



PUTUSAN

Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata bantahan dalam tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Oki Prima Laksana, Tempat & tanggal lahir: Banyumas, 27 Oktober 1983, Agama: Islam, Pekerjaan: Pedagang, Alamat: Jl. Penatusan No.9 RT.003 RW.007, Kelurahan Purwokerto Wetan, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Kewarganegaraan: Indonesia, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I**;

Dalam hal in Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I memberikan kuasa kepada: **Sri Wityasno, S.H.** dan **Arofi Zulfikar, S.H.**, Keduanya adalah Advokat dan Penasihat Hukum, yang berkantor di Kantor Hukum “**Sri Wityasno,S.H dan Rekan**” dengan alamat di Perum Permata Harmoni Blok F6 No.7 Desa Ledug, Kecamatan Kembaran, Kabupaten Banyumas, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Agustus 2020;

MELAWAN :

1.-----Sudarsono alias **Soedarsono**, Tempat, tanggal lahir: Banjarnegara, 06 Mei 1932, Agama: Islam, Pekerjaan: Pensiunan, Alamat: Perumahan Bale Pasir Indah No. C6 RT.001 RW.005 Desa Pasir Lor, Kecamatan Karanglewas, Kabupaten Banyumas, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II**;

2.-----Endang Agustini, Tempat, tanggal lahir: Purwokerto, 01 Agustus 1961, Agama: Islam, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, Alamat: Perumahan Bale Pasir Indah No. A4 RT.001 RW.005 Desa Pasir Lor, Kecamatan Karanglewas, Kabupaten Banyumas, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III**;

Dalam hal in Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II dan Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III memberikan kuasa kepada: **Junianto, S.H., M.Kn., Rohadi, S.H., M.Si** dan **Johan Purnomo,S.H.** ketiganya adalah Advokat dan Penasehat Hukum, yang berkantor di Kantor Hukum

halaman 1 dari 45 Putusan Sela Nomor 55/Pdt.Plw/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Junianto,S.H., dan Rekan" dengan alamat di Ruko Tanjlig No. 2 Jl. A. Yani RT.05 RW.07 Kelurahan Kedungwuluh, Kecamatan Purwokerto Barat, Kabupaten Banyumas berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 September 2020;

3.-----**Sukardi,**

-----Agama: Islam, Pekerjaan: Swasta, Alamat Jl. Kolonel Sugiono II No. 67/X, Kelurahan Kranji, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlawan Konvensi II;**

4.Karso, Agama: Islam, Pekerjaan: Pensiunan PT. Pos Indonesia, alamat Jl. Kalibener RT. 05, RW. 03, Kelurahan Kranji, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi.**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan Konvensi dengan surat perlawanannya tertanggal 01 September 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 02 September 2020 di bawah register Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt, telah mengajukan perlawanan dengan alasan-alasan dan dasar-dasar sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan dengan identitas sebagai berikut :

a. Hak Milik (SHM) Nomor 002064/Kelurahan Kranji, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal enam Nopember 2002 (06-11-2002), Nomor: 00087/Kranji/2002, seluas 140 m2 (seratus empat puluh meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 11.27.73.05.00428 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.02.730.002.022-0071.0, terletak di :

- Propinsi : Jawa Tengah;
- Kabupaten : Banyumas;
- Kecamatan : Purwokerto Timur;
- Kelurahan : Kranji;

halaman 2 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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

Terdaftar atas nama: Oki Prima Laksana;

b. Hak Milik (SHM) Nomor 002065/Kelurahan Kranji, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal enam Nopember 2002 (06-11-2002), Nomor: 00086/Kranji/2002, seluas 161 m² (seratus enam puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 11.27.73.05.00427 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.02.730.002.022-0070.0, terletak di :

- Propinsi : Jawa Tengah;
- Kabupaten : Banyumas;
- Kecamatan : Purwokerto Timur;
- Kelurahan : Kranji;

Tedaftar atas nama: Oki Prima Laksana;

(dikenal selanjutnya sebagai: objek sengketa);

2. Bahwa kepemilikan atas kedua tanah dan bangunan objek sengketa tersebut diatas, oleh Pelawan adalah berdasarkan:

a. Akta Jual beli No. 76/2019 tertanggal 18 September 2019, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prian Ristriarto, S.H., untuk kepemilikan atas tanah Hak Milik (SHM) Nomor 002065/Kelurahan Kranji;

b. Akta Jual beli no. 77/2019 tertanggal 18 September 2019, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prian Ristriarto, S.H., untuk kepemilikan atas tanah Hak Milik (SHM) Nomor 002064/Kelurahan Kranji,

3. Bahwa terhadap kedua tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana tersebut diatas, oleh Pelawan senyatanya saat ini telah dijadikan agunan dan dibebani Hak Tanggungan Nomor : 08398/2019, Peringkat I (Pertama), Berdasarkan APHT Tgl. 25/10/2019, No. 430/2019, yang dibuat oleh Kuntarno, S.H., M.Kn, selaku PPAT, senilai Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Central Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat;

4. Bahwa mengingat peralihan hak atas tanah kedua Objek sengketa tersebut diatas, telah dilakukan di Pejabat/Instansi yang berwenang (melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas-Turut Terlawan II), dan sesuai peraturan yang berlaku (Khususnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) dan

halaman 3 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga senyatanya kedua sertifikatnya telah atas nama Pelawan yaitu atas nama **Oki Prima Laksana**, dengan prosedur hukum yang sah, serta sampai saat ini telah juga dikuasai dan dimanfaatkan oleh Pelawan, dengan tanpa adanya gangguan dari pihak lain, maka sepatutnya atas diri Pelawan dilindungi undang-undang;

Bahwa apa yang Pelawan sampaikan diatas, didasarkan atas :

a. Bahwa perlu dipahami adanya kaedah hukum yang menyatakan: *Perbuatan Hukum terhadap Hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah tentang Tanah sebagai peraturan Pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Agraria telah menganut "Asas Nemo Plus Juris" yaitu asas yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya, yang dalam penerapan asas ini memberi perlindungan hukum kepada pemegang hak sebenarnya;*

Dalam pasal 32 PP No: 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan:

- 1. Penguasaan dan Penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus dilandasi dengan tanda bukti hak atas tanah;*
- 2. Penguasaan dan Penggunaan tanah tanpa ada landasan hak, tidak dibenarkan sebagaimana dimaksudkan dalam UU No : 51/PNP/1980;*
- 3. Penguasaan dan Penggunaan tanah dengan berlandaskan hak dilindungi oleh hukum dari gangguan pihak manapun yang tidak berlandaskan hak yang sah menurut hukum ;*

Bahwa Sertifikat Hak Milik adalah sah dilindungi hukum, karena Sertipikat merupakan Surat Bukti Hak yang berlaku sebagai dasar pembuktian yang benar mengenai data fisik dan data yuridis termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai data yang ada dalam surat ukur. Dalam sertipikat hak telah tercatat secara sah nama orang atau badan hukum yang memperoleh hak untuk menguasai. Maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak lagi menuntut/menggugat haknya tersebut kecuali dia dapat membuktikan sebaliknya;

b. Bahwa perlu ditegaskan juga disini, yakni Akta Jual beli no. 77/2019 dan Akta Jual beli No. 76/2019, yang keduanya tertanggal 18 September 2019, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) PRIAN RISTIARTO,S.H, senyatanya adalah sah secara hukum

halaman 4 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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)



dan dapat dibenarkan secara hukum karena dilakukan secara prosedur hukum yang berlaku, dan juga telah sesuai dengan syarat syahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- Sepakat mereka untuk mengikatkan dirinya;
- kecakapan untuk membuat perjanjian;
- suatu hal tertentu, dan
- suatu sebab yang halal;

Bahwa dengan demikian karena jual beli atas tanah yang mendasari alas hak atas objek sengketa dilakukan melalui pejabat yang berwenang, maka dengan sendirinya Pelawan tergolong sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik (te goede trouw), sehingga wajib mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana yang digariskan oleh Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI masing masing: No. 1237. K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 yang berbunyi: "Mengenai jual-beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun Penjualnya (Pr. Masrahan) pada waktu itu masih di bawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan Pelawan sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

Dan No. 251. K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang berbunyi: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";

5. Bahwa namun demikian ternyata pada akhir bulan Juli 2020, Pelawan baru mengetahui atas adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor: 3/Pdt.Eks/2019/PN.Pwt Jo. Nomor: 79/Pdt.G/2013/PN.Pwt, yang mana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto tersebut, dikeluarkan atas dasar adanya Permohonan dari Sdr. Sukardi (Terlawan III), dan Sdr. Karso (Terlawan IV), dalam hal untuk melakukan pelaksanaan eksekusi Pengosongan tanah dan bangunan/objek sengketa dalam perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2013/PN.Pwt, yang mana juga ternyata baru diketahui oleh objeknya adalah tanah dan bangunan milik Pelawan;

6. Bahwa atas dasar tersebut diatas, sepatutnya Pelawan menuntut agar terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor : 3/Pdt.Eks/2019/PN.Pwt Jo. Nomor: 79/Pdt.G/2013/PN.Pwt, batal secara

halaman 5 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



hukum dan atau setidaknya tidak dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan bagi pihak Pelawan sebagai pemilik sah atas kedua tanah dan bangunan objek sengketa, hal ini dikarenakan juga kedua tanah dan bangunan objek sengketa yang sebelumnya dimintakan eksekusi oleh Sdr. Sukardi (Terlawan III), dan Sdr. Karso (Terlawan IV), sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor: 3/Pdt.Eks/2019/PN Pwt Jo. Nomor: 79/Pdt.G/2013/PN.Pwt, senyatanya sudah tidak ada (nool) karena telah beralih menjadi milik Pelawan dengan dasar Jual Beli yakni sesuai Akta Jual beli no. 77/2019 dan Akta Jual beli No. 76/2019, yang keduanya tertanggal 18 September 2019, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prian Ristriarto, S.H.,;

7. Bahwa selama ini Pelawan sebagai pemilik kedua tanah dan bangunan objek sengketa yang sah tidak tahu dan sedari awal tidak pernah dilibatkan sebagai pihak dalam perkara No. 79/Pdt.G/2013/PN.Pwt;

8. Bahwa dalam Perlawanan Pihak Ketiga (*Darden Verzet*) perkara *a quo*, sudah sepantas dan sepatutnya juga Pelawan mengajukan tuntutan provisi, yakni meminta agar terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor: 3/Pdt.Eks/2019/PN.Pwt Jo. Nomor : 79/Pdt.G/2013/PN.Pwt, tidak dijalankan terlebih dahulu selama proses persidangan hingga perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

9. Bahwa mengingat Perlawanan Pihak Ketiga (*Darden Verzet*) ini, berdasarkan bukti-bukti otentik dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sehingga putusannya patut untuk dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lainnya dari para Terlawan;

10. Bahwa atas uraian tersebut, maka sepatutnya juga terhadap diri para Terlawan dihukum agar membayar biaya perkara yang timbul;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil sebagaimana Pelawan uraikan di atas, maka mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto untuk berkenan menerima Perlawanan Pihak Ketiga (*Darden Verzet*) ini dan kemudian memeriksanya untuk selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

1. Mengabulkan tuntutan provisi untuk seluruhnya.
2. Menangguhkan terlebih dahulu Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor: 3/Pdt.Eks/2019/PN. Pwt Jo. Nomor : 79/Pdt.G/2013/PN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pwt, selama proses persidangan hingga perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*).

Dalam Pokok Perkara;

Primer;

1. Mengabulkan Perlawanan Pihak Ketiga (*Darden Verzet*) yang diajukan oleh Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang baik dan benar serta beralasan hukum;
3. Menyatakan kedua tanah dan bangunan objek sengketa sesuai :
 - a. Hak Milik (SHM) Nomor 002064/Kelurahan Kranji, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal enam Nopember 2002 (06-11-2002), Nomor: 00087/Kranji/2002, seluas 140 m² (seratus empat puluh meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 11.27.73.05.00428 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.02.730.002.022-0071.0, terletak di :
 - Propinsi : Jawa Tengah
 - Kabupaten : Banyumas
 - Kecamatan : Purwokerto Timur
 - Kelurahan : Kranji;

Terdaftar atas nama: Oki Prima Laksana;

(sesuai Akta Jual beli no. 77/2019 tertanggal 18 September 2019, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prian Ristiarto, S.H.)

- b. Hak Milik (SHM) Nomor 002065/Kelurahan Kranji, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal enam Nopember 2002 (06-11-2002), Nomor: 00086/Kranji/2002, seluas 161 m² (seratus enam puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 11.27.73.05.00427 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.02.730.002.022-0070.0, terletak di :

- Propinsi : Jawa Tengah
- Kabupaten : Banyumas
- Kecamatan : Purwokerto Timur;
- Kelurahan : Kranji;

Tedaftar atas nama: Oki Prima Laksana;

halaman 7 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sesuai Akta Jual beli No. 76/2019 tertanggal 18 September 2019, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prian Ristiarto, S.H);

Adalah milik sah dari Pelawan.

4. Menyatakan tindakan Pelawan dalam hal melakukan Pembebanan hak tanggungan atas kedua Objek sengketa tersebut dengan Hak Tanggungan Nomor: 08398/2019, Peringkat I (Pertama), Berdasarkan APHT Tgl. 25/10/2019, No. 430/2019, yang dibuat oleh Kuntarno, S.H., M.Kn, selaku PPAT, senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Central Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat, adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor: 3/Pdt.Eks/2019/PN. Pwt Jo. Nomor: 79/Pdt.G/2013/PN.Pwt, dan/atau setidak-tidaknya Penetapan tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan bagi pihak Pelawan sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa;
6. Menyatakan bahwa Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lainnya dari para Terlawan;
7. Menghukum para Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II, Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III hadir kuasanya, Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi hadir sendiri sedangkan untuk Terlawan Konvensi III setelah Juru Sita memanggil ke alamat Terlawan Konvensi III diperoleh keterangan bahwa berdasarkan Surat Keterangan Kematian No.: 474.3/047/IV/2019 yang dikeluarkan oleh Lurah Kraji Terlawan Konvensi III telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan telah meninggal dunianya Terlawan Konvensi III, Majelis Hakim telah menanyakan kepada Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I apakah perkara akan dicabut untuk diperbaiki atau akan dilanjutkan, dan setelah berkoordinasi dengan principal Pelawan

halaman 8 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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

Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dan principal Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I berkehendak perkara tetap dilanjutkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara tetap dilanjutkan dan mengingat adanya PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dimana setiap perkara yang diajukan harus menempuh upaya Mediasi, maka untuk itu Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan Nomor 55/Pdt.Plw/2020/PN Pwt tanggal 30 September 2020 dengan menunjuk **Ivonne Tiurma Rismauli, S.H., M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Purwokerto sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tertanggal 14 Oktober 2020, Mediator melaporkan kepada Majelis Hakim bahwa proses mediasi yang dilaksanakan tidak berhasil mencapai kesepakatan, oleh karena itu proses Mediasi dinyatakan telah gagal, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, Majelis Hakim memberikan penjelasan tentang hak dan kewajiban para pihak terkait persidangan secara elektronik dan untuk pelaksanaan sidang secara elektronik kemudian Majelis Hakim meminta persetujuan dari Para Pihak;

Menimbang, bahwa atas penjelasan dan permintaan persetujuan untuk persidangan dilakukan secara elektronik, Para Pihak tidak menyetujui untuk persidangan dilakukan secara elektronik sehingga acara persidangan dilakukan secara manual/seperti biasa dan kemudian Para Pihak menandatangani kesepakatan jadwal sidang (*court calendar*);

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tersebut, Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II dan Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III menyampaikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa perlu Terlawan I dan Terlawan II, akui mengenai adanya fakta hukum yakni:
 - a. Benar adanya atas tanah Hak Milik (SHM) Nomor 002065/Kelurahan Kranji, telah dilakukan jual beli kepada Pelawan sesuai Akta Jual beli No. 76/2019 tertanggal 18 September 2019, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prian Ristriarto,S.H.,;

halaman 9 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Benar adanya atas tanah Hak Milik (SHM) Nomor 002064/Kelurahan Kranji, telah dilakukan jual beli kepada Pelawan sesuai Akta Jual beli no. 77/2019 tertanggal 18 September 2019, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prian Ristiarto, S.H.,

2. Bahwa benar adanya jual beli yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II dengan Pelawan atas kedua objek tanah sengketa telah dilakukan didepan pejabat yang berwenang yakni PPAT Prian Ristiarto, S.H., dan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, sehingga telah sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, (dalam prosesnya tidak ada masalah-tidak di blokir atau dibebani sita jaminan);

3. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II, tidak mengetahui apakah telah dijadikan agunan dan dibebani Hak Tanggungan di PT. Bank Central Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat, atau tidak? namun sepengetahuan oleh Terlawan I dan Terlawan II, atas kedua objek tanah sengketa tersebut telah beralih menjadi atas nama Pelawan;

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Terlawan I dan Terlawan II mohon agar terhadap perkara a quo, diberi putusan sebagai berikut:

Primer

1. Menerima Jawaban dari Terlawan I dan Terlawan II untuk seluruhnya;
2. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Subsidiar

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

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tersebut, Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi menyampaikan eksepsi, jawaban dan gugatan rekovensi sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi:

I. Dalam Eksepsi;

1. Bahwa, surat Perlawanan Pelawan tersebut mengandung cacat formil, dimana pihak yang ditarik sebagai Terlawan tidak lengkap, seharusnya ahli waris dalam Perkara aquo bukan hanya Terlawan III dan Terlawan IV, tetapi masih banyak lagi sebagaimana dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg jo Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt. Dengan ahli waris lain sebagai Terlawan, maka perlawanan yang demikian

halaman 10 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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)



mengandung cacat formil, sehingga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 621K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 dinyatakan tidak dapat diterima karena Terlawan tidak lengkap (Plurium Litis Consortium);

2. Bahwa, surat Perlawanan Pelawan juga mengandung cacat formil, dimana pihak Terlawan III sudah meninggal dunia, sehingga yang ditarik sebagai pihak Terlawan seharusnya ahli waris dari Terlawan III, oleh karenanya perlawanan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa, perlawanan Pelawan dapat dipandang sebagai perlawanan yang sifatnya hanya akal-akalan saja, demi menunda eksekusi pengosongan obyek sengketa, proses jual beli hanya akal-akalan saja. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II (Para Termohon Eksekusi) telah dilakukan peneguran (aanmaning) sebanyak 2 (dua) kali yaitu yang pertama tanggal 10 September 2019 dan tidak ada yang hadir, kemudian yang kedua tanggal 17 September 2019, dihadiri oleh Terlawan II Termohon Eksekusi II) dan Terlawan I (Termohon Eksekusi I) diwakili oleh kuasanya yaitu Junianto, SH., M.Kn. Akan tetapi sesuai dengan Posita nomor 2, huruf a dan b, obyek sengketa oleh Terlawan I dan Terlawan II dijual kepada Pelawan;

Bahwa, akal-akalan dimaksud supaya seolah-olah Pelawan dianggap sebagai Pelawan yang beritikad baik, bahwa obyek sengketa adalah milik dari Pelawan;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, serta berdasarkan posita dan petitum Pelawan, tujuan pelawan mengajukan Perlawanan dalam Perkara Nomor : 55/Pdt.Bth/2020/PN.Pwt, nyata-nyata ditujukan untuk “menghalang-halangi” dan/atau “merintang” Terlawan III dan Terlawan IV untuk menguasai 2/3 sengketa;

4. Bahwa demi kepastian hukum dan melindungi kepentingan hukum Terlawan III dan Terlawan IV serta ahli waris yang lainnya sebagai pihak yang berhak atas 2/3 bagian obyek sengketa, Perlawanan Pelawan dalam Perkara *a quo*, Terlawan IV memohon kepada **Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara dalam Perkara Nomor : 55/Pdt.Bth/2020/PN.Pwt, menolak perlawanan pelawan seluruhnya dan/atau setidaknya tidaknya menyatakan**



dalam pertimbangan hukumnya bahwa Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*).

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Terlawan IV memohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Terlawan IV menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan, kecuali yang diakui secara tegas oleh Terlawan IV;

2. Bahwa terhadap dalil-dalil Pelawan pada angka 1 (satu) sampai dengan angka 10 (sepuluh), Terlawan IV dengan tegas menyatakan menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Pelawan;

3. Bahwa, dalam posita angka 1 huruf a dan b, Posita angka 2, 3, 4, 5 dan 6, Terlawan menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil tersebut dan Pelawan harus dinyatakan sebagai Pelawan yang beritikad buruk dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. bahwa awal mulanya adanya Perkara Perlawanan ini adalah adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto No. 03/Pdt.Eks/2019/PN.Pwt tentang pelaksanaan putusan Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg jo Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt;

b. Selanjutnya atas penetapan tersebut, telah dilakukan peneguran (aanmaning) yaitu pada tanggal 10 September 2019, akan tetapi dikarenakan pihak Terlawan I dan Terlawan II (Termohon Eksekusi I dan II) tidak hadir, maka dilakukan peneguran (aanmaning) yang ke II yaitu pada tanggal 17 September 2019, dihadiri oleh Kuasa Hukum Terlawan I dan II yaitu Junianto, SH., M.Kn., serta oleh Terlawan II sendiri. Dalam peneguran yang kedua, Terlawan I dan Terlawan II menyatakan mohon waktu 1 (satu) bulan untuk mempersiapkan tempat pindah karena memang sudah ada pembeli yang berminat dan hasil penjualannya 2/3 untuk Terlawan III, Terlawan IV dan Para Ahli Waris lainnya atau kalau dinilai dengan uang senilai Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah). Adanya kesanggupan Terlawan I dan Terlawan II didasari pada Surat Pernyataan tanggal 5 Desember 2019 dan Musyawarah Keluarga tertanggal 25 Maret 2019 dimana Terlawan I dan II akan memberikan 2/3 bagian kepada Terlawan III dan Terlawan IV serta Para Ahli Waris lainnya;



c. Bahwa, sesuai dengan peneguran yang kedua pada tanggal 17 September 2019, tetapi tiba-tiba ada akta jual beli Nomor 76/2019 tertanggal 18 September 2019 atas tanah Hak Milik (SHM) Nomor 002065/Kelurahan Kranji dan akta julan beli Nomor 77/2019 tertanggal 18 September 2019 atas tanah Hak Milik (SHM) Nomor 002064/Kelurahan Kranji, kedua akta jual beli dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prian Ristiarto, S.H., Bahwa anmaning dilakukan tanggal 17 September 2019 dan Terlawan I dan Terlawan II meminta waktu 1 (satu) bulan, tetapi tiba-tiba tanggal 18 September 2019, hanya selang waktu 1 (satu) hari obyek sengketa dialihkan kepada Pelawan, dari hal tersebut nampak nyata hanya untuk akal-akalan saja dan hanya untuk menunda-nunda eksekusi saja;

d. Bahwa, adanya akal-akalan dan itikad buruk terbukti juga melalui persidangan perkara ini, yang sampai dengan acara jawab jinawab, Terlawan I dan Terlawan II tidak pernah hadir dipersidangan sekaligus membuktikan bahwa memang sudah ada itikad buruk (rencana yang buruk/kong kalikong) antara Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II;

e. Bahwa, adanya itikad buruk Terlawan I dan Terlawan II dengan menjual obyek sengketa yang sudah masuk dalam tahap pelaksanaan putusan kepada Pelawan jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya akta jual beli Nomor 76/2019 tertanggal 18 September 2019 dan akta jual beli Nomor 77/2019 tertanggal 18 September 2019 dihadapan PPAT Prian Ristiarto, S.H., harus dinyatakan batal demi hukum;

f. Bahwa, disamping akal-akalan dan hanya untuk menunda, Pelawan juga mempunyai itikad yang buruk, yaitu menjaminkan obyek sengketa kepada PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Jakarta senilai Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dengan APHT tertanggal 25 Oktober 2019 Nomor 430/2019, yang dibuat oleh Kuntarno, SH., M.Kn selaku PPAT sebagaimana dalam posita angka 3;

4. Bahwa, terhadap dalil posita angka 7 (tujuh), tidak mungkin Pelawan dilibatkan karena Pelawan baru muncul dan terkait dengan

halaman 13 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



obyek sengketa tanggal 18 September 2019 yang hanya untuk akal-akalan, sedangkan perkara yang menyangkut obyek sengketa terjadi tahun 2013;

5. Bahwa Terlawan IV dengan tegas menolak Permohonan penangguhan eksekusi sampai adanya putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa, barang yang dimohonkan eksekusi pengosongan oleh Termohon IV dan Terlawan III, bukanlah barang milik Pelawan, atau setidaknya Pelawan hanya mempunyai 1/3 dari obyek sengketa sedangkan 2/3 dari obyek sengketa adalah milik dari Terlawan III, IV dan para Ahli Waris lainnya berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg jo Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt, yang mana atas putusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sudah ada penetapan pelaksanaan putusan Nomor 03/Pdt.Eks/2019/PN.Pwt, serta sudah dilakukan aanmaning dan Terlawan I serta Terlawan II sanggup atau bersedia menyerahkan 2/3 bagian kepada Terlawan III, Terlawan IV dan Para Ahli Waris lainnya yang berhak;

6. Bahwa, terhadap dalil posita angka 9 (Sembilan) dan 10 (sepuluh), Terlawan IV dengan tegas menolak dan tidak akan menanggapi lebih lanjut;

7. Bahwa Terlawan IV menolak dalil-dalil Pelawan selebihnya, serta menolak Permohonan Provisi dan seluruh Permohonan Pelawan dalam Petitum angka 1 (satu) sampai dengan angka 7 (tujuh);

B. Dalam Rekonvensi;

1. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi memohon agar apa yang telah disampaikan pada bagian eksepsi dan pokok perkara di atas, dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil Tergugat I dalam Rekonvensi/Pelawan dalam Konvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi;

2. Bahwa mengingat ketentuan Pasal 379 *Reglement op Rechtsvordering* ("Rv"), yang pada pokoknya menyatakan bahwa tata cara pemeriksaan perkara gugatan biasa berlaku sepenuhnya terhadap



gugatan Perlawanan, baik yang berbentuk *derder verzet* (perlawanan pihak ketiga) atau *partay verzet* (perlawanan para pihak), oleh karenanya, Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi memohon kepada Ketua Pengadilan dan/atau Majelis Hakim Pemeriksa Perkawaa *a quo*, agar dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa Gugatan Rekonvensi Terlawan IV beralasan hukum untuk diterima, diperiksa dan diputus sesuai ketentuan perundang-undangan;

3. Bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi I adalah Pelawan dalam Perkara *a quo*, dan Penggugat dalam Rekonvensi adalah Terlawan IV dalam perkara yang sama;

4. Bahwa, Tergugat II dalam Rekonvensi adalah Terlawan I dalam perkara aquo, Tergugat III Rekonvensi adalah Terlawan II dalam perkara aquo;

5. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi, adalah pihak dalam perkara Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg jo Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt;

6. Bahwa, dalam putusan Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg jo Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt, Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi, Terlawan III adalah pihak yang dimenangkan disamping Para Ahli Waris lainnya, yaitu dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas 2/3 bagian obyek sengketa berupa tanah pekarangan yang terletak di Kelurahan Kranji Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Jl. Kolonel Sugiono
(dahulu Jl. Pramuka);
- Sebelah Barat : Tanah milik Kastam;
- Sebelah Utara : Tanah milik Tirto Husodo;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Cahyawati (dahulu tanah lasiem dan Silem);

7. Bahwa, pihak yang kalah yaitu Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Rekonvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi, harus menyerahkan 2/3 bagian kepada Terlawan III, Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi serta Para Ahli Waris lainnya yang berhak;

8. Bahwa, Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi sudah membuat surat pernyataan tertanggal 5 Desember 2018, dan bersedia



menyerahkan 2/3 bagian obyek sengketa dari hasil penjualan kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi, Terlawan III dan Para Ahli Waris lainnya;

9. Bahwa, atas pernyataan Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi, sudah ditindaklanjuti dengan musyawarah keluarga, dan disepakati Terlawan III, Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi dan Para Ahli Waris lainnya berhak mendapatkan 2/3 hasil penjualan obyek sengketa yang meliputi nilai tanah dan bangunan sedangkan Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi mendapatkan 1/3 bagian hasil penjualan;

10. Bahwa, oleh karena hasil musyawarah keluarga pada kenyataannya tidak dilaksanakan oleh Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi, maka Terlawan III dan Terlawan IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mengajukan permohonan pelaksanaan putusan dan terdaftar dalam register Nomor 03/Pdt.Eks/2019/PN Pwt;

11. Bahwa, terhadap Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi telah dilakukan aanmaning / peneguran sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama tanggal 10 September 2019, pihak Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi tidak hadir, aanmaning kedua tanggal 17 September 2020, dihadiri oleh Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi, Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu Junianto, SH., MKn.,. Dalam Aanmaning yang kedua, Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi memohon diberi waktu 1 (satu) bulan untuk menyiapkan tempat pindah, karena memang sudah ada peminat yang mau beli obyek sengketa, serta menyatakan bersedia menyerahkan 2/3 bagian hasil penjualan kepada Terlawan III dalam Konvensi, Terlawan IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi serta Para Ahli Waris lainnya yang berhak, bila dinilai dengan uang bersedia menyerahkan Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);

halaman 16 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



12. Bahwa, Pelawan dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi menyatakan dalam perlawanan posita angka 2, 3 dan 4 adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa, dengan alasan telah membeli obyek sengketa dari Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi. Dengan ini Terlawan IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menyatakan bahwa Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi tidak mempunyai hak untuk menjual obyek sengketa tanpa sepengetahuan dari Terlawan III dalam Konvensi, Terlawan IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, yaitu dengan mendasarkan kepada Hasil Keputusan Musyawarah tertanggal 25 Maret 2019, yang salah satu pointnya menyatakan bahwa apabila dalam waktu 7 hari setelah kesepakatan belum terjadi transaksi atas obyek sengketa, maka akan dibuat kesepakatan baru, pada kenyataannya Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi melakukan transaksi jual beli dengan Pelawan dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi pada tanggal 18 September 2019. Oleh karena itu perbuatan Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Terlawan III dalam Konvensi, Terlawan IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan Para Ahli Waris lainnya, oleh karenanya akta jual beli Nomor 76/2019 tanggal 18 September 2019 serta akta jual beli Nomor 77/2019 tertanggal 18 September 2019 yang dibuat dihadapan Prian Ristiarto, S.H., selaku PPAT adalah batal demi hukum dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

13. Bahwa, selain alasan tersebut diatas, Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi telah mengetahui bahwa yang menjadi obyek jual beli adalah obyek sengketa dan telah ada penetapan pelaksanaan putusan, ada aanmaning dengan kesanggupan dari Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi akan menyerahkan 2/3 bagian kepada Terlawan III dalam Konvensi, Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi serta ahli waris lainnya yang

halaman 17 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



berhak dan telah dicatat dalam Berita Acara Peneguran/Aanmaning yang merupakan akta otentik, akan tetapi melakukan akal-akalan (kongkalikong) dengan Pelawan dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi seolah-olah telah menjual kepada Pelawan dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi untuk dijadikan alasan menunda-nunda eksekusi, adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Terlawan III dalam Konvensi, Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi dan para ahli waris lainnya, oleh karenanya akta jual beli Nomor 76/2019 tanggal 18 September 2019 serta akta jual beli Nomor 77/2019 tertanggal 18 September 2019 yang dibuat dihadapan Prian Ristiarto, S.H., selaku PPAT adalah batal demi hukum dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

14. Bahwa, dengan adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi, maka Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto untuk tidak menunda pelaksanaan putusan Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg jo Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt dan telah terdaftar dengan register Nomor 03/Pdt.Eks/2019/PN Pwt.

15. Bahwa, pihak yang berhak atas 2/3 bagian tanah obyek sengketa yaitu Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi berhak untuk menuntut kepada siapapun yang menguasainya, untuk mengosongkan obyek sengketa;

16. Bahwa atas penguasaan fisik tanah obyek sengketa oleh Tergugat I dalam Rekonvensi /Pelawan dalam Konvensi, maka Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi memohon, kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar dalam Putusannya dapat menyatakan bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi/Pelawan dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

17. Bahwa mengingat Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi dan Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi menjual tanah obyek sengketa/obyek eksekusi tanpa hak, maka Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi memohon, kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar dalam Putusannya memerintahkan Tergugat I dalam Rekonvensi /Pelawan dalam Konvensi



untuk segera mengosongkan obyek sengketa secara sukarela tanpa syarat;

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Provisi;

- Memerintahkan Tergugat I dalam Rekonvensi/Pelawan dalam Konvensi untuk segera mengosongkan obyek sengketa/obyek Eksekusi secara sukarela tanpa syarat;

Dalam Konvensi;

I. Dalam Eksepsi;

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi;
2. Menyatakan gugatan Tergugat I dalam Rekonvensi/ Pelawan dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*);
3. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi/Pelawan dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

II. Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak Perlawanan Pelawan dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Dalam Rekonvensi;

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Terlawan IV dalam Konvensi;
3. Menyatakan Tergugat I dalam Rekonvensi/ Pelawan dalam Konvensi, Tergugat II dalam Rekonvensi/Terlawan I dalam Konvensi, Tergugat III dalam Rekonvensi/Terlawan II dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan akta jual beli Nomor 76/2019 tertanggal 18 September 2019 dan akta jual beli Nomor 77/2019 tertanggal 19 September 2019 yang dibuat dihadapan PPAT Prian Ristiarto, S.H., batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;



5. Menyatakan bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi/Pelawan dalam Konvensi telah menguasai obyek tanah sengketa/obyek eksekusi tanpa hak dan beritikad buruk;
6. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I dalam Rekonvensi/Pelawan dalam Konvensi;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi maupun verzet;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II, Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III dan Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi, Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I menyampaikan Replik tanggal 09 November 2020 dan atas Replik dari Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II, Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III dan Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi menyampaikan Duplik tanggal 16 November 2020, yang isi Replik dan Duplik selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil perlawanannya Pelawan Konvensi /Tergugat Rekonvensi I telah mengajukan bukti tertulis berupa surat-surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 430/2019 tanggal 25 Oktober 2019 yang dibuat Kuntarno, S.H., M.Kn. PPAT dengan daerah Kerja Kabupaten Banyumas, **diberi tanda PK/TR.I-1;**
2. Fotokopi Kuasa Untuk Menjual Nomor: 05, Tanggal 03 Januari 2018 yang dibuat Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn. Notaris di Banyumas, **diberi tanda PK/TR.I-2a;**
3. Fotokopi Kuasa Untuk Menjual Nomor: 06, Tanggal 03 Januari 2018 yang dibuat Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn. Notaris di Banyumas, **diberi tanda PK/TR.I-2b;**
4. Fotokopi Akta Jual Beli No : 76/2019 tanggal 18 September 2019 yang dibuat Prian Ristiarto, S.H. PPAT dengan daerah Kerja Kabupaten Banyumas, **diberi tanda PK/TR.I-3;**



5. Fotokopi Akta Jual Beli No : 77/2019 tanggal 18 September 2019 yang dibuat Prian Ristiarto, S.H. PPAT dengan daerah Kerja Kabupaten Banyumas, **diberi tanda PK/TR.I-4;**
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02064, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji, Nama Pemegang Hak Oki Prima Laksana, 27/10/1983, yang dibebani Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat, **diberi tanda PK/TR.I-5;**
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji, Nama Pemegang Hak Oki Prima Laksana, 27/10/1983, yang dibebani Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk, Berkedudukan di Jakarta Pusat, **diberi tanda PK/TR.I-6;**
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 330202710830002 atas nama Oki Prima Laksana, **diberi tanda PK/TR.I-7;**
9. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : 050, Tanggal 25 Oktober 2019, antara Tuan Oki Prima Lasana dan Tuan Hery Gunarto yang bertindak mewakili PT. Bank Central Asia Tbk, **diberi tanda PK/TR.I-8;**
10. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 08, Tanggal 10 Juni 2020, antara Tuan Oki Prima Lasana dan Tuan Eko Purnomo dan Nyonya Lie Tjian yang bertindak mewakili PT. Bank Central Asia Tbk, **diberi tanda PK/TR.I-9;**
11. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 671/358/KRD/PWT/20, Nomor Rekening : 3580152693, antara Eko Purnomo yang bertindak mewakili PT. Bank Central Asia Tbk dan Oki Prima Lasana tanggal 10 Juni 2020, **diberi tanda PK/TR.I-10;**
12. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 08398, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat, **diberi tanda PK/TR.I-11;**

Menimbang, bahwa bukti bertanda Pk/TR.I-7 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti bertanda Pk/TR.I-1 sampai dengan PK/TR.I-6 dan PK/TR.I-8 sampai dengan PK/TR.I-11 telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya dan bukti-bukti tersebut telah di-*nazegelen* oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II dan Terlawan Konvensi II/Penggugat Rekonvensi III telah mengajukan bukti tertulis berupa surat-surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3302260605320001 atas nama Sudarsono dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3304064108610003 atas nama Endang Agustini, **diberi tanda TK.I.II/TR.II.III-1;**
2. Fotokopi Akta Jual Beli No : 76/2019 tanggal 18 September 2019 yang dibuat Prian Ristiarto, S.H. PPAT dengan daerah Kerja Kabupaten Banyumas, **diberi tanda TK.I.II/TR.II.III-2;**
3. Fotokopi Akta Jual Beli No : 77/2019 tanggal 18 September 2019 yang dibuat Prian Ristiarto, S.H. PPAT dengan daerah Kerja Kabupaten Banyumas, **diberi tanda TK.I.II/TR.II.III-3;**
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02064, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji, Nama Pemegang Hak Oki Prima Laksana, 27/10/1983, yang dibebani Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat **diberi tanda TK.I.II/TR.II.III-4;**
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji, Nama Pemegang Hak Oki Prima Laksana, 27/10/1983, yang dibebani Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat, **diberi tanda TK.I.II/TR.II.III-5;**

Menimbang, bahwa bukti bertanda TK.I.II/TR.II.III-1 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti bertanda TK.I.II/TR.II.III-2 sampai dengan TK.I.II/TR.II.III-5 telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya dan bukti-bukti tersebut telah di-*nazegelen* oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti tertulis berupa surat-surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt, Tanggal 07 Agustus 2018, antara Sukardi Dk sebagai Penggugat melawan Soedarsono, dkk sebagai Tergugat, **diberi tanda TK.IV/PR-1;**

halaman 22 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



2. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Perkara Perdata Banding Register Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg, Tanggal 1 Oktober 2018, antara Soedarsono melawan Sukardi, Dkk, **diberi tanda TK.IV/PR-2;**
3. Fotokopi Relas Pemberitahuan Putusan Banding Nomor : 310/Pdt/2018/PT. Smg Jo Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt kepada Karso (Terbanding II/Penggugat II), **diberi tanda TK.IV/PR-3;**
4. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 05 Desember 2018 yang dibuat oleh Soedarsono dan Endang Agustini, **diberi tanda TK.IV/PR-4;**
5. Fotokopi Surat Hasil Keputusan Musyawarah Rumah di Jalan Kolonel Soegiono II No. 70 RT. 08 RW. 03 Kranji Purwokerto tanggal 25 Maret 2019, **diberi tanda TK.IV/PR-5;**
6. Fotokopi Kwitansi (Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM), Untuk Pembayaran Pajar Biaya Eksekusi perkara Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt., **diberi tanda TK.VI/PR-6;**
7. Fotokopi Relas Pemberitahuan Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 459 PK/Pdt/2020 jo Nomor : :310/Pdt/2018/PT. Smg Jo Nomor : 79/Pdt.G/2013/PN Pwt kepada Karso (Termohon Peninjauan Kembali II/Terbanding II/Penggugat II), **diberi tanda TK.IV/PR-7;**

Menimbang, bahwa bukti bertanda TK.IVI/PR-1 sampai dengan TK.IV/PR-7 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan bukti-bukti tersebut telah di-*nazegele*n oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil perlawanannya, selain bukti surat tersebut diatas Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I telah mengajukan bukti berupa 1 (satu) orang saksi bernama **Pratiwi Anjarrini** yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi bekerja di Notaris Prian sejak tahun 2014
- Bahwa tidak tahu letak obyek sengketa;
- Bahwa obyek sengketa sudah bersertifikat dan ada 2 (dua) obyek;
- Bahwa saksi tahu peralihan hak terhadap obyek sengketa karena saksi yang mengetik AJB dan menjadi saksi dalam peralihan hak untuk sertifikat dengan akta jual beli nomor 77;
- Bahwa syarat peralihan hak terhadap obyek sengketa sudah dipenuhi dan sudah dicek serta dilaksanakan sesuai prosedur;



- Bahwa pihak yang datang ke kantor Notaris adalah Pelawan sedangkan untuk Soedarsono dan Endang memakai kuasa namun saksi tidak tahu siapa yang membuat surat kuasanya;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah obyek AJB sedang dalam sengketa dan saksi tidak tahu apakah Pak Prian tahu apa tidak kalau tanah obyek AJB adalah tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa dan saksi hadir untuk menerangkan proses peralihan saja;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, selain bukti surat tersebut diatas Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II dan Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III, telah mengajukan bukti berupa 2 (dua) orang saksi sebagai berikut;

1. Aswan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak tahu kepemilikan obyek sengketa tetapi yang menempati adalah Terlawan II;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Sarjo Sumeno dan Pak Sarjo Sumeno sudah meninggal dunia;
- Bahwa Pak Sarjo Sumeno tidak mempunyai anak kandung namun mempunyai anak angkat yaitu Sudarsono (Terlawan I) dan Endang (Terlawan II);
- Bahwa Pak Sarjo Sumeno meninggalkan warisan berupa tanah yang dipasrahkan kepada Sudarsono (Terlawan I) dan Endang (Terlawan II);
- Bahwa pada waktu Pak Sarjo Sumeno meninggal dunia, Sudarsono (Terlawan I) sudah menikah sedangkan Endang (Terlawan II) belum menikah dan masih sekolah SMA;
- Bahwa saksi tahu tanah peninggalan Pak Sarjo Sumeno pernah ada sengketa di Pengadilan Agama dan menang, kemudian ada gugatan di Pengadilan Negeri putusannya Sudarsono (Terlawan I) mendapat 1/3 (sepertiga) bagian dan Pak Karso (Terlawan IV) mendapat 2/3 (dua per tiga) bagian;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dan membaca Putusan Pengadilan Negeri;
- Bahwa harga tanah di daerah obyek sengketa per ubin nya sekitar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);



- Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri belum pernah dilakukan eksekusi;
- Bahwa rumah obyek sengketa sekarang kosong karena Soedarsono (Terlawan I) dan Endang (Terlawan II) sudah pindah ke Desa Pasir namun saksi tidak tahu alasan pindahannya;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar tanah obyek sengketa telah dijual;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Awal Jumadi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu Pak Sarjo Sumeno karena saksi tetangga 4 (empat) rumah dari dan Pak Sarjo Sumeno;
- Bahwa di rumah Pak Sarjo Sumeno ada Sudarsono (Terlawan I) dan Endang (Terlawan II) dan setahu saksi Endang (Terlawan II) ada hubungan keluarga dengan Pak Sarjo Sumeno sedang Soedarsono (Terlawan I) saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu Sudarsono (Terlawan I) dan Endang (Terlawan II) adalah anak angkat dari Pak Sarjo;
- Bahwa Karso (Terlawan IV) dan Pak Sarjo ada hubungan keluarga namun saksi tidak tahu hubungan keluarga sebagai apa;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada sengketa tanah peninggalan Pak Sarjo dan saksi pernah menjadi saksi dalam perkara tersebut;
- Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri belum pernah dilakukan eksekusi;
- Bahwa rumah obyek sengketa sekarang sudah kosong karena Sudarsono (Terlawan I) dan Endang (Terlawan II) sudah pindah ke Desa Pasir namun saksi tidak tahu alasan pindahannya;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar tanah obyek sengketa telah dijual;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah sedang sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, selain bukti surat tersebut diatas Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi, telah mengajukan bukti berupa 2 (dua) orang saksi sebagai berikut;



1. Nurudin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

:

- Bahwa saksi adalah ketua RT yang hadir dalam musyawarah tentang rumah yang terletak di Jl. Kolonel Sugiono II No. 70;
 - Bahwa musyawarah dilaksanakan atas dasar putusan Pengadilan Negeri dimana saksi mendengar sudah ada pembagian;
 - Bahwa musyawarah dilaksanakan pada tanggal 25 Maret 2019 di Balai Pertemuan RT yang menghasilkan kesepakatan antara Karso Cs dengan Soedarsono dan Endang Agustini;
 - Bahwa isi kesepakatan adalah kedua belah pihak berhak menjual dengan harga tertinggi dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari, jika dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari belum terjadi transaksi jual beli maka dibuat kesepakatan baru dan kedua belah pihak sepakat bahwa 2/3 bagian hasil penjualan adalah bagian dari Terlawan IV Cs dan 1/3 bagian hasil penjualan adalah hak Terlawan I dan Terlawan II;
 - Bahwa Pihak I yang hadir dalam pertemuan adalah dari Pak Budi, Karso (Terlawan IV) dan saudara dari Yogya yang saksi tidak tahu sedangkan dari Pihak Kedua yang hadir adalah Endang Agustini (Terlawan II) sedangkan Soedarsono yang hadir istrinya;
 - Bahwa dalam waktu yang telah ditentukan ternyata tidak terjadi transaksi sehingga dibuat kesepakatan baru pada bulan April 2019;
 - Bahwa dalam kesepakatan Bulan April 2019 Terlawan I tidak hadir yang hadir adalah istri Terlawan I;
 - Bahwa setelah itu tidak ada perkembangan apa-apa namun akhirnya saksi tahu tanah sudah menjadi milik Pelawan dan saksi tahu dari PBB yang sudah menjadi nama Pelawan karena sebelum dibagi PBB diserahkan ke RT dulu;
 - Bahwa saksi tidak tahu pernah dilakukan permohonan eksekusi atau belum namun pernah ada petugas pengadilan datang menyampaikan surat yang saksi tidak tahu isinya;
 - Bahwa tanah sekarang ditempati oleh Pak Budi yang mengontrak kepada Pelawan;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah dalam Akta Jual Beli obyek sengketa, Pak Karso CS tahu atau tidak;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;



2. Eko Sugiyanto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah sekretaris RT yang hadir dalam musyawarah tentang rumah yang terletak di Jl. Kolonel Sugiono II No. 70;
 - Bahwa musyawarah dilaksanakan atas dasar putusan Pengadilan Negeri dimana saksi mendengar sudah ada pembagian;
 - Bahwa musyawarah dilaksanakan pada tanggal 25 Maret 2019 di Balai Pertemuan RT yang menghasilkan kesepakatan antara Karso Cs dengan Soedarsono dan Endang Agustini;
 - Bahwa isi kesepakatan adalah kedua belah pihak berhak menjual dengan harga tertinggi dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari, jika dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari belum terjadi transaksi jual beli maka dibuat kesepakatan baru dan kedua belah pihak sepakat bahwa 2/3 bagian hasil penjualan adalah bagian dari Terlawan IV Cs dan 1/3 bagian hasil penjualan adalah hak Terlawan I dan Terlawan II;
 - Bahwa Pihak I yang hadir dalam pertemuan adalah dari Pak Budi, Karso (Terlawan IV) dan saudara dari Yogya yang saksi tidak tahu sedangkan dari Pihak Kedua yang hadir adalah Endang Agustini (Terlawan II) sedangkan Soedarsono yang hadir istrinya;
 - Bahwa dalam waktu yang telah ditentukan ternyata tidak terjadi transaksi sehingga dibuat kesepakatan baru pada bulan April 2019;
 - Bahwa dalam kesepakatan Bulan April 2019 Terlawan I tidak hadir yang hadir adalah istri Terlawan I;
 - Bahwa setelah itu tidak ada perkembangan apa-apa namun akhirnya saksi tahu tanah sudah menjadi milik Pelawan dan saksi tahu dari PBB yang sudah menjadi nama Pelawan karena sebelum dibagi PBB diserahkan ke RT dulu;
 - Bahwa saksi tidak tahu pernah dilakukan permohonan eksekusi atau belum namun pernah ada petugas pengadilan datang menyampaikan surat yang saksi tidak tahu isinya;
 - Bahwa tanah sekarang ditempati oleh Pak Budi yang mengontrak kepada Pelawan;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah dalam Akta Jual Beli obyek sengketa, Pak Karso CS tahu atau tidak;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;



Menimbang, bahwa setelah acara pembuktian dirasa cukup maka pemeriksaan dinyatakan selesai, selanjutnya Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II, Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III dan Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi, menyampaikan kesimpulan masing-masing tanggal 05 Januari 2021 yang isi selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI;

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Terlawan IV adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Terlawan IV dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pihak yang ditarik sebagai Terlawan tidak lengkap, seharusnya ahli waris dalam perkara a quo bukan hanya Terlawan III dan Terlawan IV tetapi masih banyak lagi ahli waris yang lain sebagaimana dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg jo Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt yang harus ditarik sebagai Terlawan, maka perlawanan mengandung cacat formil, sehingga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 621K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima karena Terlawan tidak lengkap (*plurium litis consortium*);
2. Bahwa pihak Terlawan III sudah meninggal dunia, sehingga yang ditarik sebagai pihak Terlawan seharusnya ahli waris dari Terlawan III, oleh karenanya perlawanan yang demikian mengandung cacat formil sehingga dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa perlawanan Pelawan dipandang sebagai perlawanan yang sifatnya hanya akal-akalan saja demi menunda eksekusi pengosongan atas obyek sengketa. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II (Para Termohon Eksekusi) telah dilakukan peneguran (aanmaning) sebanyak 2 (dua) kali yaitu pertama tanggal 10 September 2019 namun tidak ada yang hadir, kemudian kedua tanggal 17 September 2019, dihadiri oleh Terlawan II/Termohon

halaman 28 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Eksekusi II) dan Terlawan I/Termohoan Eksekusi I diwakili oleh kuasanya, akan tetapi kemudian obyek sengketa oleh Terlawan I dan Terlawan II dijual kepada Pelawan secara akal-akalan supaya seolah-olah Pelawan dianggap sebagai Pelawan yang beritikad baik dan obyek sengketa adalah milik dari Pelawan, berdasarkan hal tersebut tujuan Pelawan mengajukan Perlawanan adalah nyata-nyata ditujukan untuk “menghalang-halangi” dan/atau “merintang” Terlawan III dan Terlawan IV untuk menguasai 2/3 obyek sengketa.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi angka 1 tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat perlawanan Pelawan, telah nyata bahwa Terlawan III dan Terlawan IV adalah selaku pihak yang telah mengajukan permohonan eksekusi atas putusan Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg jo Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt, sehingga perlawanan Pelawan yang hanya menarik Terlawan III dan Terlawan IV sudah tepat dan benar oleh karena itu denga tidak ditariknya ahli waris yang lain sebagaimana putusan Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg jo Nomor 79/Pdt.G/2013/PN dalam perlawanan Pelawan menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak menyebabkan perlawanan menjadi kurang pihak, (*plurium litis consortium*) berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi angka 1 tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi angka 2 tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai Terlawan III yang sudah meninggal dunia sehingga yang ditarik sebagai pihak Terlawan seharusnya ahli waris dari Terlawan III, menurut Majelis Hakim hal tersebut kurang tepat karena perkara a quo adalah perkara perlawanan terhadap permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan III dan Terlawan IV, sehingga dengan meninggal dunianya Terlawan III masih ada pemohon eksekusi lain yang masih hidup yaitu Terlawan IV, sehingga permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan III dan Terlawan IV masih tetap dapat diproses atau dilanjutkan tanpa harus menarik ahli waris dari pemohon eksekusi yang sudah meninggal dunia, berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi angka 2 tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi angka 3 tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan, untuk mengetahui apakah perlawanan Pelawan diajukan sekedar akal-akalan untuk menunda eksekusi pengosongan atas obyek sengketa serta untuk mengetahui apakah Pelawan selaku pembeli obyek sengketa dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik atau bukan, menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah menyangkut substansi atau materi pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu dipersidangan dengan memeriksa bukti-bukti, berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi angka 3 tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terlawan IV angka 1, 2 dan 3 berdasarkan pertimbangan tidak beralasan untuk dikabulkan maka terhadap eksepsi-eksepsi Terlawan IV tersebut harus dinyatakan ditolak;

Dalam Provisi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan provisi Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pelawan dalam perlawanannya telah mengajukan tuntutan provisi agar Majelis Hakim menangguhkan terlebih dahulu Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor: 3/Pdt.Eks/2019/PN. Pwt Jo. Nomor: 79/Pdt.G/2013/PN. Pwt, selama proses persidangan hingga perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

Menimbang, bahwa tuntutan provisi adalah permohonan supaya diambil tindakan sementara yang sifatnya penting atau mendesak sebelum dijatuhkan putusan akhir atau dalam putusan akhir selama perkara tersebut belum berkekuatan hukum tetap untuk melindungi suatu kepentingan agar kepentingan tersebut nantinya tidak dirugikan;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan atau persidangan perkara ini menurut Majelis Hakim tidak didapat suatu sangkaan yang cukup dan juga tidak ada suatu bukti apapun sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 Ayat (1) H.I.R. sebagai alasan untuk menjatuhkan putusan provisional maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi Pelawan tidak perlu dilakukan, oleh karena itu tuntutan provisi Pelawan tidak beralasan untuk dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada pokoknya Pelawan adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 002064/Kelurahan Kranji dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 002065/Kelurahan Kranji dan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut adalah berdasarkan Akta Jual beli No. 76/2019 tertanggal 18 September 2019 dan Akta Jual Beli No. 77/2019 tertanggal 18 September 2019

halaman 30 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prian Ristriarto, S.H., terhadap kedua tanah dan bangunan tersebut oleh Pelawan telah dijadikan agunan dan dibebani Hak Tanggungan Nomor: 08398/2019, Peringkat I (Pertama), Berdasarkan APHT Tgl. 25/10/2019, No. 430/2019, yang dibuat oleh Kuntarno, S.H., M.Kn, selaku PPAT, senilai Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta Rupiah), dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Central Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat. Bahwa peralihan hak atas kedua tanah dan bangunan tersebut telah dilakukan di Pejabat/Instansi yang berwenang dan sesuai peraturan yang berlaku serta sampai saat obyek sengketa telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Pelawan dengan tanpa adanya gangguan dari pihak lain maka sepatutnya atas diri Pelawan dilindungi undang-undang sebagai pembeli yang itikad baik, namun ternyata pada akhir bulan Juli 2020, Pelawan baru mengetahui adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor: 3/Pdt.Eks/2019/PN.Pwt Jo. Nomor: 79/Pdt.G/2013/PN.Pwt, untuk melakukan eksekusi Pengosongan tanah dan bangunan/objek sengketa dalam perkara perdata Nomor 79/Pdt.G/2013/PN.Pwt, dan juga baru diketahui oleh Pelawan objeknya adalah tanah dan bangunan milik Pelawan, atas dasar hal tersebut maka Pelawan menuntut agar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor : 3/Pdt.Eks/2019/PN.Pwt Jo. Nomor: 79/Pdt.G/2013/PN.Pwt, batal secara hukum dan atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan;

Menimbang, bahwa Terlawan I dan Terlawan II dalam jawabannya telah mengakui adanya Akta Jual beli No. 76/2019 tertanggal 18 September 2019 atas tanah Hak Milik (SHM) Nomor 002065/Kelurahan Kranji dan Akta Jual beli No. 77/2019 tertanggal 18 September 2019, atas tanah Hak Milik (SHM) Nomor 002064/Kelurahan Kranji yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prian Ristriarto, S.H., dan jual beli yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II dengan Pelawan telah dilakukan didepan pejabat yang berwenang yakni PPAT Prian Ristriarto, S.H., dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas sehingga telah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (dalam prosesnya tidak ada masalah-tidak di blokir atau dibebani sita jaminan), Terlawan I dan Terlawan II tidak mengetahui apakah telah dijadikan agunan dan dibebani Hak Tanggungan di PT. Bank Central Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat atau tidak? namun sepengetahuan oleh Terlawan I dan Terlawan II, atas kedua objek tanah sengketa tersebut telah beralih menjadi atas nama Pelawan;

halaman 31 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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 Terlawan IV dalam jawabannya telah membantah telah menyangkal dalil perlawanan Pelawan yang pada pokoknya bahwa Pelawan harus dinyatakan sebagai Pelawan yang beritikad buruk karena Akta Jual Beli Nomor 76/2019 tertanggal 18 September 2019 atas tanah Hak Milik (SHM) Nomor 002065/Kelurahan Kranji dan Akta Julan Beli Nomor 77/2019 tertanggal 18 September 2019 atas tanah Hak Milik (SHM) Nomor 002064/Kelurahan Kranji, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Prian Ristiarto, S.H., hanya akal-akalan untuk menunda-nunda eksekusi (ada kong kalikong antara Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II) sehingga jelas mengandung merupakan perbuatan melawan hukum oleh karenanya akta jual beli tersebut harus dinyatakan batal demi hukum, Pelawan juga mempunyai itikad yang buruk, yaitu menjaminkan obyek sengketa kepada PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Jakarta senilai Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dengan APHT tertanggal 25 Oktober 2019 Nomor 430/2019, yang dibuat oleh Kuntarno, SH., M.Kn selaku PPAT sehingga Terlawan IV menolak Permohonan penangguhan dan atau pembatalan eksekusi karena barang yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan IV dan Terlawan III, bukanlah barang milik Pelawan, atau setidaknya Pelawan hanya mempunyai 1/3 dari obyek sengketa sedangkan 2/3 dari obyek sengketa adalah milik dari Terlawan III, IV dan para Ahli Waris lainnya berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg jo Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt;

Menimbang, bahwa oleh karena ada sangkalan dari Terlawan IV maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 H.I.R, kepada Pelawan diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil perlawanannya, Pelawan/ Tergugat Rekonvensi I telah mengajukan bukti surat bertanda PK/TR.I-1 sampai dengan PK/TR.I-11 dan mengajukan bukti 1 (satu) orang saksi bernama Pratiwi Anjarrini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II dan Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II telah mengajukan bukti surat bertanda TK.I.II/TR.II.III-1 sampai dengan TK.I.II/TR.II.III-5 dan mengajukan bukti 2 (dua) orang saksi bernama Aswan dan Awal Jumadi sedangkan Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat bertanda TK.IV/PR-1 sampai dengan TK.IV/PR-7 dan mengajukan bukti 2 (dua) orang saksi bernama Nurudin dan Eko Sugiyanto;

halaman 32 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari perlawanan Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, jawaban Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II, Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III serta jawaban Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi maka yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah:

Apakah peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 002065/Kelurahan Kranji dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 002064/Kelurahan Kranji menjadi atas nama Pelawan dapat membatalkan pelaksanaan putusan (eksekusi) perkara Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg jo Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt yang dimohonkan oleh Terlawan III dan Terlawan IV?

Menimbang, bahwa sebelum menganalisa pokok permasalahan diatas Majelis Hakim akan menguraikan terlebih dahulu hal-hal atau keadaan-keadaan berdasarkan bukti-bukti sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TK.IV/PR-1 membuktikan bahwa dalam perkara antara Sukardi Dk sebagai Penggugat melawan Soedarsono, dkk sudah ada Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt Tanggal 07 Agustus 2014 yang amarnya berbunyi :

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan bahwa tanah sengketa berupa tanah pekarangan yang terletak di Kelurahan Kranji, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, dengan batas-batas;
 - Sebelah Timur : Jl. Kolonel Sugiono (dahulu Jl. Pramuka);
 - Sebelah Barat : Tanah milik Kastam;
 - Sebelah Utara : Tanah milik Tirto Husodo;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Cahyawati (dahulu tanah Lasiem dan Silem);

Adalah merupakan harta peninggalan almarhum Sardjosoepeno dengan segala akibat hukumnya;

3. Menetapkan sebagai hukumnya bahwa penguasaan 2/3 dari tanah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan

halaman 33 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



melawan hukum yang hak dan kepentingan Para Penggugat dan Para Tergugat berkepentingan;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng supaya menyerahkan 2/3 dari tanah sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dari apa dan siapa saja yang berada disitu karena mendapat hak atau izin daripadanya, yang selanjutnya akan dibagi diantara Para Penggugat dan Para Turut Tergugat Berkepentingan menurut bagiannya masing-masing sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat I dan Tergugat II memenuhi kewajibannya;

6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;

7. Menghukum pula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini hingga diucapkannya putusan ini sebesar Rp4.242.000,00 (empat juta dua ratus empat puluh dua ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TK.IV/PR-2 membuktikan bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt tanggal 07 Agustus 2014 telah diajukan upaya hukum banding, dan atas upaya hukum tersebut Pengadilan Tinggi Semarang telah menjatuhkan putusan Register Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg Jo Nomor 79/Pdt.G/2013, Tanggal 1 Oktober 2018, antara Soedarsono melawan Sukardi, Dkk, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt tanggal 7 Agustus 2014 yang dimohonkan banding tersebut;



3. Menghukum pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang di tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti bertanda TK.IV/PR-3 membuktikan bahwa putusan Pengadilan Tinggi Semarang Register Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg Jo Nomor 79/Pdt.G/2013, telah diberitahukan kepada Karso (Penggugat II/ Terbanding II) pada tanggal 1 November 2018;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TK.IV/PR-4 membuktikan bahwa Soedarsono (Terlawan konvensi/Tergugat Rekonvensi II) dan Endang Agustini (Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III) telah membuat Surat Pernyataan tanggal 05 Desember 2018 yang isi pokoknya menyatakan akan menjual rumah dan tanah di Jl. Kolonel Sugiono Gang 2 No. 70 Rt. 03/Rw. 03 Kranji Purwokerto dengan harga Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dalam waktu 2 (dua) bulan dengan pembagian 2/3 untuk ahli waris dan 1/3 untuk anak angkat;

Menimbang, bahwa bukti bertanda PK/TR.I-2a membuktikan bahwa pada tanggal 03 Januari 2019, Endang Agustini (Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III) telah memberikan kuasa kepada Tuan Mochamad Zakaria, Khusus untuk menjual sebidang tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik No. 02064, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji dan bukti bertanda PK/TR.I-2b membuktikan bahwa pada tanggal 03 Januari 2019, Soedarsono (Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II) telah memberikan kuasa kepada Tuan Mochamad Zakaria, Khusus untuk menjual sebidang tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TK.IV/PR-5 membuktikan bahwa pada tanggal 25 Maret 2019 telah diperoleh Hasil Keputusan Musyawarah Rumah di Jalan Kolonel Soegiono II No. 70 RT. 08 RW. 03 Kranji Purwokerto yang isi pokoknya Para Pihak berhak menjual dengan harga tertinggi dengan pembagian 2/3 hak Penggugat dan 1/3 hak Tergugat dengan jangka waktu penjualan selama 7 (tujuh) hari dan apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari belum terjadi transaksi jual beli maka dibuat kesepakatan baru;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TK.IV/PR-6 membuktikan bahwa pada tanggal 05 Juli 2019, Sukarso dkk telah melakukan Pembayaran Panjar Biaya Eksekusi perkara Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt;

Menimbang, bahwa bukti bertanda PK/TR.I-3/TK.I.II/TR.II.III-2 dan PK/TR.I-6/TK.I.II/TR.II.III-5, membuktikan bahwa antara Mochamad Zakaria



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bertindak selaku kuasa dari Endang Agustini (Terlawan II/Tergugat Rekonvensi III) dan Oki Prima Laksana (Pelawan/Tergugat Rekonvensi I) tanggal 18 September 2019 telah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Prian Ristriarto PPAT dengan daerah Kerja Kabupaten Banyumas, atas obyek Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji, dan atas dasar Akta Jual Beli tersebut kemudian dilakukan pendaftaran peralihan di Kantor Pertanahan dari nama pemegang Endang Agustini (Terlawan II/Tergugat Rekonvensi III) menjadi nama pemegang hak Oki Prima Laksana (Pelawan/Tergugat Rekonvensi I);

Menimbang, bahwa bukti bertanda PK/TR.I-4/TK.I.II/TR.II.III-3 dan PK/TR.I-5/TK.I.II/TR.I.III-4, membuktikan bahwa antara Mochamad Zakaria yang bertindak selaku kuasa dari Soedarsono (Terlawan I/Tergugat Rekonvensi II) dan Oki Prima Laksana (Pelawan/Tergugat Rekonvensi I) tanggal 18 September 2019 telah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Prian Ristriarto PPAT dengan daerah Kerja Kabupaten Banyumas, atas obyek Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji, dan atas dasar Akta Jual Beli tersebut kemudian dilakukan pendaftaran peralihan di Kantor Pertanahan dari nama pemegang Soedarsono (Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II) menjadi nama pemegang hak Oki Prima Laksana (Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I);

Menimbang, bahwa bukti bertanda PK/TR.I-8 membuktikan bahwa antara Tuan Oki Prima Lasana (Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I) dan Tuan Hery Gunarto yang bertindak mewakili PT. Bank Central Asia Tbk, telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 050, Tanggal 25 Oktober 2019, dan sebagai agunan Oki Prima Laksana (Pelawan/Tergugat Rekonvensi I) menyerahkan agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 02064, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji dan Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji,

Menimbang, bahwa bukti bertanda PK/TR.I-1 dan PK/TR. I-11 membuktikan bahwa atas perjanjian kredit yang dibuat oleh Tuan Oki Prima Lasana (Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I) dan Tuan Hery Gunarto yang bertindak mewakili PT. Bank Central Asia Tbk, telah pula dibuat dan ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 430/2019 tanggal 25 Oktober 2019 yang dibuat Kuntarno, S.H., M.Kn. PPAT dengan daerah Kerja

halaman 36 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Banyumas dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan Kantor Pertanahan telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 08398, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Central Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa bukti bertanda PK/TR.I-9 dan PK/TR.I-10 membuktikan bahwa antara Tuan Oki Prima Laksana (Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I) dan Tuan Eko Purnomo dan Nyonya Lie Tjian yang bertindak mewakili PT. Bank Central Asia Tbk, telah membuat dan menandatangani Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 08, Tanggal 10 Juni 2020 dan antara Eko Purnomo yang bertindak mewakili PT. Bank Central Asia Tbk dan Oki Prima Lasana (Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I) telah membuat dan menandatangani Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 671/358/KRD/PWT/20, Nomor Rekening : 3580152693, tanggal 10 Juni 2020;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TK.IV/PR-7 membuktikan bahwa Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 459 PK/Pdt/2020 jo Nomor: 310/Pdt/2018/PT. Smg Jo Nomor: 79/Pdt.G/2013/ PN Pwt telah diberitahukan kepada Karso (Penggugat II/Terbanding II/Termohon Peninjauan Kembali II) pada tanggal 25 November 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim membahas pokok permasalahan tersebut diatas sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal atau keadaan-keadaan berdasarkan alat bukti sebagaimana diuraikan diatas, Majelis Hakim mendapati suatu fakta bahwa setelah adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in krach van gewijsde*) kemudian Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II dan Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III telah membuat Surat Pernyataan tanggal 05 Desember 2018 namun karena dalam jangka waktu yang sudah disepakati tidak ada transaksi jual beli kemudian pada tanggal 25 Maret 2019 diadakan musyawarah dengan hasil keputusan musyawarah yang pada pokoknya Para Pihak berhak menjual dengan harga tertinggi dengan pembagian 2/3 hak Penggugat dan 1/3 hak Tergugat dengan jangka waktu penjualan selama 7 (tujuh) hari dan apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari belum terjadi transaksi jual beli maka dibuat kesepakatan baru namun setelah jangka waktu 7 (tujuh) hari sesuai hasil musyawarah tanggal 25 Maret 2019 tidak terjadi transaksi dan tidak ada kesepakatan baru kemudian pada tanggal 05 Juli 2019, Sukarso dkk telah melakukan Pembayaran Pajar Biaya Eksekusi perkara Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt;

halaman 37 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal atau keadaan-keadaan berdasarkan alat bukti sebagaimana diuraikan diatas, Majelis Hakim mendapati suatu fakta bahwa pada tanggal 18 September 2019 antara Mochamad Zakaria yang bertindak selaku kuasa dari Endang Agustini (Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III) dan selaku kuasa Soedarsono (Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II) dan Oki Prima Laksana (Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I) telah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas obyek berupa Hak Milik No. 02064 dan Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji, di hadapan Prian Ristriarto, PPAT di Kabupaten Banyumas dan atas dasar Akta Jual Beli tersebut kemudian dilakukan pendaftaran peralihan hak dari atas nama pemegang hak Endang Agustini (Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III) dan Soedarsono (Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II) menjadi atas nama pemegang hak Oki Prima Laksana (Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I), dan setelah terjadi peralihan hak kemudian tanah Hak Milik No. 02064 dan Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji, dijadikan agunan kredit oleh Oki Prima Laksana (Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I) di PT. Bank Central Asia, Tbk dan atas agunan kredit tersebut dari Kantor Pertanahan telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 08398, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Central Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal diatas Majelis Hakim mendapati suatu fakta bahwa jual beli tanah dan bangunan dengan Hak Milik No. 02064 Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji dan Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji antara Mochamad Zakaria yang bertindak selaku kuasa dari Endang Agustini (Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III) dan selaku kuasa Soedarsono (Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II) dan Oki Prima Laksana (Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I) adalah terjadi setelah terlewatnya jangka waktu tertuang dalam Surat Pernyataan tanggal 05 Desember 2018 dan terlewatnya jangka waktu sesuai hasil musyawarah tanggal 25 Maret 2019 selain daripada itu jual beli terjadi setelah Sukarso (Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi) dkk melakukan Pembayaran Pajar Biaya Eksekusi perkara Nomor 79/Pdt.G/2013/PN Pwt;

halaman 38 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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 dengan telah terlewatnya jangka waktu sebagaimana disebutkan Surat Pernyataan tanggal 05 Desember 2018 dan hasil musyawarah tanggal 25 Maret 2019 serta dengan tidak ada kesepakatan baru yang dibuat oleh Para Pihak Terlawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi II dan Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III sudah tidak mempunyai hak lagi (tidak mempunyai legal standing) untuk melakukan penjualan atas tanah Hak Milik No. 02064 dan Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji (tanah obyek sengketa) sehingga perbuatan Mochamad Zakaria yang bertindak selaku kuasa dari Endang Agustini (Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III) dan selaku kuasa Soedarsono (Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II) dalam membuat dan menandatangani Akta Jual Beli tanah Hak Milik No. 02064 dan Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji (tanah obyek sengketa) juga harus dinyatakan tidak mempunyai legal standing;

Menimbang, bahwa Pelawan dalam perlawanannya mendalilkan hal yang pada pokoknya bahwa Pelawan Konvensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 002064/Kelurahan Kranji dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 002065/Kelurahan Kranji dan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut telah dilakukan di Pejabat/Instansi yang berwenang dan sesuai peraturan yang berlaku serta sampai saat obyek sengketa telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Pelawan Konvensi dengan tanpa adanya gangguan dari pihak lain maka sepatutnya atas diri Pelawan Konvensi dilindungi undang-undang sebagai pembeli yang itikad baik dan pada akhir bulan Juli 2020, Pelawan baru mengetahui adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor: 3/Pdt.Eks/2019/PN.Pwt Jo. Nomor: 79/Pdt.G/2013/PN.Pwt, untuk melakukan eksekusi Pengosongan atas tanah dan bangunan milik Pelawan atas dasar hal tersebut maka Pelawan Konvensi menuntut agar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor : 3/Pdt.Eks/2019/PN.Pwt Jo. Nomor: 79/Pdt.G/2013/PN.Pwt, batal secara hukum dan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil perlawanan Pelawan Konvensi tersebut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang, bahwa 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

halaman 39 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt

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)



Pengadilan menyebutkan : Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil perlawanan Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan, Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun jual beli atas objek tanah dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu pembelian tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) namun dalam melakukan pembelian seharusnya Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I melakukannya dengan penuh kehati-hatian yaitu dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain dengan meneliti apakah Penjual adalah orang



yang berhak untuk melakukan jual beli atas tanah namun dalam jual beli dimaksud Pelawan tidak melakukannya sehingga segala akibat/resiko yang timbul dari perbuatan Pelawan menjadi tanggungan Pelawan sendiri;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya kehati-hatian Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dalam meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain dengan meneliti apakah Penjual adalah orang yang berhak untuk melakukan jual beli atas tanah maka berdasarkan alasan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak memenuhi kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata sebagaimana dimaksud 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

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II dan Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III sudah tidak mempunyai hak lagi (tidak mempunyai legal standing) untuk melakukan penjualan atas tanah obyek sengketa serta Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tidak memenuhi kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata maka jual beli Akta Jual Beli atas obyek berupa Hak Milik No. 02064 dan Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji, dihadapan Prian Ristriarto, PPAT di Kabupaten Banyumas antara Mochamad Zakaria yang bertindak selaku kuasa dari Endang Agustini (Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III) dan selaku kuasa Soedarsono (Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II) dan Oki Prima Laksana (Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I) harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli atas obyek berupa Hak Milik No. 02064 dan Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji, dihadapan Prian Ristriarto, PPAT di Kabupaten Banyumas antara Mochamad Zakaria yang bertindak selaku kuasa dari Endang Agustini (Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III) dan selaku kuasa Soedarsono (Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi II) dan Oki Prima Laksana (Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I) dinyatakan batal demi hukum maka segala produk hukum yang dibuat dengan mendasarkan pada Akta Jual Beli tersebut harus pula dinyatakan batal demi hukum dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

halaman **41** dari **45** Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tidak berhasil membuktikan dalil-dalil perlawanannya oleh karena itu semua petitum perlawanan Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I yang bertumpu pada dalil perlawanan tersebut harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalil perlawanan Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak serta tidak ada alasan yang dapat membatalkan pelaksanaan putusan (eksekusi) dalam perkara Nomor 310/Pdt/2018/PT Smg Jo Nomor 79/Pdt.G/2013 maka Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor: 3/Pdt.Eks/2019/ PN.Pwt harus tetap dijalankan

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh perlawanan Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak maka harus dinyatakan bahwa Pelawan adalah bukan Pelawan yang benar

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi pada pokoknya bahwa bahwa Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I dan Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III tidak mempunyai hak untuk menjual obyek sengketa tanpa sepengetahuan dari Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi, Terlawan Konvensi III dan Para Ahli Waris Lainnya namun pada kenyataannya pada tanggal 18 September 2019 Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I dan Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III melakukan transaksi jual beli dengan Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I oleh karena itu perbuatan Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I dan Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi, Terlawan Konvensi III dan Para Ahli Waris Lainnya dan selain alasan tersebut diatas Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I dan Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III telah mengetahui bahwa yang menjadi obyek jual beli adalah obyek sengketa dan telah ada penetapan pelaksanaan putusan dan telah pula ada aanmaning yang dicatat dalam Berita Acara Peneguran/Aanmaning yang merupakan akta otentik, akan tetapi Terlawan Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I dan Terlawan Konvensi II/Tergugat Rekonvensi III dan Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I melakukan akal-akalan (kongkalikong) seolah-olah telah menjual kepada Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk dijadikan alasan menunda-nunda eksekusi sehingga perbuatan yang demikian adalah merupakan suatu

halaman 42 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi, Terlawan Konvensi III dan Para Ahli Waris Lainnya, oleh karenanya akta jual beli Nomor 76/2019 tanggal 18 September 2019 serta akta jual beli Nomor 77/2019 tertanggal 18 September 2019 yang dibuat dihadapan Prian Ristiarto, S.H., selaku PPAT adalah batal demi hukum dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan rekonvensi, telah ternyata bahwa materi/alasan diajukannya gugatan rekonvensi adalah berkaitan dengan adanya perbuatan membuat dan mendandatangani Akta Jual Beli atas obyek berupa Hak Milik No. 02064 dan Hak Milik No. 02065, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Timur, Desa/Kelurahan Kranji yang dilakukan Pelawan/Tergugat Rekonvensi I, Telawan I/Tergugat Rekonvensi II dan Terlawan II/Tergugat Rekonvensi III yang menurut Terlawan Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa meskipun gugatan rekonvensi ada kaitannya atau hubungan dengan perlawanan Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I namun Majelis Hakim berpendapat bahwa materi gugatan rekonvensi tersebut tidak tepat diajukan bersamaan dengan perlawanan Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I melainkan harus diajukan gugatan secara terpisah/tersendiri, berdasarkan hal tersebut maka gugatan rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima; (*neit ontvankelijke veerklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I ditolak maka harus dinyatakan secara hukum bahwa Pelawan Konvensi /Tergugat Rekonvensi I adalah sebagai pihak yang kalah, oleh karena Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini dianggap dikesampingkan karena tidak bersifat *prima facie* dan/atau tidak relevan dengan perkara ini;

Mengingat, 136 H.I.R, 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 dan Pasal-Pasal lain dalam Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan:

MENGADILI

halaman 43 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI;

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi dari Terlawan IV untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

-----M
enolak tuntutan provisi dari Pelawan;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Pelawan adalah bukan Pelawan yang benar;

DALAM REKONVENSI;

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk membayar biaya perkara hingga kini dihitung sejumlah Rp820.000,00 (delapan ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto, pada hari **Jum;at tanggal 8 Januari 2021** oleh **Vilia Sari, S.H., M.Kn.**, selaku Hakim Ketua, **Arief Yudianto, S.H., M.H.** dan **Novie Ermawati, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari Senin tanggal 12 Januari 2021** oleh **Vilia Sari, S.H., M.Kn.**, selaku Hakim Ketua, **Arief Yudianto, S.H., M.H.** dan **Lely Triantini, S.H., M.H.**, dengan dibantu oleh **Haryati Budi Rahayu, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Purwokerto, dengan dihadiri oleh Kuasa Pelawan/Tergugat Rekonvensi I, Kuasa Terlawan I/Tergugat Rekonvensi II, Kuasa Terlawan II/Tergugat Rekonvensi III, dan Terlawan IV/Penggugat Rekonvensi dan tanpa dihadiri oleh Terlawan III karena sudah meninggal dunia;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T.t.d

T.t.d

1. **Arief Yudianto, S.H., M.H.**

Vilia Sari, S.H., M.Kn.,

T.t.d

2. **Lely Triantini, S.H.,**

Panitera Pengganti,

halaman 44 dari 45 Putusan Nomor 55/Pdt.Bth/2020/PN Pwt



T.t.d

Haryati Budi Rahayu, S.H.

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran	Rp30.000,00
2.	Proses ATK	Rp50.000,00
3.	Relaas Panggilan	Rp680.000,00
4.	PNBP	Rp40.000,00
5.	Meterai	Rp10.000,00
6.	Redaksi	<u>Rp20.000,00</u>
	Jumlah	Rp820.000,00 (delapan ratus dua puluh ribu rupiah)