



PUTUSAN
Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Purbalingga yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Hj Nurpeni Yulistiati, bertempat tinggal di Jalan Langkap No. D-125 Rt 04 / Rw 11 Kelurahan Gumilir Kecamatan Cilacap Utara Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah, Gumilir, Cilacap Utara, Kabupaten Cilacap, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jarot Suwagio, S.H., dan Sujadmoko Dwi Saputro, S.H. advokat beralamat/berkantor pada kantor Hukum Jarot Suwagio, S.H & Rekan di jalan Sukajati No.10 Bantarsoka Purwokerto berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2023, sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan

Gunadi Eliyanto Alamat : Jalan Mayjen Sungkono Rt 01 / Rw 01, Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah, Kabupaten Purbalingga Provinsi Jawa Tengah. (Toko Yanen) sebelah barat Toko Cipto. Selanjutnya mohon di sebut sebagai, Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi;

Arron Candra Eliyanto. Alamat : Jalan Jambon No. 8 Desa Trihanggo, Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. depan SMP Negeri 2 Gamping Sleman. (sebelah timur Toko Nuscle Gainz Supplement Store). Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suroso, S.H advokat beralamat/berkantor Avokad dan Konsultan Hukum Suroso, S.H. dan Rekan beralamat di Jl. Kadewan Km.3, Rt.03 Rw.01 Desa Hargomulyo, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Purbalingga berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2023 sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Indrayanti Eliyanto Alamat : Bu Bastian Jalan Jambon 3 No. 10 Kricak Kecamatan Tegalore Kotamadya Yogyakarta (Percetakan Slamet) Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Selanjutnya mohon di sebut sebagai Turut Tergugat I Konvensi/ Turut Tergugat II Rekonvensi.

Hal. 1 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mj Ginawati Eliyanto Alamat : Rt 06 / Rw 04 Kelurahan Karang Pucung,
Kecamatan Purwokerto Selatan, Kabupaten Banyumas, Provinsi
Jawa Tengah. (Sate Kalimanah) Selanjutnya mohon di sebut sebagai
Turut Tergugat II Konvensi/ Turut Tergugat III Rekonvensi.

Badan Pertanahan Republik Indonesia cq Kantor Pertanahan / ATR
Kabupaten Purbalingga berkedudukan di Jalan MT Haryono No. 45
Purbalingga. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Siswadi, S.H.
Dkk penerima kuasa berkantor pada Kantor Pertanahan Kabupaten
Purbalingga, Jalan M.T Haryono No. 45 Dusun 1 Purbalingga Kulon,
Kecamatan Purbalingga, baik bersama-sama maupun masing-masing
atau sendiri-sendiri, sebagai Turut Tergugat III Konvensi/Turut
Tergugat IV Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan
surat gugatan tanggal 5 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purbalingga pada tanggal 11 September 2023
dengan Nomor Register 26/Pdt.G/2023/PN Pbg, telah mengajukan gugatan
sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah istri dari almarhum Sukirno yang telah meninggal dunia pada tanggal 21 Agustus 2004 sebagaimana surat keterangan kematian No.3301-KM-10032021-0001.
2. Bahwa obyek sengketa dalam perkara Aquo adalah tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan luas 740 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No.171 dengan surat ukur GS No. 0235/KLM-W9/2003 Tertanggal 12 Maret 2003 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional / ATR Kabupaten Purbalingga dan SPPT No. 33.03.000.011.007.0043.0 yang di Keluarkan oleh DPPKD Kabupaten Purbalingga atas nama Sukirno dengan tanda – tanda batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan Cempaka
 - Timur : Toko Serag sereg
 - Selatan : SD Negeri I Kalimanah wetan
 - Barat : Rumah Bu Nur

Hal. 2 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa suami Penggugat (Alm Sukirno) telah membeli Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.171 NIB 11.29.06.09.00235 Surat Ukur tertanggal 12 Maret 2003 No.0235/KLM-WT/2003 Persil Ya 4 Klas D I C No. 700 dengan luas 740 M2 atas nama pemegang hak Arron Candra Eliyanto / Tergugat II melalui Gunadi Eliyanto Tergugat I dan Alm Tjamiati Koomala (Ibu kandung para Tergugat) sesuai dengan Buku Induk Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga dan SPPT No. 33.03.000.011.007.0043.0 yang di Keluarkan oleh DPPKD Kabupaten Purbalingga atas nama Sukirno yang selanjutnya disebut dengan obyek sengketa.

4. Bahwa berdasarkan keterangan dari Kepala Desa Kalimanah Wetan Nomor : 41/S.Ket/1/2023 jual beli terjadi pada Tanggal 31 Januari 1984 yang di saksi oleh Perangkat Desa Kalimanah Wetan dengan di hadiri oleh Gunadi Eliyanto / Tergugat II dan Alm Tjamiati Koomala (Ibu kandung para Tergugat) dan Karsun Kartadireja (Bapak Kandung Sukirno) dengan harga Rp.9.000.000,- (sembilan juta rupiah).

5. Bahwa dengan di sepakati jual beli atas tanah dan bangunan tersebut maka Tergugat I dan alm Tjamiati Koomala (Ibu kandung para Tergugat) menyerahkan dokumen – dokumen atas dasar kepercayaan dan kekeluargaan. Sedangkan Sertifikat Hak Milik SHM No.171 Surat Ukur tertanggal 12 Maret 2003 atas nama pemegang hak Arron Candra Eliyanto / Tergugat 2 baru di serahkan kepada Sukirno (suami Penggugat) pada tahun 2003 setelah menjadi Sertifikat yang sekarang di kenal dengan SHM No.171.

6. Bahwa dalam proses jual beli tersebut pembayaran dari pihak Pembeli di wakikan kepada Karsun Kartadireja (Ayah kandung Sukirno) dan pada saat itu langsung di administrasikan ke dalam Buku Induk Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga.

7. Bahwa saat ini Penggugat bermaksud untuk melakukan proses balik nama atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik SHM No, 171 dengan surat ukur GS No. 0235/KLM-W9/2003 tertanggal 12 Maret 2023 seluas 740 M2 yang terletak di Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga tapi hingga saat ini pemegang hak tidak mau untuk melakukan proses Balik Nama ke Badan Pertanahan Nasional dengan segala macam alasan dan dalih yang tidak berdasar.

Hal. 3 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



8. Bahwa saat ini fisik tanah dan bangunan sebagaimana di maksud tersebut telah di tempati dan di kuasai oleh Penggugat akan tetapi secara formil Penggugat belum menguasai sepenuhnya karena sertifikat Hak Milik tersebut belum dapat di balik nama ke atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensiyang merupakan istri dari Almarhum Sukirno.

9. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut Penggugat mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Purbalingga dengan maksud agar Penggugat di berikan ijin dan Kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Para Tergugat selaku penjual / yang melepaskan haknya sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas nama sendiri selaku Pembeli / yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan segala perbuatan Hukum termasuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Tanah / PPAT di Kota Purbalingga dan untuk mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik No.171 dengan Surat Ukur GS No. 0235/KLM-W9/2003 tertanggal 12 Maret 2003 seluas 740 M2 atas nama Arron Candra Eliyanto tersebut melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Purbalingga.

10. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat obyek tanah dan bangunan di atas yang di peroleh Penggugat dengan Jual beli dimana Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik serta mendapatkan kepastian Hukum maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Purbalingga untuk mengesahkan jual beli tanah antara Tergugat dan Penggugat atas Obyek tanah tersebut di atas agar memiliki kekuatan hukum yang tetap dapat di jadikan alas hak pengurusan peralihan hak atas obyek tanah tersebut.

11. Bahwa Penggugat telah berulang kali menghubungi dan bermusyawarah bahkan di mediasi berkali - kali oleh Pemerintahan Desa Kalimanah Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga namun tidak ada tanggapan positif dar Tergugat.

Berdasarkan hal - hal sebagaimana tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purbalingga berkenan untuk menerima, memeriksa dan memutus gugatan atas pengesahan jual beli ini sebagai berikut :

PRIMAIR

Hal. 4 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya

2. Menyatakan sah secara Hukum Surat Keterangan Nomor : 41/S.Ket/II/2023 yang di keluarkan atas dasar pada Buku Induk Desa yang di buat oleh Kepala Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga.

3. Menyatakan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan luas 740m² dengan Sertifikat Hak Milik No.171 dengan Surat Ukur GS No. 0235/KLM-W9/2003 Tertanggal 12 Maret 2003 Persil Ya 4 Klas D I C No. 700 dengan luas 740 M² atas nama pemegang hak Arron Candra Eliyanto sesuai dengan Buku Induk Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga dengan tanda – tanda batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Cempaka
- Timur : Toko Serag Sereg
- Selatan : SD Negeri I Kalimanah Wetan
- Barat : Rumah Bu Nur

Adalah sah milik Penggugat

3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya pembeli dan pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik SHM No. 171 dengan Surat Ukur GS No.0235/KLM-W9/2003 Tertanggal 12 Maret 2003 Persil Ya 4 Klas D I C No. 700 dengan luas 740 M² atas nama pemegang hak Arron Candra Eliyanto sesuai dengan Buku Induk Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga dan SPPT No. 33.03.000.011.007. 0043.0 yang di Keluarkan oleh DPPKD Kabupaten Purbalingga atas nama Sukirno adalah sah milik Penggugat.

4. Memberi izin dan kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas nama sendiri selaku Pembeli untuk dapat melakukan perbuatan hukum atas Tanah dan Bangunan tersebut di hadapan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan / atau Badan Pertanahan Nasional.

5. Menghukum Tergugat / turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan putusan dalam perkara ini.

Hal. 5 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



6. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

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

Menimbang bahwa pada hari Kamis 9 November 2023 persidangan yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Lucy Ariesty, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Purbalingga, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 November 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Penggugat, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut pihak Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik, Pihak Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III, dan ada pihak yang tidak pernah hadir kedalam persidangan;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensiyang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensitersebut Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Bahwa gugatan Penggugat tersebut adalah Error In Persona/ exceptio plurium litis consortium.

Bahwa alasan pengajuan eksepsi ini adalah kurang pihak atau masih ada beberapa orang yang harus ikut dijadikan sebagai pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensiatau tergugat dalam perkara ini yaitu Kepala

Hal. 6 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga karena mempunyai hubungan hukum selaku pembuat Surat Keterangan Nomor 41/S.Ket/II/2023 sebagaimana disebut dalam posita angka 4 dan petitum angka 2 ;

Dengan adanya kurang pihak tersebut tentu sengketa yang dipersoalkan belum dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh dan karenanya pula gugatan Penggugat tentu menjadikan kabur (obscuur libel).

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa segala sesuatu yang terurai dalam eksepsi mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali dalil-dalil yang secara jelas diakui oleh Tergugat II
3. Bahwa Tergugat II langsung menanggapi petitum gugat Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa untuk petitum gugat Penggugat angka 2 yang menuntut supaya Surat Keterangan Nomor 41/S.Ket/2023 yang dibuat oleh Kepala Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga dinyatakan sah secara hukum; Tuntutan ini yang ditandasi dengan dalil posita gugat Penggugat angka 4 adalah tidak beralasan menurut hukum karena surat keterangan tersebut bukanlah merupakan keterangan yang relevan antara kejadian dengan waktu dibuatnya surat keterangan dan pula tanpa menyebut pihak siapa yang selaku penjualnya ; Oleh karena itu Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk tidak mengabulkannya;

2. Bahwa untuk petitum gugat Penggugat angka 3 yang menuntut obyek sengketa adalah milik Penggugat; Tuntutan yang demikian adalah tidak benar karena Tergugat II tidak pernah menjual obyek sengketa berupa sebidang tanah SHM No. 171/Desa Kalimanah Wetan, luas 740 M2, atas nama Arron Tjandra Eliyanto, terletak di Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga kepada orang lain dan tidak pernah memberi kuasa jual kepada Tergugat I maupun dengan almarhumah Ibu Tjamiati Komala atau siapapun saja serta Tergugat II tidak pernah menghadap kepada Pejabat yang terkait dengan urusan tanah sengketa tersebut. Oleh karena itu Tergugat II mohon Majelis Hakim untuk tidak mengabulkannya ;

3. Bahwa untuk petitum gugat Penggugat angka 4 yang menuntut agar Penggugat diberi izin dan kuasa untuk atas nama Tergugat selaku

Hal. 7 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk atas nama sendiri selaku Pembeli untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah dan bangunan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Badan Pertanahan Nasional; Tuntutan yang demikian adalah tidak benar menurut hukum karena Pengadilan Negeri tidak diberikan kewenangan untuk memberikan izin dan kuasa seperti itu kecuali pihak yang terkait telah meninggal dunia atau tidak diketemukan keberadaannya dalam waktu bertahun-tahun; Bahwa pemberian kuasa adalah didasarkan atas kesepakatan antara Pemberi kuasa dengan penerima kuasa dan karena Tergugat II selaku pihak yang berhak atas obyek sengketa masih hidup maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim agar tuntutan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensitersebut tidak dikabulkan ;

4. Bahwa untuk petitum gugat Penggugat angka 5 yang menuntut agar Tergugat/Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan putusan dalam perkara ini ; Tuntutan yang seperti itu sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim dikarenakan tuntutan Penggugat angka 2 s/d 4 adalah tidak benar menurut hukum;

5. Bahwa untuk petitum gugat Penggugat angka 6 yang menuntut agar para Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini; Tuntutan yang demikian tentunya dibebankan kepada pihak yang kalah ; Oleh karena itu segala biaya yang timbul dalam perkara ini supaya dibebankan kepada Penggugat;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa segala hal yang terurai dalam konvensi dianggap termuat dan terbaca kembali dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa dalam kesempatan ini pula Aaron Tjandra Eliyanto semula Tergugat II Dalam Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Penggugat Dalam Rekonvensi mengajukan gugatan balik/rekonvensi melawan :
 1. Hj. Nurpeni Yulistiati semula Penggugat Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Tergugat Dalam Rekonvensi;
 2. Gunadi Eliyanto, semula Tergugat I Dalam Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi;
 3. Indrayanti Eliyanto, semula Turut Tergugat I Dalam Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Turut Tergugat II Dalam Rekonvensi;
 4. Mj Ginawati Eliyanto, semula Turut Tergugat II Dalam Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Turut Tergugat III Dalam

Hal. 8 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Rekonvensi;

5. Badan Pertanahan Nasional Cq Kepala Kantor Pertanahan/ATR Kabupaten Purbalingga, semula Turut Tergugat III Dalam Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Turut Tergugat IV Dalam Rekonvensi;

3. Bahwa alasan gugatan Rekonvensi ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi adalah memiliki sebidang tanah pekarangan (tanah kosong/belum ada bangunannya) yang telah besertifikat Hak Milik Nomor 171/Desa Kalimanah Wetan, luas 740 M2, atas nama Aaron Tjandra Eliyanto, terletak di Desa Kalimanah Wetan, Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga ; selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa,

2. Bahwa Penggugat D.R. bekerjanya selalu merantau di luar kota maka untuk mengurus dan mengawasi obyek sengketa tersebut oleh Penggugat Dalam Rekonvensi dititikan kepada Ibu kandung Penggugat D.R dan Turut Tergugat I D.R dan Sertifikatnya supaya disimpan dengan baik agar aman;

3. Bahwa Penggugat D.R. sangat terkejut munculnya gugatan yang diajukan oleh Tergugat D.R. yang mengklaim dan menguasai tanah sengketa berikut sertifikatnya dengan alasan telah membeli sebidang tanah sengketa tersebut pada hal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi D.R. tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah sengketa kepada Tergugat D.R. ataupun tidak pernah menjual obyek sengketa kepada siapapun juga serta tidak pernah memberikan kuasa jual kepada siapapun juga ;

4. Bahwa Tergugat D.R. telah nyata menguasai tanah sengketa dan Sertifikat tersebut adalah tanpa alas hak yang sah serta mendirikan bangunan rumah diatas tanah sengketa dengan tanpa seijin Penggugat D.R. selaku pemilik yang sah maka Tergugat D.R. telah melakukan perbuatan melawan hukum dan karenanya Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Dalam Konvensi untuk membongkar bangunan yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hakim Milik Nomor 171/Desa Kalimanah Wetan, luas 740 M2, atas nama Aaron Tjandra Eliyanto, terletak di Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga dan menyerahkan dalam keadaan kosong sebidang tanah Sertifikat Hak Milik tersebut berikut asli Buku Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Desa

Hal. 9 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalimanah Wetan tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi;

4. Bahwa dengan diikut sertakan para Turut Tergugat Dalam Rekonvensi ini adalah agar mematuhi dan taat pada putusan dalam perkara ini;

5. Bahwa oleh karena Tergugat Dalam Rekonvensi telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum maka harus dibebani untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan jawaban/bantahan seperti diatas, maka Tergugat II, mohon kepada Yangmulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II tersebut;

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet on vankeljik) **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet on vankeljik)

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi untuk seluruhnya ;

- Menyatakan menurut hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi- AARON TJANDRA ELIYANTO adalah pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hakim Milik Nomor 171/Desa Kalimanah Wetan, luas 740 M2, atas nama Aaron Tjandra Eliyanto, terletak di Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga ;

- Menyatakan menurut hukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menguasai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Desa Kalimanah Wetan, atas nama Aaron Tjandra Elyanto secara tanpa alas hak yang sah dan mendirikan bangunan rumah tinggal diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Desa Kalimanah Wetan, luas 740 M2, atas nama Aaron Tjandra Eliyanto, terletak di Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga, dengan tanpa alas hak yang sah ; dan tanpa seijin Penggugat Konvensi/Tergugat

Hal. 10 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg

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)



Rekonvensi Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi selaku pemilik tanah;

- Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Dalam Konvensi untuk membongkar bangunan yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hakim Milik Nomor 171/Desa Kalimanah Wetan, luas 740 M2, atas nama Aaron Tjandra Eliyanto, terletak di Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga dan menyerahkan dalam keadaan kosong sebidang tanah Sertifikat Hak Milik tersebut berikut asli Buku Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Desa Kalimanah Wetan tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi;

- Menghukum para Turut Tergugat Dalam Rekonvensi/Tergugat-Turut Tergugat Dalam Konvensi untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purbalingga berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Terhadap gugatan tersebut TURUT TERGUGAT III Konvensi/ Turut Tergugat IV Rekonvensi menjawab sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Perihal Gugatan Pengesahan Jual Beli;
2. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada :

Ayat (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Hal. 11 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada :

- Ayat (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftarkan atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya;
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat(1).

Dengan mengacu pada ketentuan-ketentuan tersebut maka pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah hanya dapat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga sepanjang ketentuan tersebut terpenuhi.

3. Sebagai bahan pertimbangan majelis hakim dalam memeriksa perkara ini, bahwa catatan pada Buku Tanah adalah sebagai berikut :

SHM	:	Nomor 171/Kalimanah Wetan
NIB	:	11.29.06.09.00235
Letak Tanah	:	Desa Kalimanah Wetan, Kecamatan Kalimanah, Kabupaten Purbalingga

Hal. 12 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas : 740 m²
Surat Ukur : Nomor 0235/KLM-WT/03 tanggal 12-3-2003
Nama Pemegang Hak : Arron Candra Eliyanto

Berdasarkan penjelasan sebagaimana tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT III mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Purbalingga Up. Yang Mulia Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg, untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban TURUT TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Membebankan keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon dengan hormat kiranya berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensitelah mengajukan replik dan Tergugat II, dan Turut Tergugat III telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3301236007560002, atas nama Hj. Nurpeni Yulistiati;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor : 3301230808180001 atas nama Kepala Keluarga Dhany Martinus;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Surat Kematian Nomor : 3301-KM-10032021 atas nama SUKIRNO;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No : 171 atas nama Pemegang Hak Arron Candra Eliyanto;
5. Bukti P-5 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023, nama wajib pajak Sukirno;
6. Bukti P-6 : Fotokopi Buku Mutasi Tanah Desa mengenai transaksi jual beli tanah antara Arron Candra Eliyanto dengan Sukirno (suami Penggugat);
7. Bukti P-7 : Fotokopi Surat Undangan kepada Gunadi Eliyanto dan Arron Candra Eliyanto untuk mediasi;

Hal. 13 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P-8 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 41/S.Ket//2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kalimanah Wetan tanggal 30 Januari 2023;

Menimbang bahwa bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, dan P-8 berupa fotokopi, kesemuanya telah dibubuhi cukup materai temple 10.000 (sepuluh ribu) dan telah disahkan oleh pejabat Pos dan telah diperiksa oleh Majelis Hakim dengan aslinya ternyata cocok/sesuai tidak ada perbedaan fotokopi dari asli ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensitelah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi. Supriyono dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjadi Kadus I di Desa Kalimanah Wetan sejak tahun 2002;
- Bahwa Saksi tahu karena itu tercatat dalam arsip buku mutasi;
- Bahwa Transaksi jual beli tanggal 31 Januari 1984 waktu itu Saksi belum menjadi Perangkat Desa;
- Bahwa jual belinya antara Gunadi Eliyanto dengan Sukirno;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut milik Sukirno karena SPPTnya atas nama Sukirno;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah tersebut dalam sertifikat atas nama Arron Candra Eliyanto sejak ada pelebaran jalan tahun 2004;
- Bahwa Iya bisa walaupun atas nama di sertifikat atas nama Arron Candra Eliyanto tapi di SPPT atas nama yang memiliki sekarang yaitu Sukirno;
- Bahwa tergantung si pembeli, ada juga yang di urus sampai BPN;
- Bahwa Setahu Saksi tanah tersebut sebelum dibeli Sukirno setahu Saksi milik Gunadi;
- Bahwa SPPT tanah tersebut Tahun 2002 sudah atas nama Sukirno ;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut milik Gunadi, secara informasi Gunadi mempunyai tanah di jual tapi atas nama Arron Candra Eliyanto;
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah waris untuk Arron Candra tapi tidak mau, karena Arron Candra Eliyanto minta tanah yang dipinggir jalan raya sehingga tidak mau tanah yang menjadi sengketa karena letaknya di belakang jalan utama;
- Bahwa selama ini Arron Candra tidak pernah ke Desa untuk complain;

Hal. 14 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat buku mutasi tanah Desa yang sekarang dijadikan bukti P-6 oleh Penggugat;
- Bahwa SPPT yang dijadikan bukti surat P-5 atas nama Sukirno;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut adalah keluarga Sukirno;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dan berbincang dengan Sukirno mengenai tanah pada saat ada perubahan karena pelebaran jalan;
- Bahwa yang mendapat ganti rugi dari pelebaran jalan adalah Sukirno;
- Bahwa letak tanah tersebut di jalan Cempaka Rt.002 Rw.001 Kalimanah Wetan, Kecamatan Kalimanah luas tanahnya kira-kira 50 ubin dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan Cempaka;
 - Timur : Toko sarag sereg;
 - Selatan : SD Negeri Kalimanah;
 - Barat : Suyadi Harjo sekarang ahli warisnya;
- Bahwa di atas tanah tersebut ada bangunannya dan sekarang ditempati koperasi;
- Bahwa bangunan yang ada di tanah tersebut milik Sukirno;
- Bahwa dulunya tanah kosong terus setelah dibeli oleh Sukirno kemudian di bangun kira-kira tahun 1986/1987;
- Bahwa Sudah, saat itu Saksi sudah pernah mengantar undangan ke Pak Gunadi waktu itu Sukirno sudah meninggal dunia;
- Bahwa waktu itu Gunadi cerita kalau yang menjual tanah atas nama Arron ke Sutrisno adalah Gunadi pada tahun 1980 an;
- Bahwa jual tanah di Desa yang belum mempunyai sertifikat kita menggunakan leter C dan hukum adat disaksikan Kepala Desa dan saksi-saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya bsama Sukirno tentang jual beli tanah tersebut;
- Bahwa untuk itu Saksi tidak tahu, harusnya sih iya cepet dibalik nama;
- Bahwa jual beli di Desa dibuatkan Berita Acara dan tercatat di buku mutasi tanah;
- Bahwa Permasalahannya adalah rencana tanah akan dibalik nama namun ada yang mempersulit;

Hal. 15 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunan itu dulunya untuk tempat tinggal kemudian dikontrakkan dan sekarang disewa sama koperasi;
 - Bahwa Saksi menjabat Perangkat Desa (Kadus I) sudah kurang lebih 21 tahun;
 - Bahwa Tanah yang menjadi sengketa hanya 1 (satu) bidang;
 - Bahwa sekarang tanah tersebut yang menguasai ahli waris Sukirno yaitu mas Gatot;
 - Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan bangunan itu disewakan ke koperasi;
 - Bahwa Saksi hanya mencatat di dalam buku Desa jika ada mutasi tanah namun untuk perkara ini Saksi tidak mencatatnya;
 - Bahwa Saksi masih menarik pajak tahun 2023 bulan Desember 2023;
 - Bahwa sebelum pelebaran jalan sertifikat tanah atas nama Arron dan setelah pelebaran jalan juga atas nama Arron namun diperbaharui luas dan gambarnya saja;
 - Bahwa buku mutasi adalah pegangan pemerintah Desa;
 - Bahwa yang bertugascatat di buku mutase adalah Sekretaris Desa;
 - Bahwa tanah tersebut atas nama Arron Candra Eliyanto tetapi catatan jual belinya Gunadi;
 - Bahwa sebelum tanah diatas namakan Arron Candra Eliyanto sesuai Leter C atas nama Lasbin dan mulai atas nama Arron Saksi tidak tahu;
 - Bahwa jual beli tanah antara Gunadi dengan Sukirno dalam catatan Desa tanggal 30 Januari 1984;
 - Bahwa yang dijual itu tanah milik Gunadi tapi diatasnamakan Arron dijual ke suaminya Nurpeni;
 - Bahwa sebelum tanah diatas namakan Arron tanah tersebut dulunya atas nama Lasbin;
 - Bahwa benar sebelum pelebaran jalan Sukirno sudah pegang sertifikat tersebut;
2. Saksi. Sentot Herlambang dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 16 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menjabat menjadi Kepala Desa Kalimanah Wetan 2 periode yaitu tahun 2012 sampai dengan sekarang;
- Bahwa awalnya setelah mas Gowid anak Sukirno datang minta untuk dimediasi untuk penyelesaian yang baik tapi tidak berhasil karena tidak pada hadir;
- Bahwa pertemuan mediasi yang pertama lupa tapi di pertengahan Desember 2023, kami mengundang keluarga Penggugat, Gunadi dan Arron Candra melalui Gunadi namu yang hadir hanya mas Gowid dari keluarga Penggugat;
- Bahwa Saksi ada datang ke rumah Gunadi untuk mencari tahu sebenarnya apa yang terjadi dan ternyata tanah tersebut adalah milik keluarga yang diatas namakan Arron Candra Eliyanto;
- Bahwa Gunadi tidak memenuhi undangan karena sudah sepuh usianya 70 tahun sepengetahuan Saksi kesehatannya cukup baik, mata, telinga/pendengaran juga baik;
- Bahwa Gunadi menjelaskan bahwa Arron Candra Eliyanto adalah adik kandungnya dan katanya mau tinggal di Kalimanah namun kenyataannya tinggal di Yogya sehingga bagian Arron diganti dengan uang untuk pelepasan haknya yang di kalimanah;
- Bahwa jarak antara rumah Tergugat – I (Gunadi dengan objek sengketa berjarak kurang lebih 15 sampai 20 meter;
- Bahwa Rumah Gunadi di Jalan utama yaitu Jalan Mayjend Sungkono sedangkan objek sengketa di jalan Kabupaten persisnya di belakang rumah Gunadi;
- Bahwa awalnya Ibunya Gunadi dan Arron menjual tanah ke Gunadi kemudian sama Gunadi dijual lagi ke Sukirno;
- Bahwa selama ini tidak ada yang complain dari Arron, bahkan di tahun 2004 ada pelebaran jalan dan mendapat ganti rugi dari Pemerintah yang menerima Sukirno;
- Bahwa sertifikat diperbaharui hanya jumlah luas dan gambarnya saja untuk atas nama masih tetap Arron Candra Eliyanto;
- Bahwa menurut Saksi jual beli melalui Desa sah saja apalagi dengan adanya buku Desa akan menjadi kekuatan dokumen negara yang harus dipatuhi;
- Bahwa jual beli ke Sukirno tidak ada tanda tangan Arron namun diakui oleh Gunadi dan ibunya;

Hal. 17 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adik Gunadi tidak hanya Arron Candra Eliyanto namun ada lagi pokoknya yang belakangnya ada Eliyanto;
- Bahwa luasnya kurang lebih 50 ubin, kira-kira muka 15 m x 25 m yang batas-batasnya adalah :
 - Utara : Jalan Kabupaten, jalan raya Selabaya Kalimantan, Jalan Cempaka;
 - Timut : Toko sarag sereg;
 - Selatan : SD Negeri I Kalimantan;
 - Barat : Pak Suharso dan Pak Purwadi;
- Bahwa yang meminta dimediasi adalah menantunya Sukirno Namanya Mas Gowid pada tahun 2023, minta dimediasi dengan Arron Candra Eliyanto akan tetapi Saksi tidak kenal sehingga Saksi beritahu lewat Gunadi Eliyanto dan melalui surat juga;
- Bahwa baik Arron maupun Gunadi tidak ada yang datang;
- Bahwa yang menguasai tanah sengketa tersebut adalah keluarga Sukirno;
- Bahwa awal beli tanah tersebut kosong kemudian dibangun berbentuk rumah oleh Sukirno pada tahun 1985 an;
- Bahwa benar bangunan tersebut sempat ditempati oleh keluarga Sukirno tapi sekarang dikontrakkan;
- Bahwa Saksi menjadi Kepala Desa tahun 2012 bangunan itu sudah dikontrakkan;
- Bahwa jika ada jual beli tanah yang melum disertifikat menggunakan leter C kemudian dicatat di Buku Desa dan dibuatkan Berita Acara;
- Bahwa untuk jual beli tanah sengketa ada catatan di Desa yaitu Leter C dan buku mutasi;
- Bahwa Leter C tidak bisa dirubah sedangkan buku mutase jika ada transaksi jual beli dicatat disitu dan dibuatkan berita acara;
- Bahwa masa jabatan Saksi sebagai Kepala Desa sampai dengan tahun 2025;
- Bahwa surat pernyataan yang Saksi buat tahun 2023 menerangkan bahwa SPPT atas nama Sukirno dan menerangkan sertifikat atas nama Arron Candra Eliyanto;
- Bahwa Sdr. Gowid meminta untuk dimediasi dengan tujuan agar tanahnya bisa dimutasi / balik nama;

Hal. 18 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



- Bahwa Saksi tahu catatan di buku peralihan / jual beli tanah tersebut dari Arron Candra Eliyanto ke Sukirno tapi tidak ada tandatangannya Arron Candra Eliyanto;
- Bahwa pada saat terjadinya jual beli tanah tersebut yang hadir Pemerintah Desa, penjual (Arron Candra Eliyanto) diwakili ibunya dan Gunadi, Sukirno tidak datang tapi mewakilkannya kepada bapak angkatnya;
- Bahwa setelah terjadi jual beli tanah sengketa tersebut sertifikat hak miliknya di kuasai oleh Sukirno;
- Bahwa jual beli tanah tersebut kalau tidak salah tahun 1984;
- Bahwa selama ini tidak ada pengurusan balik nama untuk tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu perubahan SPPT tanah tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.II-1 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 171 atas nama

Pemegang Hak Arron Candra Eliyanto;

2. Bukti T.II-2 : Fotokopi Surat keterangan Pendaftaran Tanah Nomor

Berkas : 17367/2023 NTPN : 820230502877150.2/05/2023 16:56:38;

3. Bukti T.II-3 : Fotokopi Tanda Terima 1 (satu) berkas permohonan blokir tertanggal 29 September 2023;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 171 fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian surat-surat bukti yang asli tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat – II;

Menimbang bahwa Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti TT-III-1 : Fotokopi Buku Tanah SHM Nomor : 171/Kalimananh Wetan, nama Pemegang Hak Arron Candra Eliyanto;
2. Bukti TT-III-2 : Fotokopi Surat ukur Nomor : 235/KLM.WT/2003 tanggal 12-3-2003;

Hal. 19 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



3. Bukti TT-III-3 : Fotokopi Warkah SHM Nomor :
171/Kalimanah Wetan,;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian surat-surat bukti yang asli tersebut dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat – III Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa untuk Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi tidak mengajukan Saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan Setempat pada tanggal 7 Februari 2024, sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa pihak Penggugat, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut adalah Error In Persona/ exceptio plurium litis consortium.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa alasan pengajuan eksepsi ini adalah kurang pihak atau masih ada beberapa orang yang harus ikut dijadikan sebagai pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau tergugat dalam perkara ini yaitu Kepala Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga karena mempunyai hubungan hukum selaku pembuat Surat Keterangan Nomor 41/S.Ket/II/2023 sebagaimana disebut dalam posita angka 4 dan petitum angka 2 ;

Dengan adanya kurang pihak tersebut tentu sengketa yang dipersoalkan belum dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh dan karenanya

Hal. 20 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



pula gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tentu menjadikan kabur (obscuur libel).

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya membantah bantahan eksepsi dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sebagai berikut:

1. Bahwa Eksepsi yang di ajukan oleh Tergugat II bukan mengenai Kompetensi absolut maupun Kompetensi relatif dalam perkara ini akan tetapi sudah masuk dalam materi pokok perkara sehingga sudah seharusnya untuk di putus bersamaan dengan putusan tentang materi Pokok Perkara.
2. Bahwa dalam eksepsi Tergugat II yang menyatakan Kepala Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga untuk di ikut sertakan sebagai para Pihak adalah tidak tepat karena dalam hal ini Kepala Desa Menerbitkan Surat Keterangan No.41/S.Ket/II/2023 adalah karena jabatannya dan di dasarkan pada Buku Induk yang ada di Kantor Desa Kalimanah Wetan sehingga tidak di masukanya dalam surat gugatan tidak lah menjadi penghalang untuk di lanjutkan terhadap pemeriksaan perkara ini.
3. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang di ajukan sudah tepat dan jelas, baik mengenai subyek dan obyek hukum secara formal sesuai dengan Hukum acara yang berlaku.

Menimbang bahwa yang dimaksud eksepsi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Error In Persona/exception plurium litis consortium adalah masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau tergugat;

Menimbang bahwa dalam setiap perkara perdata gugatan yang berada dalam pemeriksaan pengadilan, sekurang-kurangnya terdapat 2 (dua) pihak yang berhadapan satu sama lain, yaitu:

1. Pihak Penggugat yang mengajukan gugatan
Bahwa yang dimaksud dengan Penggugat adalah pihak yang memulai membuat perkara dengan mengajukan gugatan karena merasa hak perdata dirugikan;
2. Pihak tergugat yang digugat.
Bahwa yang dimaksud dengan tergugat adalah pihak yang ditarik dimuka pengadilan karena dirasa oleh Penggugat sebagai yang merugikan hak perdatanya;

Hal. 21 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selain dari pada pihak Penggugat dan tergugat, dalam praktek beracara sering ada pihak yang disebut turut tergugat, perkataan turut tergugat lazimnya dipergunakan terhadap pihak yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu;

Menimbang bahwa terhadap tidak digugatnya Kepala Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga, maka majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan adalah mengenai kepemilikan objek perkara dan bukanlah persengketaan pembuatan surat keterangan. Serta dirasakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa digugatnya Kepala Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga tidak merugikan hak perdatanya, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MA.RI. Nomor : 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa "Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara nyata *"feltelijk"* menguasai barang-barang sengketa", dan dalam hal ini yang menguasai atau menempati dan mengelola objek sengketa adalah Penggugat dan adakaitanya dengan Para Tergugat. Bahwa pada prinsipnya kewenangan setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak / orang lain, dengan demikian *asas ini memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat di dalam gugatannya*. Hal ini seperti ditegaskan dalam Yurisprudensi MA. RI. No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, Jo. No. 366 K/Sip/1973, tanggal 10 Desember 1973, Jo. No. 516 K/Sip/1973, tanggal 25 September 1975, yang menyatakan bahwa "*Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya atau merugikan kepentingannya*";

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai "gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Error In Persona/ exceptio plurium litis consortium", terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Alm Sukirno) telah membeli Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.171 NIB 11.29.06.09.00235

Hal. 22 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur tertanggal 12 Maret 2003 No.0235/KLM-WT/2003 Persil Ya 4 Klas D I C No. 700 dengan luas 740 M2 atas nama pemegang hak Arron Candra Eliyanto / Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Gunadi Eliyanto Tergugat I dan Alm Tjamiati Koomala (Ibu kandung Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) sesuai dengan Buku Induk Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga dan SPPT No. 33.03.000.011.007.0043.0 yang di Keluarkan oleh DPPKD Kabupaten Purbalingga atas nama Sukirno yang selanjutnya disebut dengan obyek sengketa;

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan tentang Tergugat II tidak pernah menjual obyek sengketa berupa sebidang tanah SHM No. 171/Desa Kalimanah Wetan, luas 740 M2, atas nama Arron Tjandra Eliyanto, terletak di Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga kepada orang lain dan tidak pernah memberi kuasa jual kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi maupun dengan almarhumah Ibu Tjamiati Komala atau siapapun saja serta Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah menghadap kepada Pejabat yang terkait dengan urusan tanah sengketa tersebut.;

Menimbang bahwa Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan tentang Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada :

Ayat (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada :

Hal. 23 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Ayat (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya;

(2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;

(3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Dengan mengacu pada ketentuan-ketentuan tersebut maka pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah hanya dapat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga sepanjang ketentuan tersebut terpenuhi.

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah istri dari almarhum Sukirno yang telah meninggal dunia pada tanggal 21 Agustus 2004 sebagaimana surat keterangan kematian No.3301-KM-10032021-0001' bukti P-3;
- Saat ini fisik tanah dan bangunan, serta sertifikat hak milik no. 171 sebagaimana dimaksud tersebut telah di kuasai oleh Penggugat.
- Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah berulang kali menghubungi dan bermusyawarah bahkan di mediasi berkali - kali oleh Pemerintahan Desa Kalimanah Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga namun tidak ada tanggapan positif dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut :

Hal. 24 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



1. Jual beli terhadap ojek perkara tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No, 171 dengan surat ukur GS No. 0235/KLM- W9/2003 tertanggal 12 Maret 2023 seluas 740 M2 yang terletak di Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga;
2. Kepemilikan objek perkara yang terletak di Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum-petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sebagai berikut;

Menimbang bahwa mengenai petitum angka 1 yang menuntut untuk Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum angka 1 tersebut berkaitan dengan petitum-petitum lainnya maka petitum angka 1 akan dipertimbangkan setelah petitum-petitum lainnya dipertimbangkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 2 dari gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang bahwa Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2008 tentang pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan perdata umum dan perdata khusus halaman 47 tertulis II. TEKNIS PRADILAN A. PERMOHONAN angka 12. Pernohonan yang dilarang. a. *Permohonan untuk menetapkan status kepemilikan atas suatu benda, baik benda bergerak ataupun tidak bergerak.* b. permohonan untuk menetapkan setatus kealihan warisan seseorang, setatus keahlian warisan ditentukan dalam suatu gugatan. c. Permohonan untuk menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah. Menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah harus dalam bentuk gugatan.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat petitum angka 2 yang menuntut untuk menyatakan sah secara Hukum Surat Keterangan Nomor : 41/S.Ket/I/2023 (bukti P-8) yang di keluarkan atas dasar pada Buku Induk Desa yang di buat oleh Kepala Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga. Berdasarkan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2008 tentang pedoman teknis administrasi dan

Hal. 25 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



teknis peradilan perdata umum dan perdata khusus halaman 47 tertulis II. TEKNIS PRADILAN A. PERMOHONAN angka 12. Huruf c. Permohonan untuk menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah. Menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah harus dalam bentuk gugatan. Karena perkara *a quo* adalah perkara gugatan, dan tidak dapat dibantah oleh pihak Tergugat II dan pihak Turut Tergugat III sehingga untuk menyatakan sah surat dapat dibenarkan, maka petitum gugatan angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa didalam tuntutan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dibunyikan memohon putusan yang seadi - adilnya (*Ex a quo et bono*). Oleh karena didalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi redaksi (penulisan) poin/angka pada petitum (tuntutannya) tidak berurutan tertulis ada dua poin/angka 3 (dobel). Agar amar putusan perkara ini berurutan, maka Majelis Hakim akan mengurutkan dari petitum angka 1 sampai dengan petitum angka 7;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu petitum (tuntutan) gugatan pokok angka 3 dari Penggugat sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 172 *Herzien Inlandsch Reglementh* (H.I.R) undang-undang Hukum acara perdata menyebutkan "maka yang disebut alat-alat bukti, yaitu: bukti dengan surat bukti dengan saksi persangkaan-persangkaan pengakuan sumpah di dalam segala hal dengan memperhatikan aturan-aturan yang ditetapkan dalam pasal-pasal yang berikut. Penjelasan : 1. Apa yang disebutkan sebagai alat-alat bukti dalam pasal ini sebenarnya kurang lengkap. Menurut HIR sesungguhnya masih ada lagi beberapa macam alat bukti lain lagi, seperti misalnya: hasil pemeriksaan hakim sendiri atau hasil penyelidikan setempat yang tersebut dalam pasal 154, hasil pemeriksaan orang ahli yang disebutkan dalam pasal 155 dan begitu pula hal-hal yang diakui oleh umum, atau yang diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak".

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan objek perkara adalah sah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang didapatkan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Alm Sukirno) dengan cara membeli Tanah dan membangun Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.171, dengan di sepakati jual beli atas tanah dan bangunan tersebut maka Tergugat I dan alm Tjamiati Koomala (Ibu kandung Tergugat I dan Tergugata II Konvensi/Penggugat Rekonvensi)

Hal. 26 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan dokumen – dokumen atas dasar kepercayaan dan kekeluargaan. Sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.171 Surat Ukur tertanggal 12 Maret 2003 atas nama pemegang hak Arron Candra Eliyanto / Tergugat II baru di serahkan kepada Sukirno (suami Penggugat) pada tahun 2003;

Menimbang bahwa alat bukti yang menjadi dasar penguasaan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Sertifikat Hak Milik No. 171 (bukti P-4, bukti T II- 1, bukti TT III-1), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun 2023 (bukti P-5), Buku Mutasi Tanah Desa mengenai transaksi jual beli tanah antara Arron Candra Eliyanto dengan Sukirno (suami Penggugat) (bukti P-6), dan Surat Keterangan Nomor : 41/S.Ket/II/2023 mengenai sepengetahuan perangkat Desa Wetan Kalimanah Sertifikat Hak Milik No. 171 atas nama Arron Candra Eliyanto saat ini dimiliki oleh Sukirno pada tahun 1980, telah terjadi proses jual beli antar Sukirno dengan bapak Gunadi Eliyanto dan Ibu kandungnya pada tahun 1980, bukti penguasaan tanah Sertifikat Hak Milik tersebut SPPT Nomor :33.03.060.011.007.0043.0 atas nama Sukirno, dan bukti sertifikat dan SPPT sebagaimana tersebut diatas dipegang oleh keluarga ahli waris almarhum Sukirno. Serta dari keterangan Saksi Supriyono, dan Saksi Sentot Herlambang;

Menimbang bahwa alat bukti yang menjadi dasar penguasaan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 171 atas nama pemegang hak Arron Candra Eliyanto (bukti P-4, bukti T II- 1, bukti TT III-1) Surat keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas : 17367/2023 NTPN : 820230502877150.2/05/2023 6:56:38., (bukti T II-2) Tanda Terima 1 (satu) berkas permohonan blokir (bukti T II-3);

Menimbang bahwa Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang bahwa Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yakni Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) ialah hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-

Hal. 27 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53;

Menimbang bahwa Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dimaksud Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum diatas diketahui bahwa telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli dengan Tergugat III selaku penjual, namun jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan dilakukan dengan dibawah tangan dan diketahui oleh kepala desa setempat;

Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 123 K/Sip/1970 tanggal 19 September 1970 dan Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, serta Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1082 K/Sip/1973 tanggal 16 Juni 1976, menyatakan bahwa sahnya suatu jual beli tanah cukup hanya dengan kesepakatan baik para pihak, atau dengan perkara lain secara formil tidak tergantung pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang bahwa untuk transaksi tanah yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah harus dengan Akta PPAT, adalah lebih bersifat sebagai syarat formal dan prosedur administratif, sehingga tanpa adanya Akta PPAT tidak mengapus sahnya suatu transaksi tanah yang bermaksud untuk mengalihkan hak atas tanah;

Menimbang bahwa meskipun jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensidan, Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi yang tidak dilakukan melalui PPAT seperti ketentuan keharusan dalam hal transaksi tanah yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, dan telah dilakukan atas itikad baik para pihak dan juga obyek sengketa secara riil sudah dibayar lunas harganya oleh Sukirno (suami Penggugat);

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum diatas diketahui bahwa telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli dengan Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku penjual, namun jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan dilakukan dengan dibawah tangan dan diketahui oleh kepala desa setempat;

Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 123 K/Sip/1970 tanggal 19 September 1970 dan Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal

Hal. 28 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27 Mei 1975, serta Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1082 K/Sip/1973 tanggal 16 Juni 1976, menyatakan bahwa sahnya suatu jual beli tanah cukup hanya dengan kesepakatan baik para pihak, atau dengan perkara lain secara formil tidak tergantung pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang bahwa meskipun jual beli antara Sukirno dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak dilakukan melalui PPAT seperti ketentuan keharusan dalam hal transaksi tanah yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, dan telah dilakukan atas itikad baik para pihak dan juga obyek sengketa secara riil sudah dibayar lunas harganya oleh Pembeli suami Penggugat, dan mengenai jual beli tanah tersebut tertuang didalam buku Desa (bukti P-6) serta didukung dari keterangan Saksi Supriyono selaku Kepala Dusun I di Desa Kalimanah Wetan, Kecamatan Kalimanah, Kabupaten Purbalingga dan Saksi Sentot Herlambang selaku Kepala Desa Kalimanah Wetan, Kecamatan Kalimanah, Kabupaten Purbalingga, sebelumnya sejak terjadi jual beli tidak pernah bersengketa dengan pihak manapun, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus mendapat perlindungan sebagai pembeli beritikad baik, dengan demikian jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dinilai sah secara hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide ayat (1)” atau “dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertahanan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertahanan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan (vide ayat (2))”;

Menimbang bahwa perbuatan pemindahan hak atas tanah dalam perkara *a quo* tidak dapat dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT, dimana hal tersebut dikarenakan kurangnya pemahaman Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Para Tergugat tentang hukum;

Hal. 29 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg

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)



Menimbang bahwa dengan demikian jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga, sebagaimana sertifikat hak milik No.171 dengan Surat Ukur GS No. 0235/KLM-W9/2003 tertanggal 12 Maret 2003 seluas 740 M2 terdaftar atas nama Arron Candra Eliyanto, adalah sah dan Sukirno sebagai pembeli adalah pemegang hak atas objek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena Sukirno adalah Pemegang Hak atas sebidang tanah beserta tanaman yang terletak dahulu Dusun Air Kemuning, Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bengkulu Selatan sekarang Desa Air Kemuning Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu, sebagaimana sertifikat hak milik No.171 dengan Surat Ukur GS No. 0235/KLM-W9/2003 tertanggal 12 Maret 2003 seluas 740 M2 terdaftar atas nama Arron Candra Eliyanto, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensiberhak mendaftarkan tanah obyek sengketa tersebut untuk dan atas nama dirinya;

Menimbang bahwa selama proses sidang yang telah dilangsungkan hanya pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensiyang telah menghadirkan alat bukti Saksi yakni Saksi Supriyono, dan Saksi Sentot Herlambang, dan telah nyata dapat dijadikan acuan untuk mendapatkan fakta yang akurat karena keterangan saksi-saksi tersebut secara langsung saling bersesuaian antara Saksi;

Menimbang bahwa penguasaan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensidikuatkan dengan keterangan dari Saksi Supriyono, dan Saksi Sentot Herlambang sebagai berikut:

1. Supriyono.

- Bahwa Transaksi jual beli tanggal 30 Januari 1984 waktu itu Saksi belum menjadi Perangkat Desa, Saksi tahu jual beli tanah antara Gunadi dengan Sukirno (suami Penggugat) karena itu tercatat dalam arsip buku mutasi di Desa;
- Bahwa Setahu Saksi tanah tersebut sebelum dibeli Sukirno (suami Penggugat) adalah milik Gunadi, waktu itu Gunadi cerita kalau yang menjual tanah atas nama Arron ke Sutrisno adalah Gunadi pada tahun 1980-an;
- Bahwa SPPT tanah tersebut Tahun 2002 sudah atas nama Sukirno dijadikan bukti surat P-5;
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah waris untuk Arron Candra tapi tidak mau, karena Arron Candra Eliyanto minta tanah yang dipinggir jalan raya

Hal. 30 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



sehingga tidak mau tanah yang menjadi sengketa karena letaknya di belakang jalan utama;

- Bahwa selama ini Arron Candra tidak pernah ke Desa untuk mempermasalahkannya;

- Bahwa Saksi pernah melihat buku mutasi tanah Desa yang sekarang dijadikan bukti P-6 oleh Penggugat;

- Bahwa yang menguasai tanah dan bangunan tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensisekarang di konterak oleh koperasi;

- Bahwa letak tanah tersebut di jalan Cempaka Rt.002 Rw.001 Kalimanah Wetan, Kecamatan Kalimanah luas tanahnya kira-kira 50 ubin dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Cempaka;
- Timur : Toko sarag sereg;
- Selatan : SD Negeri Kalimanah;
- Barat : Suyadi Harjo sekarang ahli warisnya;

- Bahwa dulunya tanah kosong terus setelah dibeli oleh Sukirno kemudian di bangun kira-kira tahun 1986/1987;

- Bahwa jual beli di Desa dibuatkan Berita Acara dan tercatat di buku mutasi tanah;

2. Sentot Herlambang.

- Bahwa Gunadi menjelaskan bahwa Arron Candra Eliyanto adalah adik kandungnya dan katanya mau tinggal di Kalimanah namun kenyataannya tinggal di Yogya sehingga bagian Arron diganti dengan uang untuk pelepasan haknya yang di kalimanah;

- Bahwa rumah Gunadi di Jalan utama yaitu Jalan Mayjend Sungkono sedangkan objek sengketa di jalan Kabupaten persisnya di belakang rumah Gunadi;

- Bahwa awalnya Ibunya Gunadi dan Arron menjual tanah ke Gunadi kemudian sama Gunadi dijual lagi ke Sukirno;

- Bahwa selama ini tidak ada yang keberatan/mempermasalahkan dari Arron, bahkan di tahun 2004 ada pelebaran jalan dan mendapat ganti rugi dari Pemerintah yang menerima Sukirno;

- Bahwa jual beli ke Sukirno tidak ada tanda tangan Arron namun diakui oleh Gunadi dan ibunya;

- Utara : Jalan Kabupaten, jalan raya Selabaya Kalimanah, Jalan Cempaka;
- Timut : Toko sarag sereg;

Hal. 31 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : SD Negeri I Kalimantan;
- Barat : Pak Suharso dan Pak Purwadi;
- Bahwa yang menguasai tanah sengketa tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi(keluarga Sukirno);
- Bahwa awal beli tanah tersebut kosong kemudian pada tahun 1985 an dibangun berbentuk rumah oleh Sukirno, sempat ditempati oleh keluarga Sukirno tapi sekarang dikontrakkan kepada koperasi;

Menimbang bahwa telah di dapat fakta terhadap objek perkara *a quo* atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.171 yang terletak di Desa Kalimantan Wetan Kecamatan Kalimantan Kabupaten Purbalingga. Kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensitidak dapat menunjukkan surat jual belinya, bahwa alasan jual beli tersebut adalah suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi(Alm Sukirno) telah membeli Tanah, sejak terjadinya jual beli objek tanah *a quo* Almarhum Sukirno telah menguasainya dan mendirikan bangunan diatas tanah itu, berdasarkan bukti P-4 berupa Sertifikat Hak Milik No.171 aslinya dan telah diajukan bukti P-6 bahwa ternyata surat jual beli tersebut telah tercatat di kantor Desa Desa Kalimantan Wetan Kecamatan Kalimantan Kabupaten Purbalingga.

Menimbang bahwa Arron Candra Eliyanto adalah adik kandung Gunadi, Arron Candra Eliyanto mau tinggal di Kalimantan namun kenyataannya tinggal di Yogya, tanah tersebut awalnya tanah waris untuk Arron Candra tapi Arron Candra tidak mau, karena Arron Candra Eliyanto minta tanah yang dipinggir jalan raya sehingga tidak mau tanah yang menjadi sengketa karena letaknya di belakang jalan utama, sehingga bagian Arron diganti dengan uang untuk pelepasan haknya yang di kalimanan, selama ini Arron Candra tidak pernah ke Desa untuk mempermasalahkannya tanah yang telah di jual Gunadi kepada Sukirno. Setahu Saksi Supriyono dan Saksi Sentot Herlambang tanah tersebut sebelum dibeli Sukirno (suami Penggugat) adalah milik Gunadi, waktu itu Gunadi cerita kalau yang menjual tanah atas nama Arron ke Sutrisno adalah Gunadi pada tahun 1980-an, Transaksi jual beli tanggal 30 Januari 1984 waktu itu Saksi belum menjadi Perangkat Desa setelah terjadi jual beli tanah sengketa tersebut sertifikat hak miliknya di kuasai oleh Sukirno, Saksi tahu jual beli tanah antara Gunadi dengan Sukirno (suami Penggugat) karena itu tercatat dalam arsip buku mutasi di Desa, setelah dibeli oleh Sukirno tanah tersebut kosong kemudian pada tahun 1985 an dibangun rumah oleh Sukirno, sempat ditempati oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (keluarga almarhum Sukirno) hingga sekarang dikontrakkan kepada koperasi yang menguasai tanah dan

Hal. 32 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serti tifikat hak milik No.171 dan bangunan objek perkara adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi(kluarga almarhum Sukirno). penguasaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas objek perkara sudah dikuatkan dengan alat bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tanah tersebut pada Tahun 2002 sudah atas nama Sukirno dijadikan (bukti P-5), Saksi Saksi Supriyono dan Saksi Sentot Herlambang pernah melihat buku mutasi tanah di Desa yang sekarang dijadikan (bukti P-6) oleh Penggugat. Penguasaan atas tanah objek sengketa dilakukan oleh Sukirno / Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensisejak tahun 1984 tanpa terputus-putus;

Menimbang bahwa dari dalil gugatan Penggugat yakni angka 2, angka 3, angka 4, angka 5 dan angka 6 memiliki kaitan antara satu dalil dengan dalil yang lainnya dan dengan maskud serta tujuan yang sama telah didukung dengan alat bukti berupa bukti P-3 berupa Surat Kematian atas nama Sukirno, bukti p-4 berupa sertifikat hak miilik No : 171 atas nama Arron Candra Eliyanto (telah dikuasi oleh Sukirno setela terjadi jual beli objek tanah tersebut, bukti P-6 berupa buku mutasi tanah Desa mengenai teransaksi jual beli tanah antara Arron Candra Eliyanto dengan Sukirno (suami Penggugat) dan bukti P-5 berupa surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023, nama wajib pajak Sukirno, serta keterangan Para Saksi dari Penggugat yang saling bersesuaian yakni Saksi Supriyono, dan Saksi Sentot Herlambang, oleh karenanya petitum angka 3 dari gugatan Penggugat tersebut dapat di buktikan dan patutlah dikabulkan;

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan dalilnya pada petitum angka 3, sehingga petitum angka 4 yang menuntut untuk "Menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya pembeli dan pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 171 dengan Surat Ukur GS No.0235/KLM-W9/2003 Tertanggal 12 Maret 2003 Persil Ya 4 Klas D I C No. 700 dengan luas 740 M2 atas nama pemegang hak Arron Candra Eliyanto sesuai dengan Buku Induk Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga dan SPPT No. 33.03.000.011.007. 0043.0 yang di Keluarkan oleh DPPKD Kabupaten Purbalingga atas nama Sukirno adalah sah milik Penggugat." Oleh karenanya petitum gugatan angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai petitum angka 5 maka majelis Hakim berpendapat dengan dikabulkannya inti gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu petitum angka 3 dan petitum angka 4,

Hal. 33 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah dan bangunan tersebut dihadapan badan pertanahan nasional, sehingga petitum angka 5 beralasan humkum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dibunyikan memohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex aequo et bono*). Agar amar putusan perkara ini dapat dijalankan setelah berkekuatan hukum tetap terhadap petitum angka 5, yakni "Memberi izin dan kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas nama sendiri selaku Pembeli untuk dapat melakukan perbuatan hukum atas Tanah dan Bangunan tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan / atau Badan Pertanahan Nasional. Diperbaiki menjadi "Memberi izin dan kuasa kepada Penggugat untuk bertindak atas nama sendiri selaku Pembeli untuk dapat melakukan perbuatan hukum atas Tanah dan Bangunan tersebut di hadapan Badan Pertanahan Nasional." Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Putusan No. 140 K/Sip/1971, "*Keputusan judex facti yang didasarkan petitum subsidair, yaitu permohonan mengadili menurut kebijaksanaan Pengadilan, hingga karenanya tidak merasa terikat kepada petitum primair, dapat dibenarkan, karena dengan demikian lebih diperoleh suatu keputusan yang mendekati rasa keadilan, asalkan masih dalam kerangka yang serasi dengan inti petitum primair*";

Menimbang bahwa mengenai petitum angka 6 yang menuntut untuk menghukum Tergugat / turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan putusan dalam perkara ini. Dengan dikabul dikabulkannya petitum angka 3, dan petitum angka 4, maka petitum angka 6 harus juga dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang bahwa dalam perkara ini pihak Tergugat II dalam kesempatan ini pula Aaron Tjandra Eliyanto semula Tergugat II Dalam Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Penggugat Dalam Rekonvensi mengajukan gugatan balik/rekonvensi melawan :

1. Hj. Nurpeni Yulistiati semula Penggugat Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Tergugat Dalam Rekonvensi;
2. Gunadi Eliyanto, semula Tergugat I Dalam Konvensi sekarang mohon

Hal. 34 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg

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)



disebut sebagai Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi;

3. Indrayanti Eliyanto, semula Turut Tergugat I Dalam Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Turut Tergugat II Dalam Rekonvensi;

4. Mj Ginawati Eliyanto, semula Turut Tergugat II Dalam Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Turut Tergugat III Dalam Rekonvensi;

5. Badan Pertanahan Nasional Cq Kepala Kantor Pertanahan/ATR Kabupaten Purbalingga, semula Turut Tergugat III Dalam Konvensi sekarang mohon disebut sebagai Turut Tergugat IV Dalam Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut :

3. Bahwa alasan gugatan Rekonvensi ini adalah sebagai berikut:

3.1 Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi adalah memiliki sebidang tanah pekarangan (tanah kosong/belum ada bangunannya) yang telah besertifikat Hak Milik Nomor 171/Desa Kalimanah Wetan, luas 740 M2, atas nama Aaron Tjandra Eliyanto, terletak di Desa Kalimanah Wetan, Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga ; selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa,

3.2 Bahwa Penggugat D.R. bekerjanya selalu merantau di luar kota maka untuk mengurus dan mengawasi obyek sengketa tersebut oleh Penggugat Dalam Rekonvensi ditiadakan kepada Ibu kandung Penggugat D.R dan Turut Tergugat I D.R dan Sertifikatnya supaya disimpan dengan baik agar aman;

3.3 Bahwa Penggugat D.R. sangat terkejut munculnya gugatan yang diajukan oleh Tergugat D.R. yang mengklaim dan menguasai tanah sengketa berikut sertifikatnya dengan alasan telah membeli sebidang tanah sengketa tersebut pada hal Penggugat D.R. tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah sengketa kepada Tergugat D.R. ataupun tidak pernah menjual obyek sengketa kepada siapapun juga serta tidak pernah memberikan kuasa jual kepada siapapun juga ;

3.4 Bahwa Tergugat D.R. telah nyata menguasai tanah sengketa dan Sertifikat tersebut adalah tanpa alas hak yang sah serta mendirikan bangunan rumah diatas tanah sengketa dengan tanpa seijin Penggugat D.R. selaku pemilik yang sah maka Tergugat D.R. telah melakukan perbuatan melawan hukum dan karenanya Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk membongkar bangunan yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hakim Milik Nomor 171/Desa Kalimanah Wetan, luas 740 M2, atas nama Aaron Tjandra Eliyanto,

Hal. 35 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



terletak di Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga dan menyerahkan dalam keadaan kosong sebidang tanah Sertifikat Hak Milik tersebut berikut asli Buku Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Desa Kalimanah Wetan tersebut kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi;

Menimbang bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- 3.1 Dari fakta yang telah didapat pada kenyataannya Tanah objek perkara adalah tanah dan di atasnya berdiri bangunan yang telah digunakan untuk tempat tinggal di kuasai oleh pihak Penggugat sampai dengan hari sidang pemeriksaan setempat keadaan/kondisinya telah dikontrakkan oleh pihak Penggugat kepada pihak koperasi;
- 3.2 dan 3.3 Pada kenyataannya Ibu kandung Penggugat juga ikut mewakili peroses jual-beli tanah objek sengketa perkara *a quo* hal tersebut dibuktikan oleh Penggugat dengan bukti P-6 berupa buku mutasi tanah Desa mengenai transaksi jual beli tanah antara Arron Candra Eliyanto dengan Sukirno (suami Penggugat), serta dari keterangan Saksi Sentot Herlambang diwakili Ibu kandung Arron Candra Eliyanto dan Gunadi (abang Arron Candra Eliyanto);
- 3.4 bahwa fakta yang telah didapat selama proses persidangan hingga pada hari sidang pemeriksaan setempat di tanah objek perkara *a quo* yang menguasai tanah dan bangunannya adalah pihak penggugat dari bukti P-4 berupa sertifikat hak milik No : 171 aslinya dikuasai oleh Penggugat, dan bukti P-5 berupa surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023, nama wajib pajak Sukirno, serta dari keterangan Saksi Supriyono dan Saksi Sentot Herlambang;
- Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi dengan menarik Penggugat Rekonvensi dalam Perkara *a quo* tanpa alasan hukum dan bukti-bukti yang jelas;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Hal. 36 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Menimbang bahwa pemeriksaan atau pertimbangan pembuktiannya, maupun putusannya dalam gugatan konvensi diambil alih untuk digunakan dalam pertimbangan gugatan rekonsensi;

Menimbang bahwa meskipun undang-undang tidak mengatur syarat koneksitas antara gugatan rekonsensi dengan konvensi, ternyata praktik peradilan cenderung menerapkannya. Oleh karena itu, gugatan rekonsensi baru dianggap sah dan dapat diterima (*admissible*) untuk diakumulasi dengan gugatan konvensi, apabila terpenuhi syarat:

- Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan rekonsensi;
- Hubungan pertautan antara itu harus sangat erat (*inneljke samen hangen*), sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses dan putusan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonsensi mendalihkan mengenai objek perkara, maka terdapat hubungan hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonsensi;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 2 gugatan rekonsensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam gugatan perkara *aquo* telah dibuktikan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonsensi karena sudah terbukti terjadi proses jual beli terhadap tanah objek perkara *a quo*, maka sudah tidak memiliki hak atas tanah objek perkara *a quo* dalam gugatan *Konvensi* dengan demikian petitum angka 2 gugatan *rekonsensi* harus pula ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 3 gugatan rekonsensi, maka Majelis Hakim berpendapat dengan ditolaknya petitum angka 2 gugatan rekonsensi maka Tergugat Rekonsensi tidak dapat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 171/Desa Kalimanah Wetan, sehingga terhadap petitum angka 3 gugatan rekonsensi harus pula ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 4 gugatan rekonsensi, maka Majelis Hakim berpendapat dengan ditolaknya petitum angka 2, dan angka 3 gugatan rekonsensi maka Tergugat Rekonsensi tidak dapat dihukum untuk membongkar bangunan, dan menyerahkan dalam keadaan kosong sebidang tanah berikut sertifikat hak milik aslinya Nomor 171/Desa Kalimanah Wetan, luas 740 M2, sehingga terhadap petitum angka 4 gugatan rekonsensi harus pula ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 5 gugatan rekonsensi, maka Majelis Hakim berpendapat dengan ditolaknya petitum angka 2 gugatan

Hal. 37 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



rekonvensi sehingga terhadap petitum angka 5 gugatan rekonvensi harus pula ditolak;

Menimbang bahwa dengan ditolaknya petitum angka 2, petitum angka 3, petitum angka 4, dan petitum angka 5 gugatan rekonvensi, maka petitum angka 1 rekonvensi harus pula ditolak;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan seluruhnya, sedangkan gugatan rekonvensi ditolak seluruhnya sehingga Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 163 *Herzien Inlandsch Reglementh* (H.I.R) Undang-Undang Republik Indonesia serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara Hukum Surat Keterangan Nomor : 41/S.Ket/II/2023 yang di keluarkan atas dasar pada Buku Induk Desa yang di buat oleh Kepala Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga.
3. Menyatakan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan luas 740m2 dengan Sertifikat Hak Milik No.171 dengan Surat Ukur GS No. 0235/KLM-W9/2003 Tertanggal 12 Maret 2003 Persil Ya 4 Klas D I C No. 700 dengan luas 740 M2 atas nama pemegang hak Arron Candra Eliyanto sesuai dengan Buku Induk Desa Kalimanah Wetan Kecamatan Kalimanah Kabupaten Purbalingga dengan tanda – tanda batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan Cempaka

Hal. 38 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Toko Serag Sereg
- Selatan : SD Negeri I Kalimantan Wetan
- Barat : Rumah Bu Nur

Adalah sah milik Penggugat.

4. Menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah satu-satunya pembeli dan pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik SHM No. 171 dengan Surat Ukur GS No.0235/KLM-W9/2003 Tertanggal 12 Maret 2003 Persil Ya 4 Klas D I C No. 700 dengan luas 740 M2 atas nama pemegang hak Arron Candra Eliyanto sesuai dengan Buku Induk Desa Kalimantan Wetan Kecamatan Kalimantan Kabupaten Purbalingga dan SPPT No. 33.03.000.011.007.0043.0 yang di Keluarkan oleh DPPKD Kabupaten Purbalingga atas nama Sukirno adalah sah milik Penggugat;

5. Memberi izin dan kuasa kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk bertindak atas nama sendiri selaku Pembeli untuk dapat melakukan perbuatan hukum atas Tanah dan Bangunan tersebut di hadapan Badan Pertanahan Nasional;

6. Menghukum Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi, dan Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan putusan dalam perkara ini;

DALAM REKONVENS

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

DALAM KONVENS DAN REKONVENS

- Menghukum Tergugat I Konvensi/ Turut Tergugat I Rekonvensi, dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp908.000,00 (sembilan ratus delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purbalingga, pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2024, oleh kami, Hayadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nikentari, S.H., M.H., dan Crimson, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Kamis 14 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk

Hal. 39 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg

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

umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Istari, S.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi, tanpa dihadiri oleh Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, dan Turut Tergugat II Konvensi/ Turut Tergugat III Rekonvensi.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Nikentari, S.H., M.H.

Hayadi, S.H., M.H.

ttd

Crimson, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Istari, S.H.

Perincian biaya:

1.	Materai	: Rp10.000,00
2.	Redaksi	: Rp10.000,00
3.	Proses	: Rp50.000,00
4.	PNBP	: Rp140.000,00
5.	Panggilan	: Rp138.000,00
6.	Pemberitahuan	: Rp46.000,00
7.	Pemeriksaan Setempat	: Rp514.000,00
Jumlah		: Rp908.000,00 (Sembilan ratus delapan ribu rupiah)

Hal. 40 dari 40 hal. Putusan Perdata Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Pbg

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)