permohonan eksekusi di Pengadilan Negeri Mungkid yang terdaftar dalam perkara No.15/ Eks/Pdt/2022;

- Bahwa tindakan Para Pembantah dengan mengajukan Gugatan dalam register perkara perdata No: 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd di Pengadilan Negeri Mungkid, Magelang hanyalah upaya yang sangat licik dan tidak beretikat baik guna menghambat dan memperlama Terbantah I dalam Perkara Permohonan eksekusi No. 15/Eks/Pdt/2022 dengan tujuan agar dapat menikmati dan menguasai obyek sengketa lebih lama dan menghasilkan keuntungan ekonomi diri sendiri, tanpa menghiraukan Terbantah I sebagai pihak yang berhak atas obyek sengketa;
- Bahwa namun demikian Pengadilan Negeri Mungkid yang berada di bawah Mahkamah Agung sebagai bagian dari struktur kekuasaan Negara (Yudikatif) dalam melindungi masyarakat/ warga yang beretikat baik adalah tidak bodoh, sebab berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mungkid No : ..... perkara eksekusi No. 15/Eks/Pdt/2022 sudah memasuki Pencocokan (Konstataering) yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 1 September 2022 pukul 9.00 di Lokasi Obyek sengketa, yang hasilnya telah sesuai dengan Permohonan eksekusi yang diajukan Terbantah, maka tidak akan lama lagi eksekusi terhadap obyek sengketa akan dilaksanakan;
- Bahwa perihal uraian mengenai pengertian perbuatan melawan hukum baik menurut Undang-undang, Yurisprudensi dan doktrin, tidak perlu Terbantah tanggapi, sebab itu sudah menjadi pemahaman para penegak hukum dalam menyelesaikan perkara perbuatan melawan hukum;
- Bahwa berdasarkan alasan dalam pendahuluan tersebut di atas, demi efektifitas penyelesaian perkara, berdasarkan prinsip penyelesaian yang sederhana, cepat dan biaya ringan, kami selaku kuasa hukum Terbantah I dan III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim untuk mengadili dan memutus perkara ini, sebagai berikut:
  - 1) Menyatakan bahwa Perkara perdata No: 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd di Pengadilan Negeri Mungkid, Magelang adalah Gugur dengan segala konsekuensinya;
  - 2) Menghapus dari daftar/register perkara di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid;

*Halaman 16 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd*



- 3) Menghukum Para Pembantah untuk tunduk dan taat dalam proses perkara eksekusi No. 15/Eks/Pdt/2022 di Pengadilan Negeri Mungkid;
- 4) Menghukum para pembantah untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## PERIHAL OBYEK SENGKETA

- Bahwa menurut Para Pembantah Obyek sengketa berupa Tanah Pekarangan dan Rumah Toko, sebagaimana dalam Sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor 444, Luas 79 m<sup>2</sup>, atas nama Dharmawan Asadha Gunawan yang terletak di Jalan Pemuda (dahulu Nomor 102) sekarang Nomor 104 Sayangan RT/RW. 02/11 Kelurahan Muntilan, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, dengan batas-batas;
  - Utara : Rumah Tuan Liem Tat Djien/Budiono Raharjo;
  - Timur : Rumah Ny. ling/Windarti;
  - Selatan : Trotoar/Jalan Pemuda;
  - Barat : Trotoar/Jalan Sayangan;

berdasarkan keterangan masyarakat status obyek sengketa belum jelas alas haknya, apakah tanah negara atau tanah negara yang dalam pengelolaan instansi lain (HPL) Pihak PT. KAI adalah **TIDAK BENAR**, sebab sangat jelas dan nyata baik secara yuridis maupun de fakto obyek sengketa adalah hak dari Terbantah I, yakni Dharmawan Asadha Gunawan. dan Penggugat/Pembantah walaupun telah lama menempati dengan cara menumpang, namun tidak mempunyai alas hak apapun;

- Bahwa dalil Para Pembantah yang menyatakan tidak ada pengukuran saat permohonan HGB tanah a quo berdasarkan Akta Hibah No.885/2014 yang dibuat Terbantah II dan hanya disuruh melihat tanah obyek sengketa adalah **TIDAK BENAR** sebab peristiwa/tindakan hukum pada tahun 2014 yang dilakukan Terbantah II adalah tindakan PERALIHAN HAK ATAS TANAH HGB No. 444 dari atas nama Ny. Rini ke atas nama Ny. Yuni Astuti dengan dasar hibah yakni dengan Akta Hibah No.885/2014 yang dibuat Terbantah II;
- Bahwa Tindakan Konstatering sudah dilakukan oleh Pengadilan Neegri Mungkid, baik pada saat pemeriksaan perkara No:48/Pdt.G/2020/PN.Mkd tanggal 10 Mei 2021 Jo No. 9/Pdt.2022/PT.SMG tanggal 09 Maret 2022,

Halaman 17 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd



maupun pada saat pemeriksaan perkara eksekusi No. 15/Eks/Pdt/2022 yang dilakkan pada tanggal 1 September 2022, dan hasilnya telah sesuai yakni data fisik dan data yuridis sudah benar dan dapat dipertanggungjawabkan;

- Bahwa dalil Para Pembantah yang menyatakan HGB No.444 yang dimohonkan Terbantah II ada dugaan rekayasa dan cenderung proforma sebab alm Yuni Astuti dan Ny. Rini nenek Terbantah I tidak mengetahui akan hal tanah a quo adalah TIDAK BENAR, sebab Terbantah II tidak pernah mengurus permohonan HGB No. 444, dan Alm. Ny. Yuni Astuti dan Ny. Rini juga tidak pernah mengajukan permohonan HGB No. 444, namun yang benar adalah melakukan peralihan Hak Atas Tanah a quo HGB No. 444 dari atas nama Ny. Rini menjadi atas nama Ny. Yuni Astuti (almh). dan selanjutnya, berdasarkan Akta Mewaris No. 01 tanggal 14 Februari 2020 yang dibuat Terbantah III diperalihkan kepada Terbantah I;
- Bahwa oleh karena itu prosedur peralihan hak atas tanah HGB No. 444 yang saat ini menjadi atas nama Dharmawan Asadha Gunawan/ Terbantah I adalah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yakni pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka, Kami Kuasa Hukum Terbantah I dan III mohon pada mejelis Hakim untuk mengugurkan perkara ini, atau Menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## **DALAM EKSEPSI:**

### **A. Pengadilan Negeri Mungkid Tidak berwenang Memeriksa Perkara a quo (Kompetensi absolut), dengan alasan:**

- Bahwa dalil Para Pembantah dalam Posita 1, 2, dan 3, menyatakan bahwa Proses Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 444 atas Ny. Rini kemudian berlaih ke Ny. Yuni Astuti dan saat ini menjadi atas nama Dharmawan Asadha Gunawan adalah cacat prosedur (*Unprosedural*) karena bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Prosedur penerbitan Sertifikat HGB merupakan tindakan Pejabat Tata Usaha Negara dan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, yang apabila

Halaman 18 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersengketakan menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara.  
(Pasal 1 angka (11) Jo Pasal 53 ayat (1) UU No. 9/2009;

- Berdasarkan hal tersebut di atas Kami Kuasa Hukum Terbantah I dan III mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa:
  - 1) Pengadilan Negeri Mungkid Tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini;
  - 2) Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## B. Para Pembantah tidak mempunyai **legal standing**;

- Dalil Para Pembantah menyatakan bahwa status tanah obyek sengketa adalah belum jelas, sebab menurut masyarakat tanah obyek adalah tanah Negara atau tanah yang pengelolaannya dilakukan oleh PT. KAI, karena di depan obyek ada rel kereta api, adalah TIDAK BENAR sebab tanah obyek HGB no. 444 adalah jelas dan nyata hak Terbantah I, maka Para Pembantah tidak mempunyai hak (**legal standing**) untuk mempertahankan penguasaan tanah obyek dan tidak mempunyai hak untuk menggugat atau membantah permohonan eksekusi yang diajukan Terbantah I, sebab Para Pembantah tidak mempunyai alas hak apapun terhadap tanah obyek, oleh karena itu mohon bantahan/gugatan ini untuk ditolak;

## C. Bantahan/ Gugatan Pembantah Tidak jelas dan kabur (*Abstruc libel*);

- Bahwa Para Pembantah telah mencampur adukan dalil-dalil yang menyangkut perkara administrasi negara terkait proses penerbitan HGB No. 444, dan perbuatan/tindakan-tindakan lain yang bersifat perdata yakni menyangkut perbuatan melawan hukum versi KUHPperdata sebagai yang dikutip Para Pembantah yakni pasal 1365, 1366 dan 1367 KUHPperdata. oleh karena itu perbuatan mana yang dipersalahkan kepada Para Terbantah menjadi tidak jelas dan kabur, sehingga gugatan/bantahan ini mejadi tidak jelas dan kabur (**Abstruc Libel**), oleh karena itu mohon untuk ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA;

- 1) Bahwa Terbantah I dan III menolak keras seluruh dalil Para Pembantah dalam Surat Bantahan/ Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenrannya;

Halaman 19 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd

### 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

- 2) Bahwa semua dalil dan permohonan pada Provisi dan Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
- 3) Bahwa dalil Para Pembantah dalam Posita 1, 2, dan 3, menyatakan bahwa Proses Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 444 atas Ny. Rini kemudian beralih ke Ny. Yuni Astuti dan saat ini menjadi atas nama Dharmawan Asadha Gunawan adalah cacat prosedur (Unprosedural) karena bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, **adalah Tidak benar**, sebab prosedur peralihan hak atas tanah obyek HGB NO. 444 atas nama Ny. Rini kemudian dialihkan ke atas nama Yuni Astuti dan saat ini menjadi atas nama Dharmawan Asadha Gunawan adalah tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perlu Terbantah I sampaikan:
  - Pada awalnya Kepemilikan Hak atas tanah obyek HGB No. 444 atas nama Ny. Rini (Tjan Sioe Nio) mendasarkan pada Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang Nomor: 12-550.I-II-22-2004 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada Ny. Rini (Tjan Sioe Nio) Atas Sebidang Tanah di Kelurahan Muntilan Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang;
  - Pada tahun 2014 berdasarkan Akta Hibah No.885/2014 yang dibuat Notaris/PPAT Stefanus Artanto, SH yakni Terbantah II beralih menjadi atas nama Ny. Yuni Astuti (almh);
  - Pada tahun 2020 berdasarkan Akta Mewaris No. 01 tanggal 14 Februari 2020 yang dibuat Terbantah III diperalihkan kepada Terbantah I;oleh karena itu secara yuridis peralihan hak atas tanah obyek adalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 4) Bahwa posita 4 adalah tidak benar, sebab sejak sebelum Penggugat/ Pembantah numpang di tanah obyek tersebut, ternyata tanah obyek tersebut sudah bersertifikat HGB No. 82 kel Muntilan, kemudian dilakukan pembaharuan oleh Pemohon yakni Ny. Rini ((Tjan Sioe Nio) dan berdasarkan pada Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang Nomor: 12-550.I-II-22-2004, terbitlah HGB No. 444 atas nama Ny. Rini ((Tjan Sioe Nio);

Halaman 20 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Bahwa Posita No 5, 6, 7, 8, dan 9, telah diperiksa dan diputus dalam perkara perdata No:48/Pdt.G/2020/PN.Mkd tanggal 10 Mei 2021 Jo No. 9/Pdt.2022/PT.SMG tanggal 09 Maret 2022, sehingga tidak perlu ditanggapi dan harus dikesampingkan;
- 6) Bahwa posita No 10, Alm The Dje In dan The Djoe Lio hanyalah pihak yang menumpang pada pemilik yakni Ny. Rini (Tjan Sioe Nio) sehingga tidak mempunyai hak untuk memberikan amanah kepada Para Pembantah untuk tetap menempati tanah obyek, termasuk Terbantah II sebagai Notaris/ PPAT tidak berwenang untuk memerintahkan kepada Penggugat/Pembantah agar tetap menempati tanah obyek, sebab tanah obyek HGB No. 444 adalah hak penuh dari Terbantah I;
- 7) Bahwa posita 11 adalah Tidak benar, sebab Pembaharuan HGB No 82 menjadi atas nama Ny. Rini (Tjan Sioe Nio) terjadi pada tahun 2003 dan terbit HGB pada tahun 2004. Sedangkan pada tahun 2014 adalah tindakan hukum berupa peralihan hak atas tanah obyek HGB No. 444 menjadi atas nama Ny. Yuni Astuti. Sehingga tidak ada tindakan pengukuran tanah. Pada dasarnya Para Pembantah itu hanya mengada-ada saja, seperti **mimpi di siang bolong**, yang berkeinginan untuk memiliki tanah obyek dengan cara-cara yang tidak dibenarkan oleh hukum, yakni menguasai dan menempati dengan tanpa alas hak dan tanpa ijin (**illegal**) dari yang berhak demi lancarnya untuk berjualan koran. Sementara Terbantah I sebagai pihak yang berhak diminta untuk melihat dan menonton Para Penggugat/ Pembantah saja;
- 8) Bahwa posita 12 dan 13 adalah tidak benar, sebab pembaharuan HGB No. 82 menjadi HGB No. 444 sudah sesuai prosedur hukum yang berlaku;

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, maka Kami Kuasa Hukum Terbantah I dan III, mohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini yang amar putusannya berbunyi;

## PRIMIAR

### DALAM PROVISI:

1. Menyatakan secara hukum Perkara No: 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd di Pengadilan Negeri Mungkid, Magelang Gugur dengan segala konsekuensinya;

*Halaman 21 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghapus Perkara No: 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd dari daftar/ register perkara di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid;
3. Menghukum Para Pembantah untuk tunduk dan taat dalam proses perkara eksekusi No. 15/Eks/Pdt/2022 di Pengadilan Negeri Mungkid;
4. Menghukum para pembantah untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## ATAU

### DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Mungkid Tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini;
2. Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak seluruh Gugatan/Bantahan dari Para Pembantah;
2. Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

### SUBSIDAIR:

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan/ bantahan Pihak Para Penggugat/ Para Pembantah tersebut, Pihak Terbantah II telah mengajukan Jawaban tertanggal 02 September 2022, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa mengenai obyek perkara yang dipersengketakan dalam perkara ini adalah HBG Nomor: 444, seluas 79 m2, terletak di Kelurahan Muntilan, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, yang sebelumnya adalah HBG Nomor: 82 yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 23 september 1980, dengan bekas pemegang haknya adalah Ny. Rini (Tjan Sioe Nio) dkk dan oleh mereka diajukan pembaharuan kepada pihak yang berwenang yaitu kantor pertahanan Kabupaten Magelang;
2. Bahwa dalam proses pembaharuan tersebut Ny. Rini memberi kuasa untuk pengurusannya kepada Sdr. M.Enggar Dwi Soenarjo sampai selesai dan dikabulkannya permohonan tersebut sebagaimana tertuang dalam "Keputusan kepala kantor pertahanan Kabupaten Magelang, Nomor : 12-550.I-II-22-2004 Tentang pemberian Hak guna Bangunan kepada Ny. Rini (Tjan Sioe Nio) Atas sebidang Tanah di Kelurahan Muntilan Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang" yang di tetapkan pada tanggal 11 Pebruari

Halaman 22 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd



2004 oleh pelaksana Tugas Kepala Kantor pertahanan Kabupaten Magelang;

Bukan oleh Stefanus Artanto, SH baik secara pribadi maupun dalam kedudukan Notaris/PPAT;

3. Bahwa baru setelah diterbitkannya HBG nomor: 444 maka Ny. RINI menghadap saya selaku PPAT untuk dibuatkan akta hibah kepada Ny. Yuni Astuti;

Demikian berdasarkan Akta Hibah Nomor: 885/2014, tertanggal 11 Agustus 2014;

4. Bawa selanjutnya untuk kejelasan proses pembaharuan hak sampai dengan terbitnya HGB Nomor: 444 lebih relevan apabila hal itu diterangkan lebih rinci dan jelas oleh penerima Kuasa secara langsung. Seperti Berita Acara Pemeriksaan Lapang Oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A, Gambar Sporadik, Saksi Lurah dan pengumuman di Surat. Kabar/Koran Setempat dan lain lain;

Menimbang, bahwa atas gugatan/ bantahan Pihak Para Penggugat/ Para Pembantah tersebut, Pihak Terbantah IV melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 05 September 2022, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

#### **I. Dalam Eksepsi;**

##### **a. Gugatan Kabur;**

Bahwa Pembantah dalam title gugatan, posita, dan petitum tidak diketemukan kesinambungan di antaranya, Pembantah dalam title gugatan menyebutkan "Bantahan Eksekusi" akan tetapi dalam posita Pembantah tidak dapat menjelaskan hal-hal yang menjadi dasar gugatan, sedangkan dalam petitum tidak ada tuntutan yang berkaitan dengan eksekusi, sehingga gugatan kabur karena Pembantah tidak dapat merumuskan gugatan secara tegas dan terang;

##### **b. Kompetensi Absolut;**

- Bahwa Pembantah dalam posita angka 2 dan petitum angka 3 menyebutkan "peralihan SHGB 444 ialah cacat hukum dan tidak sesuai dengan prosedur" dimana penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 444 Kelurahan Muntilan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sehingga tuntutan sebagaimana posita angka 2 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum angka 3 merupakan gugatan atas Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;

- Bahwa pembatalan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur didalam pasal 53 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu "seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi";

## II. Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 444 Kelurahan Muntilan Luas 79 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Muntilan Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang tercatat atas nama Dharmawan Asadha Gunawan;
2. Bahwa sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Terbantah IV mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi;

Menerima eksepsi Terbantah IV untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pembantah tidak dapat diterima;

### Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak dalil-dalil dalam gugatan Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 24 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd

#### 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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat/ Para Terbantah, Para Penggugat/ Para Pembantah tidak mengajukan Replik dan Para Tergugat/ Para Terbantah juga tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Sela ini akan dipertimbangkan mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut (Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Absolut) yang diajukan oleh Tergugat I/ Terbantah I, Tergugat III/ Terbantah III dan Tergugat IV/ Terbantah IV yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini, sedangkan mengenai Eksepsi lainnya baik dari Para Tergugat/ Para Terbantah diluar mengenai Eksepsi Kopetensi Absolut akan dipertimbangkan bersamaan dengan Putusan akhir

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terlampir dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah dimuat dan dipertimbangkan dalam Putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan/ bantahan Para Penggugat/ Para Pembantah adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi diatur dalam Pasal 125 ayat (2), Pasal 133, Pasal 134 dan Pasal 136 HIR yaitu eksepsi diajukan pada hal-hal yang menyangkut formalitas gugatan yang mengakibatkan tidak syahnya surat gugatan, dengan demikian keberatan yang diajukan tidak mengenai bantahan terhadap pokok perkara dan sesuai Pasal 136 HIR penyelesaian eksepsi lain diluar eksepsi kompetensi diperiksa dan diputus bersama-sama pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa tujuan eksepsi yaitu agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih dahulu memeriksa materi pokok perkara, dengan menjatuhkan putusan "Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa untuk mengenai kewenangan mengadili secara absolut sesuai Pasal 134 HIR maupun Pasal 132 Rv, Penggugat dapat mengajukan setiap saat sampai dengan sebelum putusan dijatuhkan dan Hakim secara *ex officio* wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Halaman 25 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd

### 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 oleh karena Tergugat I/ Terbantah I, Tergugat III/ Terbantah III dan Tergugat IV/ Terbantah IV mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri Mungkid, maka berdasarkan Pasal 134 HIR eksepsi dari Tergugat I/ Terbantah I, Tergugat III/ Terbantah III dan Tergugat IV/ Terbantah IV wajib diputus sebelum diperiksa pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa Tergugat I/ Terbantah I dan Tergugat III/ Terbantah III dalam eksepsinya pada pokoknya mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Mungkid secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena Proses Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 444 atas Ny. Rini kemudian berlain ke Ny. Yuni Astuti dan saat ini menjadi atas nama Dharmawan Asadha Gunawan adalah cacat prosedur (*Unprosedural*) dan bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Prosedur penerbitan Sertifikat HGB merupakan tindakan Pejabat Tata Usaha Negara dan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, yang apabila dipersengketakan menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara. (Pasal 1 angka (11) Jo Pasal 53 ayat (1) UU No. 9/2009;

Menimbang, bahwa Tergugat IV/ Terbantah IV dalam eksepsinya pada pokoknya mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Mungkid secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena posita angka 2 dan petitum angka 3 menyebutkan "peralihan SHGB 444 ialah cacat hukum dan tidak sesuai dengan prosedur" dimana penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 444 Kelurahan Muntilan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sehingga tuntutan sebagaimana posita angka 2 dan petitum angka 3 merupakan gugatan atas Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara. Pembatalan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur didalam pasal 53 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu "seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi";

Halaman 26 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar substansi gugatan/ bantahan Para Penggugat/ Para Pembantah masuk dalam kriteria absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1 angka (3) Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 9 Tahun 2004, yang dimaksud dengan keputusan Tata Usaha Negara adalah *"suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur Badan Pertanahan Nasional (BPN) berwenang melakukan pendaftaran tanah, yang diantaranya meliputi pemberian sertifikat hak atas tanah kepada pemegang hak yang bersangkutan, serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Hal tersebut merupakan perwujudan salah satu fungsi BPN, yaitu perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa dengan demikian seseorang yang merasa kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya keputusan TUN yang berkaitan dengan kewenangan, prosedur, dan substansi dalam hal ini misalnya penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh BPN, dapat mengajukan gugatan ke PTUN;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati substansi gugatan/ bantahan Para Penggugat/ Para Pembantah bahwa perihal gugatan/ bantahan Para Penggugat/ Para Pembantah adalah sebagai pemilik obyek sengketa dalam perkara aquo namun obyek sengketa tersebut oleh Terbantah IV telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 444 atas Ny. Rini kemudian berlai ke Ny. Yuni Astuti dan saat ini menjadi atas nama Dharmawan Asadha Gunawan (Terbantah I) adalah cacat prosedur (*Unprosedural*);

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 444 atas Ny. Rini kemudian berlai ke Ny. Yuni Astuti dan saat ini menjadi atas nama Dharmawan Asadha Gunawan (Tergugat I/ Terbantah I) yang dimohonkan pembatalan sebagaimana tersebut dalam Posita angka 3 (*halaman 9 gugatan/ bantahan*) menurut Pasal 1 angka (3) Undang-undang PTUN dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah merupakan keputusan

Halaman 27 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd

#### 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 dikeluarkan oleh dan selaku Pejabat Negara, oleh karenanya sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka (4) Undang-undang PTUN secara absolut menjadi wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian secara hukum Pengadilan Negeri Mungkid secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi dari Tergugat I/ Terbantah I, Tergugat III/ Terbantah III dan Tergugat IV/ Terbantah IV beralasan sehingga harus dikabulkan, dengan demikian Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I/ Terbantah I, Tergugat III/ Terbantah III dan Tergugat IV/ Terbantah IV dikabulkan, maka Para Penggugat/ Para Pembantah dihukum membayar biaya perkara;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 136 HIR dan Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

## MENGADILI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I/ Terbantah I, Tergugat III/ Terbantah III dan Tergugat IV/ Terbantah IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat/ Para Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.154.000,00 (satu juta seratus lima puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid pada hari Jumat, tanggal 23 September 2022 oleh kami Wanda Andriyenni, S.H.,M.Kn. sebagai Hakim Ketua, Fakhruddin Said Ngaji, S.H.,M.H dan Alfian Wahyu Pratama, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Selasa, tanggal 27 September 2022 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ary Widhiatmo Putro, S.H.,M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mungkid dengan dihadiri oleh Para Penggugat/ Para Pembantah, Kuasa

Halaman 28 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I/ Terbantah I, Tergugat II/ Terbantah II, Kuasa Tergugat III/ Terbantah III dan Kuasa Tergugat IV/ Terbantah IV;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fakhrudin Said Ngaji, S.H., M.H

Wanda Andriyenni, S.H.,M.Kn.

Alfian Wahyu Pratama, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ary Widhiatmo Putro, S.H.,M.H.

## Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran .....	Rp. 30.000,- (tiga puluh ribu rupiah);
2. Biaya panggilan .....	Rp. 989.000,- (sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);
3. Biaya ATK .....	Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah);
4. PNBP .....	Rp. 40.000,- (empat puluh ribu rupiah);
5. Materai putusan .....	Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah);
6. Redaksi putusan .....	Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah);
<b>Jumlah.....</b>	<b>Rp.1.154.000,00 (satu juta seratus lima puluh empat ribu rupiah)-----</b>

Halaman 29 dari 29 Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.Bth/2022/PN.Mkd

### 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)