



PUTUSAN

Nomor 482/Pdt/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NURYANI, Tempat tgl Lahir : Magelang, 23 April 1963, Jenis Kelamin : Perempuan Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswata, Status : Janda, Pendidikan : SLTP, Alamat : Kp. Potrobangsari IV Rt. 03 / Rw 02 Kecamatan Magelang Utara, Magelang;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Joko Setiyono, S.H. Advokat dan Penasihat Hukum berkantor di Jalan KH. Irsyad No.23 RT.01 RW.08 Pandansari Timur, Kelurahan Sumberejo, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 15 Oktober 2020 dibawah Nomor Register 151/X/2020, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat I;

Lawan:

- 1. AGUS SANTOSO**, umur 49 tahun pekerjaan TNI beralamat di Asrama Subang/Asrama Merpati Jl. Sulawesi Rt 11 Rw 08 No.17 Kelurahan Wates Kota Magelang;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supardiyono, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang menunjuk domisili hukum pada Kantor Advokat "Supardiyono & Rekan" beralamat di Kargilan RT.04/RW.09 Desa Sriwedari, Kecamatan Salaman, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah 56161 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 22 Oktober 2020 dibawah Nomor Register 156/X/2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
- 2. MENTERI DALAM NEGERI CQ GUBERNUR JAWA TENGAH, CQ WALIKOTA MAGELANG, CQ CAMAT DI KECAMATAN MAGELANG UTARA, CQ KEPALA KELURAHAN POTROBANGSARI**



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

**DI KANTOR KELURAHAN POTROBANGSAN KECAMATAN
MAGELANG UTARA, KOTA MAGELANG**, beralamat di Jl. Pahlawan
No.134 kelurahan Potrobangsang;

Dalam hal ini diwakili oleh Edi Sudaryanto, S.Sos, sebagai
Lurah Potrobangsang Kecamatan Magelang Utara Kota
Magelang, berdasarkan Surat Keputusan Walikota Magelang
Nomor 821.2/011/430 Tahun 2018 tertanggal 20 Februari
2018, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula
Tergugat II;

3. PRIYO HARYATMOKO, S.H, Notaris di Magelang Kota
beralamat di Jl. Pahlawan 03/125 Kecamatan Magelang Utara,
Kota Magelang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III
semula Tergugat III;

**4. MENTERI PERTANAHAN REPUBLIK INDONESIA
BERKEDUDUKAN HUKUM DI KANTOR PUSAT BADAN
PERTANAHAN NASIONAL RI DI JAKARTA, CQ KEPALA KANTOR
WILAYAH JAWA TENGAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
BERKEDUDUKAN HUKUM DI SEMARANG JAWA TENGAH, CQ
KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA
MAGELANG**, beralamat di Jl. Ali Basyah Sentot Prawiridirjo No.02 Kota
Magelang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nur Aini Arifah,
A.Ptnh, Tri Amini, A.Ptnh, Prayogo, S.Ptnh dan M. Brilliant
Cahya Kusuma, S.si, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor
439.I/SKu-33.71.MP.02.02/VI/2020 tertanggal 9 Juni 2020
yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Magelang tanggal 22 Juni 2020 dibawah Nomor Register
76/VI/2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula
Turut Tergugat Berkepentingan;

Dan

1. ARGO WIDJONO, Tempat tgl lahir : Magelang, 27 Maret
1964, Jenis kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Pekerjaan :
Karyawan Swasta, Pendidikan : S1, Alamat : Jl. H.M Asyari
Cibonong Rt 01 Rw 01 Kelurahan Cibinong Kecamatan
Cibinong Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Turut
Terbanding I semula Penggugat II;

Halaman 2 dari 36 halaman Putusan Nomor 482/Pdt/2020/PT SMG



2. AGUS WIBOWO, Tempat tgl lahir : Magelang, 8 Agustus 1968, Jenis kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, Pendidikan : D3, Alamat : Jl. Buah Rt 06 Rw 04 Kelurahan Pekayon Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Penggugat III;

Pengadilan Negeri tersebut :

Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 16 November 2020 Nomor 482/Pdt/2020/PT SMG serta berkas perkara Pengadilan Negeri Magelang Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Mgg dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatan tertanggal 9 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 10 Januari 2020 dalam Register Nomor: 1/Pdt.G/2020/PN Mgg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu pernah hidup di Magelang suami istri yang bernama Hardiwijaya dengan Prasetiajati dan dalam perkawinannya telah mempunyai 4 orang anak yang masing-masing bernama :
 - a. Irawan Wijaya
 - b. Megawati Kusna
 - c. Ari Wijayanti
 - d. Edi Wijaya
2. Bahwa selanjutnya Hardiwijaya menikah lagi yang kedua dengan Asih dan dalam perkawinannya mempunyai 1 orang anak yang bernama Nuryani (penggugat 1)
3. Bahwa Hardiwijaya, Prasetiajati, Asih, kesemuanya telah meninggal dunia di Magelang.
4. Bahwa di Magelang juga pernah hidup suami istri yang bernama Haryoto menikah dengan Ibu Ida Zaida, dalam perkawinannya telah mempunyai 2 orang anak yang bernama :
 - a. Argo Widjono (Penggugat 2)
 - b. Agus Wibowo (Penggugat 3)
5. Bahwa Hardiwijaya dengan Haryoto pernah membuat perjanjian perikatan dengan Raden Sujono Judowikarto pada tanggal 27 September 1968 mengenai tanah beserta bangunannya dahulu Letter D/II per C No. 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya menjadi C No. 323 P. 112 D II Luas 280m² SHM No. 856 atas nama Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis dan sekarang menjadi SHM No. 856 atas nama Agus Santoso (Tergugat 1) terletak dahulu dikenal di Kampung Potrobangsang V Kota Madya Magelang, sekarang menjadi di Potrobangsang IV Rt.03 Rw.05 Kelurahan Potrobangsang, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Kampung
Sebelah selatan : Bp Gimo Harsono
Sebelah Timur : Tan Subagyo P
Sebelah Barat : Jl Kampung

Untuk selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA

6. Bahwa dahulu obyek sengketa adalah milik Raden Soejono Judowikarto yang dibeli dari milik asal atas nama Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis alias Ny Sarju secara di bawah tangan, selanjutnya Raden Soejono ingin memproses hak milik obyek sengketa tetapi mengalami kesulitan karena Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis alias Ny Sarju berada di Surabaya sehingga pada tanggal 16 Oktober 1963 Raden Soejono Judowikarto melalui Lurah Potrobangsang Magelang pada waktu itu, maka kelurahan potrobangsang mengeluarkan surat panggilan kepada Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis alias Ny Sarju untuk datang ke kelurahan Potrobangsang guna penyelesaian jual beli obyek sengketa tersebut, tetapi Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis alias Ny Sarju tidak menanggapi dan tidak hadir.

7. Bahwa obyek sengketa telah dikuasai oleh Raden Soejono Judowikarto dari tahun 1960 sampai 1968, dan pada tanggal 27 September 1968 oleh Raden Soejono obyek sengketa tersebut dijual kepada Haryoto dan Oey Kim Hay alias Hardiwijaya sejak saat itu obyek sengketa yang luasnya 120m² dibeli oleh Haryoto, sedangkan yang luasnya 160m² dibeli oleh Oey Kim Hay alias Hardiwijaya dan mulai tanggal 27 September 1968 obyek sengketa dihuni oleh Haryoto dan Oey Kim Hay alias Hardiwijaya

8. Bahwa setelah Hardiwijaya meninggal dunia pada tanggal 10 Agustus 1977 obyek sengketa yang luasnya 160 m² selanjutnya dikuasai oleh anak Hardiwijaya yang bernama Edi Wijaya, dan setelah meninggalnya Edi Wijaya tahun 2005 obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Nuryani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat 1) dan sejak tahun 2005 sampai tahun 2019 ini obyek sengketa yang luasnya 100 m² dihuni dan dikuasai oleh penggugat 1.

9. Bahwa obyek sengketa yang luasnya 120 m² yang hak miliknya Haryoto dihuni oleh Haryoto sejak tahun 1968 sampai 1986 karena pekerjaan Haryoto pindah di Jakarta selanjutnya obyek sengketa dikontrakkan oleh Pak Maksum dan pada tahun 2007 Haryoto meninggal dunia selanjutnya obyek sengketa dikuasai oleh penggugat 2 dan penggugat 3 untuk dikontrakkan kepada Pak Subur dan mulai saat ini obyek sengketa milik Haryoto dikuasai kembali oleh penggugat 2 dan 3.

10. Bahwa obyek sengketa telah sejak tahun 1944 telah dikuasai oleh Raden Soejono selanjutnya tahun 1968 dikuasai oleh Haryoto dan Hardiwijaya dan untuk selanjutnya obyek sengketa Hardiwijaya saat ini dikuasai oleh penggugat sejak tahun 2005 didapat karena mandat dari kakak-kakak kandungnya penggugat 1, sedang obyek sengketa Haknya Haryoto dikuasai oleh Haryoto sejak tahun 1968 selanjutnya dikuasai oleh penggugat 2 dan 3 sampai sekarang.

11. Bahwa obyek sengketa telah dikuasai oleh orang-orang yang tersebut di posita No 10 di atas sudah kurang lebih 75 tahun sehingga apabila obyek sengketa ini tanpa sepetahuan para penggugat telah terbit sertifikat SHM No.856 pada tahun 1983 atas nama Ny Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis alias Ny Sarju dan selanjutnya SHM No. 856 atas nama Agus Santoso yang diterbitkan oleh turut tergugat berkepentingan adalah tidak sah dan cacat hukum mengingat obyek sengketa tersebut sudah sangat kadaluwarsa (Vide Pasal 1955 BW *"Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seorang menguasainya secara terus menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, dimuka umum dan secara tegas, sebagai pemilik"*) apabila tiba-tiba akan dikuasai oleh Tergugat 1 (vide : pasal 1964 BW yang berbunyi *"suatu alas hak yang batal karena suatu cacat dalam bentuk caranya, tidak dapat digunakan sebagai dasar selama dua puluh tahun"* dan pasal 1967 BW *"segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena kadaluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun"* serta pasal 835 KHUPerdata BW *"tiap tuntutan demikian gugur karena kadaluarsa dengan tenggang waktu selama tiga puluh tahun"*)

12. Bahwa Akte jual beli No. 73/2011 tertanggal 10 November 2011 yang dibuat oleh tergugat 3 tanpa sepengetahuan para penggugat adalah



tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum, dimana antara penjual dalam hal ini Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis yang telah (meninggal dunia) dengan tergugat 1 adalah penjual dan pembeli yang tidak jujur dimana obyek sengketa sudah dikuasai selama 75 tahun oleh orang lain yaitu yang tersebut di posita 10 tetapi penjual dan pembeli tetap melaksanakan jual beli tersebut.

13. Bahwa terbitnya SHM No.856 ataa nama Ny Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis tertanggal 20 Januari 1983 dikarenakan tergugat 2 telah mengeluarkan C Desa No. 323 P.11A D.2 dan didalam catatan dikelurahan Potrobangsari telah diketahui bahwa obyek sengketa adalah masih dalam penguasaan orang lain dan pada tahun 1963 tergugat 2 juga telah mengeluarkan surat panggilan kepada Mocodompis Agustian Theresiana Poppy binti Mocodompis alias Ny Sarju kalau obyek sengketa untuk diselesaikan administrasi jual belinya antara R. Soejono dan Mocodompis Agustian Theresiana Poppy binti Mocodompis berarti bahwa tergugat 2 telah melakukan kesalahan dalam mengeluarkan C Desa obyek sengketa tersebut.

14. Bahwa perbuatan tergugat 1, 2 dan 3 adalah perbuatan melawan hukum sehingga SHM No. 856 atas nama Ny. Mocodompis Agustian Theresiana Poppy binti Mocodompis selanjutnya SHM No.856 atas nama Agus Santoso yang dikeluarkan oleh turut tergugat berkepentingan adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga obyek sengketa yang benar adalah milik Para Penggugat.

15. Bahwa perbuatan Tergugat 1 adalah sangat merugikan Penggugat karena tanpa sepengetahuan para penggugat, Tergugat 1 telah memohon kepada turut tergugat berkepentingan sehingga terbitlah SHM No.856 sehingga para penggugat menghukum kepada tergugat 1 ganti rugi secara materiil sebesar Rp. 200.000.000,- dan secara immateriil sebesar Rp 250.000.000,-.

16. Bahwa untuk menghindari Obyek Sengketa akan beralih pada orang lain baik Jual Beli maupun dijaminakan maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Magelang untuk meletakkan sita Jaminan atas Obyek Sengketa.

17. Bahwa supaya Tergugat 1 mau secara sukarela memenuhi Putusan maka Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- setiap hari apabila lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.



18. Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat didasarkan bukti-bukti yang tidak bisa disangkal lagi kebenarannya oleh para Tergugat, sehingga putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding, kasasi dari Tergugat.

Berdasarkan Alasan-alasan tersebut diatas mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Magelang berkenan memeriksa gugatan dan memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan atas Obyek Sengketa.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat 1, 2 dan 3 telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan penguasaan obyek sengketa berupa C No.323 P. 112 D II Luas 280 m2 SHM No. 856 atas nama Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis dan sekarang menjadi SHM No. 856 atas nama Agus Santoso (Tergugat 1) terletak dahulu dikenal di Kampung Potrobangsang V Kota Madya Magelang, sekarang menjadi di Potrobangsang IV Rt 03 Rw 05 Kelurahan Potrobangsang, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Jalan Kampung
Sebelah selatan: Bp Gimo Harsono
Sebelah Timur : Tan Subagyo P
Sebelah Barat : Jl Kampung
sah menurut hukum.
5. Menyatakan Akte jual beli nomor : 73/2011 tertanggal 10 November 2011 yang dikeluarkan oleh Tergugat 3 batal demi hukum.
6. Menyatakan SHM No. 856 yang terbit 20 Januari 1983 atas nama Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis dan SHM No. 856 atas nama Agus Santoso yang dikeluarkan oleh turut tergugat berkepentingan adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Menghukum kepada Tergugat 1 untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 200.000.000,- dan immateriil Rp. 250.000.000,- kepada para penggugat.
8. Menghukum kepada Tergugat 1 untuk membayar Rp. 2.000.000,- setiap hari apabila lalai memenuhi putusan.



9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding, kasasi.

10. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat berkepentingan adalah sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I dan Tergugat II :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan kurang subyek sehingga gugatan harus ditolak (ontzegd) atau setidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), yaitu :

a. Bahwa tanah obyek gugatan saat ini telah tercatat dalam SHM No.856/Potrobangsari, dan telah dibeli oleh Tergugat I dan isterinya dalam perkawinannya sehingga merupakan harta bersama, dengan demikian seharusnya istri Tergugat I menjadi pihak dalam perkara ini.

b. Bahwa dalam dalil posita gugatan point 1 disebutkan ahli waris Hardiwijaya dan Prasetiajati adalah Irawan Wijaya, Megawati Kusna, Ari Wijayanti dan Edi Wijaya.

Pada point 2 disebutkan Hardiwijaya menikah lagi dengan Asih dan lahir Nuryani (Penggugat I).

Pada Point 5 disebutkan Haryoto membuat perjanjian perikatan dengan R Sujono Judowikarto atas tanah obyek sengketa pada tanggal 27 September 1968. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka karena R Sujono Judowikarto telah meninggal dunia maka atas harta peninggalan R Sujono Judowikarto menjadi hak seluruh ahli waris, jika Para Penggugat mengaku tanah obyek sengketa milik R Sujono Judowikarto maka seluruh ahli warisnya mempunyai hak atas tanah obyek sengketa tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian diatas karena Penggugat tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris dari R Sujono Judowikarto dalam perkara ini maka gugatan menjadi kurang subyek, sehingga gugatan harus ditolak (ontzegd) atau setidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

2. Bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscuur libel), maka harus ditolak (ontzegd) atau setidaknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), dengan alasan :

- a. Bahwa dalam dalil gugatan posita point 6 disebutkan bahwa Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis alias Sarju adalah pemilik tanah obyek sengketa, sehingga dalam perkara ini karena Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis alias Sarju sudah meninggal dunia maka seharusnya ahli waris Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis alias Sarju menjadi pihak dalam perkara ini.
- b. Bahwa dalam posita gugatan terkait ganti rugi juga tidak disebutkan alasan dan dasar hukumnya yang jelas sehingga gugatan menjadi tidak jelas.

Berdasarkan fakta tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan ditolak (ontzegd) atau setidaknya – tidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang Tergugat I uraikan pada bagian “DALAM EKSEPSI” diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap telah menjadi uraian pula pada bagian ini.
2. Bahwa terhadap posita gugatan point 1 s/d 4 adalah dalil yang dikemukakan Para Penggugat, maka beban pembuktian atas dalil tersebut ada pada Para Penggugat.
3. Bahwa dalil gugatan posita point 5 dan 6 tidak seluruhnya benar, dan yang benar adalah tanah obyek sengketa sejak awal adalah milik Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis, yang selanjutnya sejak awal tahun 1983 tercatat dalam SHM No.856/Potrobangsari, S.U.S No.1828 tanggal 17 Desember 1982, seluas ± 280 m² atas nama pemilik Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis dan selanjutnya pada tanggal 10 November 2011 tanah obyek sengketa dibeli oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I pemilik sah tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya yang tercatat dalam SHM No.856/Potrobangsari, S.U.S No.1828 tanggal 17 Desember 1982, seluas ± 280 m², tercatat atas nama AGUS SANTOSO (Tergugat I) terletak di Kelurahan Potrobangsari, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, dengan batas batas :

- Utara: Jalan Kampung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat: Jalan Kampung
- Selatan : Bpk Gimo (dh. Harsono)
- Timur : Tan Subagyo P (dh. Hardiwijaya)

4. Bahwa dalil gugatan posita point 7 s/d 10 adalah tidak benar, bahwa sejak awal sebelum tanah obyek sengketa ditempati Para Penggugat, kepemilikan tanah obyek sengketa adalah Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis, dan tidak pernah dialihkan dalam bentuk jual beli kepada orang lain selain kepada Agus Santoso (Tergugat I).

Bahwa Para Penggugat menempati atas tanah obyek sengketa awalnya hanya menempati saja tanpa seijin dan sepengetahuan Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis, dikarenakan saat itu Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis mendampingi suaminya dikarenakan tugas pekerjaannya sehingga harus tinggal di luar kota Magelang, bahwa setelah Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis mengetahui tanah obyek sengketa ditempati oleh Para Penggugat maka Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis meminta Para Penggugat untuk meninggalkan tanah obyek sengketa, tetapi Para Penggugat tidak mau.

Bahwa sebelum tanah obyek sengketa dijual dan dibeli oleh Tergugat I, Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis telah menawarkan kepada Para Penggugat untuk membeli tanah obyek sengketa, karena memang Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis berniat menjual tanah obyek sengketa tersebut, dan kalau tidak mau membeli maka Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis meminta kepada Para Penggugat untuk meninggalkan tanah obyek sengketa, tetapi Para Penggugat tidak mau meninggalkan tanah obyek sengketa.

Bahwa karena Para Penggugat tidak mau membeli tanah obyek sengketa maka Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis menawarkan kepada Tergugat I untuk membeli tanah obyek sengketa dan Tergugat I bersedia untuk membeli tanah obyek sengketa sehingga sejak saat itu yaitu 11 November 2011 kepemilikan tanah obyek sengketa beralih kepada Tergugat I.

Bahwa setelah tanah obyek sengketa menjadi hak milik Tergugat I maka Tergugat I meminta kepada Para Penggugat untuk meninggalkan tanah obyek sengketa, dan atas permintaan Tergugat I tersebut Penggugat II dan Penggugat III bersedia mengosongkan sebagian tanah obyek sengketa,



sehingga sampai dengan saat ini sebagian tanah tersebut telah dikuasai Tergugat I, namun Penggugat I tidak mau meninggalkan penguasaan atas sebagian tanah obyek sengketa sampai dengan saat ini.

5. Bahwa dalil gugatan posita point 11 s/d 13 adalah tidak benar, yang benar adalah bahwa justru penguasaan tanah obyek sengketa oleh Para Penggugat tersebut yang merupakan perbuatan melawan hukum, karena sejak semula pemilik tanah obyek sengketa adalah Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis dan dikuatkan lagi pada tahun 1983 dengan diterbitkannya SHM No.856/Potrobangsari, S.U.S No.1828 tanggal 17 Desember 1982, seluas \pm 280 m², tercatat atas nama Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis terletak di Kelurahan Potrobangsari, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, selanjutnya sebagai bentuk itikat baik Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis maka sebelum menjual tanah obyek sengketa kepada orang lain, terlebih dahulu menawarkan tanah obyek sengketa untuk dibeli oleh Para Penggugat, namun Para Penggugat tidak mau, sehingga Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I, dan Tergugat I bersedia membelinya sehingga saat ini tanah obyek sengketa sudah menjadi atas nama Tergugat I.

6. Bahwa dalil gugatan posita point 14 dan 15 adalah tidak benar, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, justru Para Penggugat terutama Penggugat I yang melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa yang bukan merupakan haknya dan tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan obyek sengketa walaupun sudah diminta oleh Tergugat I untuk meninggalkannya, sehingga tidak ada kerugian yang diderita Para Penggugat, dengan demikian tuntutan ganti rugi yang di dalilkan Para Penggugat adalah sangat tidak benar dan berlebihan, sehingga cukup ditolak.

7. Bahwa gugatan posita point 16, 17 dan 18 perihal permohonan sita jaminan adalah sangat berlebihan apalagi tidak didukung alasan yang jelas, sedangkan terhadap dalil Para Penggugat yang menuntut uang paksa (dwangsom) serta tuntutan Para Penggugat yang menyatakan agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya, justru Tergugat mengkhawatirkan bahwa Penggugat tidak bisa membuktikan dengan bukti-bukti autentik oleh karena itu harus ditolak,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selain itu tuntutan tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000.

DALAM REKONVENSI

Bahwa melalui jawaban ini Tergugat Konvensi I mengajukan gugatan rekonsensi yang selanjutnya disebut Penggugat Rekonsensi I, sedangkan Para Penggugat Konvensi dalam gugatan rekonsensi ini selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat Rekonsensi, adapun dalil – dalil gugatan rekonsensi ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa semua dalil yang diuraikan pada bagian “DALAM EKSEPSI dan DALAM KONVENSI ” diatas, sepanjang relevan dengan gugatan rekonsensi ini mohon dianggap telah menjadi uraian pula pada bagian DALAM REKONVENSI.
2. Bahwa Penggugat Rekonsensi I adalah pemilik sah tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya yang tercatat dalam SHM No.856/Potrobangsari S.U.S tanggal 17 Desember 1982 No.1828 seluas $\pm 280 \text{ m}^2$, tercatat atas nama AGUS SANTOSO (Penggugat Rekonsensi I) terletak di Kelurahan Potrobangsari, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, dengan batas batas:
 - Utara : Jalan
 - Kampung
 - Barat : Jalan Kampung
 - Selatan : Bpk Gimo (dh.Harsono)
 - Timur : Tan Subagyo P (dh. Hardiwijaya)

Selanjutnya untuk mudahnya dapat disebut dengan “tanah obyek sengketa”.

3. Bahwa tanah obyek sengketa telah diperoleh Penggugat Rekonsensi I secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga terbitlah SHM No.856/Potrobangsari S.U.S No.1828 tanggal 17 Desember 1982 seluas $\pm 280 \text{ m}^2$, tercatat atas nama AGUS SANTOSO yaitu atas nama Penggugat Rekonsensi sendiri.
4. Bahwa bulan November tahun 2011 Penggugat Rekonsensi I sah memiliki tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut, namun ternyata Para Tergugat Rekonsensi telah menempati tanah obyek sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonsensi I, sehingga Penggugat Rekonsensi I tidak bisa menguasai dan memanfaatkan sepenuhnya tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut, namun setelah Penggugat Rekonsensi I meminta Para Tergugat Rekonsensi untuk meninggalkan tanah obyek sengketa maka Tergugat Rekonsensi II dan III



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mau meninggalkan tanah obyek sengketa, sedangkan Tergugat Rekonvensi I tetap tinggal di tanah obyek sengketa sampai dengan saat ini.

5. Bahwa jelas perbuatan hukum Para Tergugat Rekonvensi tersebut terutama Tergugat Rekonvensi I merupakan perbuatan melawan hukum oleh kerananya kepada Tergugat Rekonvensi I dan siapa saja yang mendapatkan hak darinya dihukum untuk mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya kepada kepada Penggugat Rekonvensi I seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan jika perlu dengan bantuan aparat Negara.

6. Bahwa berbagai upaya secara kekeluargaan telah dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi I untuk mendapatkan haknya atas tanah tersebut dari Tergugat Rekonvensi I, namun tetap tidak berhasil, walaupun demikian Penggugat Rekonvensi I masih tetap bersabar, dan ternyata Para Tergugat Rekonvensi memilih upaya melalui Pengadilan ini, sehingga Penggugat Rekonvensi I yakin bahwa upaya hukum melalui Pengadilan Negeri Magelang ini merupakan upaya terbaik, dan dapat memberikan keadilan bagi Penggugat Rekonvensi I untuk mendapatkan haknya.

7. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi I dikarenakan sejak tanggal 10 November 2011 tersebut Penggugat Rekonvensi I tidak dapat memanfaatkan tanah SHM No.856 untuk tempat tinggal maupun usaha lain, yang jika dihitung maka menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus limapuluh juta rupiah), dan juga menimbulkan perasaan malu dan tertekan pada diri Penggugat Rekonvensi I yang jika dinilai dengan rupiah adalah sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

8. Bahwa mengingat gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I ini cukup beralasan dan dikuatkan pula oleh alat-alat bukti yang sah, maka mohon putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lain dari Para Tergugat Rekonvensi.

Berdasarkan semua hal diatas, Penggugat Rekonvensi I mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim agar berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak (ontzegd) untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat I Konvensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya yang tercatat dalam SHM No.856/Potrobangsari S.U.S No.1828 tanggal 17 Desember 1982 seluas ± 280 m², tercatat atas nama AGUS SANTOSO (Tergugat I) terletak di Kelurahan Potrobangsari, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, dengan batas batas:
 - Utara : Jalan Kampung
 - Barat : Jalan Kampung
 - Selatan : Bpk Gimo (dh.Harsono)
 - Timur : Tan Subagyo P (dh. Hardiwijaya)
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi I yang telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan SHM No.856/Potrobangsari, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan SHM No.856/Potrobangsari dan selanjutnya menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan SHM No.856/Potrobangsari beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya kepada Penggugat Rekonvensi I seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan jika perlu dengan bantuan aparat Negara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi II/Penggugat Konvensi I membayar ganti rugi secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi, berupa :

- Kerugian materiil sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Kerugian immateriil sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

6. Menyatakan putusan dalam rekonvensi ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij Vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lain dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi.

7. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Jawaban Tergugat II

Selaku Tergugat II, kami Lurah Potrobangsari pada saat terjadi peralihan hak atas nama yang menjadi obyek sengketa di PN Magelang kami benar tidak mengetahui demikian juga urutan peristiwa maupun secara administrasi di Kantor Kelurahan Potrobangsari 16 Oktober 1963, 27 September 1968, 20 Januari 1983;

Jawaban Turut Tergugat Berkepentingan :

A. DALAM EKSEPSI

1. Exceptio Obscur Libel (Gugatan Penggugat Kabur)

Bahwa Penggugat tidak menyampaikan kronologis riwayat Pewaris ketika masih hidup. Sehingga menimbulkan ketidakjelasan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dari obyek sengketa tersebut. Penggugat tidak konsisten karena ahli waris Hardi Wijaya dengan Prasetijati bukan hanya Edi Wijaya saja. Dan seharusnya Penggugat menyebutkan siapa yang berhak atas tanah obyek sengketa tersebut. Apakah ketiga anak yang lain yaitu Irawan Wijaya, Megawati Kusna dan Ari Wijayanti masih hidup atau sudah meninggal.

Berdasarkan ketentuan dengan meninggalnya pewaris maka semua anak-anak dari perkawinan pewaris yang sah menjadi ahli warisnya. Dalam kasus ini dengan meninggalnya Hardi Wijaya maka yang menjadi ahli waris atas obyek sengketa adalah Irawan Wijaya, Megawati Kusna, Ari Wijayanti dan waris pengganti Edi Wijaya serta Nuryani. Sehingga mereka berhak untuk menjadi Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian pihak penggugat tidak konsisten dan tidak teliti, sehingga menjadikan dalil gugatan Penggugat atas obyek sengketa dalam perkara ini menjadi kabur/tidak jelas, sehingga sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

2. Exceptie Plurium Litis Consortium (Gugatan Penggugat Kurang Pihak)

1. Disamping eksepsi angka 1 diatas, Penggugat dalam posita angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh) mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah milik Raden Soejono Judowikarto yang dibeli dari milik asal Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis alias Ny Sarju. Sudah selayaknya agar Raden Soedjono Joedowikarto (atau ahli warisnya) juga didudukkan sebagai Tergugat dalam perkara ini, karena sebagai Pelaku yang mengetahui atas kronologis dari sengketa ini.

2. Sebagai ahli waris dari Hardiwijaya dan Prasetiajati, seharusnya para ahli waris maupun ahli waris pengganti juga didudukkan sebagai Penggugat, bukan hanya Nuryani (Penggugat I). Kalaupun hanya Nuryani seharusnya ada Surat Kuasa dari para ahli waris yang lain untuk menguasai kepada Nuryani.

3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 856/Potrobangsang atas nama Agus Santoso (Tergugat I). Dalam hal ini seharusnya isteri dari Agus Santoso harus didudukkan sebagai Tergugat, mengingat pasal 36 ayat (1) UU No 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, yang menyebutkan bahwa suami istri dapat bertindak atas harta bersama dengan persetujuan keduabelah pihak. Dengan demikian salah satu pihak baik suami atau istri tidak dapat mengesampingkan ataupun meninggalkan pihak lainnya untuk melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta tersebut, karena kedudukan mereka seimbang yaitu sebagai pemilik harta bersama itu.

Dengan tidak ditariknya :

1. Raden Soedjono Judowikarto (atau ahli warisnya)
2. Para ahli waris dari Hardiwijaya dengan Prasetiajati
3. Isteri dari Agus Santoso.

Maka Gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas. Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat Berkepentingan menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya.
2. Bahwa hal-hal yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas juga berlaku pada pokok perkara.
3. Menanggapi posita Penggugat angka 11 (sebelas), perlu Turut tergugat Berkepentingan sampaikan bahwa Turut Tergugat Berkepentingan adalah lembaga yang tugas dan tanggung jawabnya sebagai pelaksana administrasi di bidang pertanahan, sehingga apabila ada permohonan pendaftaran tanah terhadap hak atas tanah dan telah memenuhi persyaratan serta sesuai peraturan perundangan yang berlaku maka sudah menjadi kewajiban bagi Turut Tergugat Berkepentingan untuk melaksanakannya dan tidak ada alasan untuk menolak permohonan yang dimaksud. Perlu Turut Tergugat Berkepentingan sampaikan juga bahwa Sertipikat Hak Milik No. 856/Potrobangsari terdaftar atas nama Ny Mocodompis Agustina Thresiana Poppy binti Mocodompis yang diterbitkan berdasarkan kutipan C No. 323 P 112 D II luas 280 M², yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Magelang pada tanggal 20 Januari 1983 Surat Ukur Sementara tanggal 17-12-1982 No. 1828 luas \pm 280 M². Dan berdasarkan Akta Jual Beli No.73/2011 tertanggal 10 November 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Priyo Haryatmoko (T III) obyek sengketa dialihkan haknya kepada Agus Santoso (T I). Dengan demikian Agus Santoso (T I) adalah pemilik yang sah menurut hukum atas obyek sengketa, sepanjang tidak ada pihak lain yang bisa membuktikan bahwa obyek sengketa adalah miliknya dan Pengadilan memberikan putusan atas obyek sengketa dimaksud.
4. Dengan membaca angka I (satu) sampai dengan 3 (tiga) maka sertipikat Hak Milik No. 856/Potrobangsari yang tercacat atas nama Agus Santoso (Tergugat I) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, dan Tergugat I sebagai pemilik dan pemegang hak yang sah dan berkekuatan hukum.
5. Bahwa Turut Tergugat Berkepentingan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selebihnya dan tidak perlu menanggapi karena semuanya telah Turut Tergugat Berkepentingan uraikan diatas dan tidak terbantahkan lagi kebenarannya dan mohon kepada Majelis Hakim Perkara No. 1/Pdt.G/2020/PN Mgg untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Halaman 17 dari 36 halaman Putusan Nomor 482/Pdt/2020/PT SMG



C. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Turut Tergugat Berkepentingan mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan menyatakan :

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat Berkepentingan.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima.

II. DALAM KOMPENSI/POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa gugatan Penggugat yang mendalilkan apabila obyek sengketa adalah milik Para Penggugat adalah tidak dapat diterima, karena tidak berdasar dan tidak beralaskan hukum yang kuat.
3. Menyatakan secara hukum bahwa sertifikat Hak Milik No. 856/Potrobangsari yang diterbitkan pada tanggal 20 Januari 1983 terdaftar atas nama Mocodompis Agustina Thresiana Poppy binti Mocodompis adalah sah dan benar serta berkekuatan hukum.
4. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I (Agus Santoso) adalah pemilik obyek sengketa yang sah dan berkekuatan hukum karena telah membeli obyek sengketa dari pemilik yang sah dan benar berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

III. SUBSIDAIR

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Tergugat Berkepentingan mohon kepada Majelis hakim Yang Terhormat agar berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Magelang telah menjatuhkan Putusan Nomor : 1/Pdt.G/2020/PN.Mgg., tanggal 22 September 2020 yang amarnya sebagai berikut:



MENGADILI:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat Berkepentingan untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi I/Tergugat Konpensi I untuk sebagian;

- Menyatakan Penggugat Rekonpensi II/ Tergugat Konpensi I adalah pemilik sah tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan di atasnya yang tercatat dalam SHM No.856/Potrobangsang Surat Ukur Sementara No.1828 tanggal 17 Desember 1982 seluas $\pm 280 \text{ m}^2$, tercatat atas nama AGUS SANTOSO (Penggugat Rekonpensi II/ Tergugat Konpensi I) terletak di Kelurahan Potrobangsang, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, dengan batas batas:

- Utara: Jalan Kampung
- Barat : Jalan Kampung
- Selatan : Bpk Gimo (dh. Harsono)
- Timur : Tan Subagyo P (dh. Hardiwijaya);

- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi II/Penggugat Konpensi I yang telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan SHM No.856/Potrobangsang, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonpensi II/Tergugat Konpensi I merupakan perbuatan melawan hukum;

- Menghukum Tergugat Rekonpensi II/Penggugat Konpensi I dan atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan SHM No.856/Potrobangsang dan selanjutnya menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan SHM No.856/Potrobangsang beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan di atasnya kepada Penggugat Rekonpensi II/Tergugat Konpensi I seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan jika perlu dengan bantuan aparat Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak gugatan Penggugat

Rekonpensi I/Tergugat Konpensi I selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum

Para Penggugat Konpensi /Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp. 2.033.000,00 (dua juta tiga puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Mgg., yang menerangkan bahwa pada tanggal 23 September 2020 telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor : 1/Pdt.G/2020/PN.Mgg., tanggal 22 September 2020 tersebut kepada Tergugat III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Mgg bertanggal 1 Oktober 2020 yang dibuat oleh Suyadi, S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Magelang yang menerangkan bahwa Penggugat I telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor : 1/Pdt.G/2020/PN.Mgg tanggal 22 September 2020 dan Akta permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama masing-masing kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 6 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 6 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 6 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Magelang;
- Terbanding IV semula Turut Tergugat Berkepentingan pada tanggal 7 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Magelang;
- Turut Terbanding I semula Penggugat II pada tanggal 13 Oktober 2020 melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong yang diterima oleh Lestari Hartati RT.001 Kelurahan Cibinong dan diketahui oleh Sugiyanto, S.Sos Lurah Cibinong, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor oleh karena yang bersangkutan berada di luar negeri;
- Turut Terbanding II semula Penggugat III pada tanggal 12 Oktober 2020 dengan melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang diterima oleh Susi sebagai Isteri menerangkan bahwa yang bersangkutan sedang tidak berada ditempat, maka relaas panggilan



dilaksanakan melalui Kantor Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur dengan diketahui oleh Sunar, S.Sos

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan bandingnya tersebut, Pembanding semula Penggugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding bertanggal 14 Oktober 2020 dan memori banding tersebut telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 14 Oktober 2020, serta memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan patut dan seksama masing-masing kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 16 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 16 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang yang diterima oleh Sugeng, S.E. Sekretaris Kelurahan Potrobangsari, Kecamatan Magelang Utara, Pemerintah Kota Magelang;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 16 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Magelang;
- Terbanding IV semula Turut Tergugat Berkepentingan pada tanggal 16 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Magelang;
- Turut Terbanding I semula Penggugat II pada tanggal 27 Oktober 2020 yang diterima oleh Junaedi RT.001 Kelurahan Cibinong dan diketahui oleh Sugiyanto, S.Sos Lurah Cibinong, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor oleh karena yang bersangkutan tinggal di Luar Negeri (London) dengan melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong;
- Turut Terbanding II semula Penggugat III pada tanggal 22 Oktober 2020 yang diterima oleh Susi sebagai istri dan penyerahannya dilakukan di Kantor Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur oleh karena yang bersangkutan tidak berada ditempat dengan melalui bantuan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat I melalui Kuasa Hukumnya tersebut, Terbanding I semula Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kontra memori banding bertanggal 03 Nopember 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 03 Nopember 2020, serta memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan patut dan seksama masing-masing kepada :

- Kuasa Pembanding semula Penggugat I pada tanggal 9 Nopember 2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan melalui bantuan Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Mungkid;

- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 4 Nopember 2020 oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 4 Nopember 2020 oleh Jusrita Pengadilan Negeri Magelang;
- Terbanding IV semula Turut Tergugat Berkepentingan pada tanggal 4 Nopember 2020 oleh Jusrita Pengadilan Negeri Magelang;
- Turut Terbanding I semula Penggugat II pada tanggal 12 Nopember 2020 yang diserahkan kepada Omang Sumarna, SAP Lurah Cibinong, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor oleh karena yang bersangkutan tinggal di Luar Negeri (London) dengan melalui bantuan Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong;
- Turut Terbanding II semula Penggugat III pada tanggal 9 Nopember 2020 yang diterima oleh Alvinia selaku anak yang dilakukan di Kantor Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur oleh karena yang bersangkutan tidak berada ditempat dengan melalui bantuan Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Mgg dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang terhitung setelah pemberitahuan ini, atas putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Mgg., tanggal 22 September 2020 masing-masing kepada:

- Pembanding semula Penggugat I pada tanggal 6 Oktober 2020 oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 6 Oktober 2020 oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 6 Oktober 2020 oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 6 Oktober 2020 oleh Jusrita Pengadilan Negeri Magelang;
- Terbanding IV semula Turut Tergugat Berkepentingan pada tanggal 7 Oktober 2020 oleh Jusrita Pengadilan Negeri Magelang;
- Turut Terbanding II semula Penggugat III pada tanggal 12 Oktober 2020 dengan melalui Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang diterima oleh Susi sebagai isteri menerangkan bahwa yang bersangkutan tidak berada ditempat, maka relaas panggilan dilakukan di Kantor Kelurahan



Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur;

- Turut Terbanding I semula Penggugat II pada tanggal 13 Oktober 2020 dengan melalui bantuan Jurusita Penganti Pengadilan Negeri Cibinong panggilan diserahkan di Kantor Kelurahan Cibinong, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor oleh karena yang bersangkutan diluar negeri,

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh pasal 7, 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Pasal 26 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 14 Oktober 2020 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Magelang dalam Perkara Perdata Nomor: 1/Pdt.G/2020/PN.Mgg., yang di putus pada tanggal 22 September 2020 dengan keberatan-keberatan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Bahwa Pemanding sependapat dengan ditolaknya eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat berkepentingan untuk seluruhnya, karena telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa segala apa yang telah terurai dibagian eksepsi tersebut diatas secara mutatis mutandis mohon agar terbaca dan dimasukkan kembali pada bagian kompensi ini sepanjang masih ada relevansinya secara hukum.
2. Bahwa Pemanding juga membenarkan pertimbangan hukum yang diambil oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magelang sebagaimana terurai pada halaman 41 putusan ini yang berbunyi "bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-6 tersebut adalah perikatan jual beli antara Raden Soedjono Joedowikarto dengan Tuan Raden Harjoto sebagai Pihak Pertama dan Tuan Oey Kim Hay alias Hardiwijaya, halmana Tuan Raden Harjoto merupakan ayah kandung Penggugat II / Turut Terbanding II dan Penggugat III / Turut Terbanding II (Vide P-4, P-5a, P-14 dan P-16) dan Tuan Oey Kim Hay alias Hardiwijaya adalah ayah kandung Penggugat I / Pemanding (Vide bukti P-1, P-2 dan P-3) maka **Majelis berkesimpulan** bahwa Penggugat I / Pemanding (Nuryani), Penggugat II / Turut Terbanding I (Argo Widjono) dan Penggugat III / Turut Terbanding II (Agus Wibowo) mempunyai kepentingan hukum yang sama atas hak dari perikatan No. 8 tahun 1968 yang mana Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mempunyai hak atas tanah sengketa SHM No. 856 asal C No. 323 P-112, D II luas $\pm 280 \text{ m}^2$ yang terletak di kampung Potrobangsari IV, Rt. 03, Rw. 05 Kelurahan Potrobangsari, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, Provinsi Jawa Tengah.

3. Bahwa Terbanding *judex factie* Pengadilan Negeri Magelang telah salah dan khilaf dalam memberi pertimbangan hukumnya sebagaimana teruari pada halaman 43, 44 Putusan perkara ini yang berbunyi "yang pada intinya telah mengesampingkan bukti Penggugat / Pembanding bertanda P-6 Perikatan jual beli tanggal 17 Januari 1968 No. 8 tahun 1968 dan surat pernyataan bersama tanggal 17 Januari 1968 No. 8 tahun 1968 yang dibuat di hadapan Wakil Notaris Moh Jachja Purwodidjojo di Magelang ".untuk menunjukkan telah terjadi kesepakatan para pihak dalam perjanjian perikatan yang dibuat dihadapan Notaris, telah adanya Penjual dan Pembeli serta harga telah disepakati dan telah dibayar lunas sebagaimana terurai pada akta perikatan jual beli serta uangnya sebesar Rp. 180.000,00 (seratus delapan puluh ribu rupiah) telah diterima oleh penjual Raden Soedjono Joedowikarto, dengan disaksikan oleh Suradjilah dan Hadi Sukirno masing-masing sebagai karyawan pada kantor Notaris Moh Jachja Purwodidjojo tersebut, demikian telah sah jual beli obyek sengketa tersebut dan juga sudah adanya Lembaga Levering / penyerahan nyata yang dilakukan dihadapan Notaris dan saksi-saksi tersebut, sehingga jual beli (dengan perikatan) sudah sah secara hukum. Maka Sastro Hardiwidjaja dan Harjoto selaku Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum. (Vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 12 November 1975 No.932/K/Sip/1973 jo Putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Mei 1975 No.953/K/Sip/1974 jo Putusan Mahkamah Agung tanggal 2 November 1976 No.327/K/Sip/1976 jo Putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Juli 1980 No.665/K/Sip/1979 jo Putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Maret 1982 No.1230/K/Sip/1980, sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum).

4. Bahwa pertimbangan *judex factie* Pengadilan Negeri Magelang telah salah, keliru dan tidak cermat / jeli sebagaimana tersebut pada halaman 44 putusan perkara ini yang berbunyi "menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-12A berupa surat pajak bangunan, bahwa pajak bumi dan bangunan bukanlah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah melainkan kewajiban Penggugat / Pembanding kepada Negara untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan", pertimbangan hukum yang demikian adalah tidak berdasarkan pada aturan hukum yang berlaku, bahkan *judex*

Halaman 24 dari 36 halaman Putusan Nomor 482/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

factie telah khilaf dan mengesampingkan dasar peraturan perundangan yang ada, yaitu Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung tanggal 12 Januari 1977 No. 1382/K/Sip/1974 yang berbunyi “tanda pembayaran pajak yang diperkuat dengan keterangan saksi-saksi merupakan bukti sah tentang kepemilikan tanah (obyek sengketa)” bahwa fakta dalam persidangan telah terbukti bahwa bukti surat pajak bumi dan bangunan terhadap obyek sengketa hingga saat sekarang tahun 2020 masih tercatat atas nama wajib pajak Harjoto Maksom / Pemilik tanah obyek sengketa dan telah dibayar lunas demikian juga diterangkan oleh saksi-saksi. Maka terbuktilah dengan jelas bila dihubungkan antara keterangan Para Saksi dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan bila obyek sengketa telah dikuasai oleh Pembeli (Sastro Hardiwijaja dan Harjoto) sejak tahun 1968 (bukti perikatan jual beli dari Notaris) dan hingga sekarang masih tetap dibayar pajak bumi dan bangunan tersebut, demikian telah dapat menunjukkan / membutuhkan Penggugat / Pembanding adalah sebagai pemilik sah tanah sengketa secara hukum yang harus dilindungi oleh hukum.

5. Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* Pengadilan Negeri Magelang secara nyata telah keliru, salah sebagaimana terurai pada halaman 46 putusan ini yang berbunyi “menimbang, bahwa oleh karena dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat I setelah Majelis Hakim cermati dan teliti ternyata tidak ada bukti surat berupa akta jual beli dari obyek sengketa, sehingga terhadap jual beli obyek sengketa dari R Soedjono Joedowikarto / selaku penjual kepada Sastro Hardiwidjaja selaku pembeli tidak mempunyai kekuatan hukum. Bahwa pertimbangan hukum dari *judex factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magelang secara cermat dan teliti tersebut, ternyata **tidak jeli**. Bahkan pertimbangan hukum yang diambil oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magelang tersebut telah menyimpang atau mengesampingkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung sebagaimana terurai pada posita angka 2 dan 3 diatas.

6. Bahwa *judex factie* Pengadilan Negeri Magelang secara nyata telah khilaf dan tidak jeli hal ini terbukti sebagaimana tertulis pada pertimbangan hukum halaman 50 putusan perkara ini yang berbunyi “...Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat I sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa dengan adanya bukti kepemilikan yang sah dimiliki oleh Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik No. 856/Potrobangsang S.U.S tanggal 17 September 1982 No.1828 seluas $\pm 280m^2$ tercatat atas nama Agus Santoso adalah sah dan berkekuatan hukum.” Bahwa kesimpulan Majelis Hakim tersebut di atas

Halaman 25 dari 36 halaman Putusan Nomor 482/Pdt/2020/PT SMG

Disclaimer

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



adalah sangat keliru dan mengesampingkan fakta yang tumbuh dalam persidangan, juga tidak berdasarkan hukum hal ini juga telah melanggar hukum yaitu :

6.1. Berdasarkan pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 2 berbunyi “dalam hal atas sebidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak terbitnya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah dan penerbitan sertifikat tersebut”.

6.2. Bahwa dalam putusan perkara ini adalah tidak sesuai dengan bunyi pasal 32 (ayat 2) Peraturan Pemerintah No.4/1997 karena fakta yang terungkap dalam persidangan baik melalui bukti surat dari Penggugat / Pembanding dan juga saksi-saksi dalam persidangan, telah terbukti bahwa SHM No. 856 / obyek tanah sengketa yang semula atas nama Mocodompis Agustina Teresia Popy binti Mocodompis dalam peralihan hak ke atas nama Tergugat I / Terbanding I, Kepala BPN Kota Magelang hanya butuh waktu **3 (tiga) hari** mohon priksa kembali pada kolom perubahan SHM No. 856 / obyek tanah sengketa, demikian adalah peristiwa hukum yang tidak wajar dan melanggar ketentuan yang ada / tidak sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur).

6.3. Bahwa jual beli dengan akta jual beli No. 73/2011 tanggal 10 November 2011 yang dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT Priyo Haryatmoko, S.H., adalah cacat hukum karena :

- Dilakukan oleh Penjual-Pembeli dengan tidak beritikad baik, hal ini terbukti tanah obyek sengketa sedang jadi perkara antara Mocodompis Agustina Teresia Popy binti Mocodompis dengan Raden Soedjono Joedowikarto yang diketahui oleh Pihak Kelurahan Potrobangsari (bukti surat panggilan dari Kepala Kelurahan Potrobangsari kepada Mocodompis yang isinya surat tersebut agar menyelesaikan administrasi jual beli).
- Bahwa Penggugat I / Pembanding telah melakukan pemblokiran tanah sengketa ke Kantor Pertanahan Kota Magelang, namun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicabut oleh Agus Santoso pemegang SHM No. 856 Kelurahan Potrobangsari Kota Magelang.

- Bahwa Agus Santoso selaku pemegang hak SHM No. 856 / obyek tanah sengketa secara nyata belum pernah menempati, menguasai tanah dan rumah tersebut hingga saat ini.
- Bahwa hukum di Indonesia mengenai pertanahan menganut asas *Stelsel Negatif* yang artinya sewaktu-waktu orang lain bisa menuntut hak atas tanah tersebut, jadi waktu selama 5 (lima) tahun bukan lagi waktu yang mutlak seseorang untuk mengajukan tuntutan hukum ke Pengadilan.

Bahwa oleh karena akta jual beli No. 73/2011 tanggal 10 November 2011 adalah cacat hukum maka dengan serta merta peralihan hak SHM No. 856 dari atas nama Mocodompis beralih menjadi atas nama Agus Santoso adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dari segala akibatnya.

7. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi belum pernah minta Penggugat Konpensi / Tergugat I Rekonpensi untuk meninggalkan obyek sengketa yang dikuasainya, sehingga pertimbangan hukum *judex factie* pada halaman 53 dan halaman 54 putusan ini, adalah tidak benar.

8. Bahwa *judex factie* telah salah dalam mengambil alih seluruh pertimbangan hukum dalam gugatan konpensi *Aquo*, karena tidak seluruh pertimbangan hukum dalam gugatan konpensi *Aquo* benar demikian merupakan pertimbangan hukum yang menyesatkan pencari keadilan khususnya Pembanding / Penggugat.

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas Pembanding / Penggugat I mohon kepada yang terhormat ketua Pengadilan Tinggi Semarang Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Magelang No. 1/Pdt.G/2020/PN.Mgg tanggal 22 September 2020 untuk seluruhnya.
3. Mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding untuk seluruhnya.
4. Menghukum kepada Tergugat I, II, III / Terbanding I, II, III untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini baik secara tanggung renteng maupun sendiri-sendiri.

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat I melalui Kuasa Hukumnya, Terbanding I semula Tergugat I melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa hukumnya telah mengajukan kontra memori banding bertanggal 3 Nopember 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding I sependapat dan mendukung Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam perkara No.01/Pdt.G/2020/PN.Mgg., tanggal 22 September 2020, karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Magelang tersebut didasari pertimbangan hukum yang amat cermat dan tidak sedikitpun terdapat kesesatan – kesesatan, oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Magelang tersebut telah mengena pada rasa keadilan para pihak terkait, dengan demikian alasan yang dipakai oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya tidak dapat mementahkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Magelang yang telah sangat akurat.
2. Bahwa seluruh keberatan Pembanding sebagaimana terurai dalam Memori Banding tertanggal 14 Oktober 2020 tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya keberatan-keberatan Pembanding harus ditolak.

TERKAIT DENGAN PENGGUGAT II DAN PENGGUGAT III TIDAK MENGAJUKAN BANDING ATAS PUTUSAN No.01/Pdt.G/2020/PN.Mgg., TANGGAL 22 SEPTEMBER 2020.

Bahwa terdapat pihak dalam perkara a quo YANG AWALNYA SEBAGAI Penggugat I dan II namun terhadap Putusan No.01/Pdt.G/2020/PN.Mgg., tanggal 22 September 2020 telah menerima dan tidak mengajukan BANDING, pihak tersebut adalah :

1. ARGO WIDJONO, beralamat di Jl. H.M. Asyari Cibinong RT.01/RW.01 Kelurahan Cibinong, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, semula sebagai Penggugat II, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I.
2. AGUS WIBOWO, beralamat di Jl. BUah RT.06/RW.04 Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Kota Jakarta Timur, Prov. D.K.I. Jakarta, semula sebagai Penggugat III, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II.

Fakta hukum tersebut membuktikan bahwa Penggugat II/Turut Terbanding I dan Penggugat III/Turut Terbanding II tersebut diatas TELAH SEPAKAT DENGAN No.01/Pdt.G/2020/PN.Mgg., tanggal 22 September 2020, dan mengakui serta memebenarkan baik dalam pertimbangan maupun dalam amar putusanya perkara a quo, sehingga tidak mengajukan Banding kepada Pengadilan Tinggi Semarang, walaupun sebelumnya bersikap sebaliknya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BAHWA TERKAIT PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENGHADIRKAN SAKSI FAKTA YANG MEMBUKTIKAN DALIL GUGATANYA.

Bahwa dalam persidangan di Tingkat Pertama saksi fakta yang dihadirkan oleh Para Penggugat/ Pembanding dan Para Turut Terbanding hanyalah saksi terkait silsilah keluarga Penggugat I/Pembanding dan Penggugat II dan II/Para Turut Terbanding, tidak ada saksi lain yang dihadirkan.

Sedangkan pokok gugatan Para Penggugat adalah keabsahan kepemilikan atas tanah obyek sengketa, sehingga saksi saksi yang dihadirkan Para Penggugat/Pembanding dan Para Turut Terbanding sama sekali tidak relevan dengan pokok gugatannya.

Oleh karenanya Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menolak seluruh tuntutan Para Penggugat/Para Pembanding, sebagaimana disebutkan Majelis Hakim dalam Putusan No.01/Pdt.G/2020/PN.Mgg., tanggal 22 September 2020 halaman 51 alinea ke-4 dan halaman 52 alinea ke -1 yang berbunyi :

"Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian yang dilakukan Para Penggugat di persidangan dengan alat bukti bertanda P-6 sampai dengan P-9 dan saksi saksi yang dihadirkan Para Penggugat dipersidangan tersebut tidak ada yang menerangkan masalah penguasaan tanah secara melawan hukum oleh Tergugat I dan peralihan hak atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim menilai dari bukti surat dan saksi – saksi tidaklah dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum, melanggar hak subyektif orang lain, ada kesalahan baik berupa kealpaan atau kesengajaan, ada kerugian serta adanya hubungan kausal tidak berhasil dibuktikan Para Penggugat dalam persidangan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas bahwa Para penggugat tidaklah dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka Majelis Hakim menilai Para Penggugat tidaklah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, maka gugatan Para penggugat haruslah dinyatakan ditolak".

Sebaliknya Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I/Terbanding I telah dapat mendalilkan dalil bantahnya dan telah dapat membuktikan dalil tuntutan dalam Rekonvensi, sehingga tuntutan dalam Rekonvensi dikabulkan oleh Majelis Hakim.

Demikian sebagaimana didalilkan dalam pertimbangan Putusan No.01/Pdt.G/2020 /PN.Mgg., tanggal 22 September 2020, halaman 55 alinea ke-2 dan alinea ke -3, sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang bahwa terhadap dalil Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I bahwa dengan adanya penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi I maka menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat Rekonvensi I /Tergugat Konvensi I dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi I oleh karena unsur pokok dari perbuatan melawan hukum berupa adanya perbuatan melawan hukum, melanggar hak subyektif orang lain, ada kesalahan baik berupa kealpaan atau kesengajaan, ada kerugian serta adanya hubungan kausalberhasil dibuktikan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I dalam persidangan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas bahwa Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi I, maka Majelis Hakim menilai Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I dapat berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya maka petitum gugatan Rekonvensi ke-3 menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi I yang telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan SHM No.856/Potrobangsari tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I merupakan perbuatan melawan hukum adalah patut dikabulkan".

Berdasarkan fakta tersebut maka tuntutan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I dapat dikabulkan.

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Bahwa Terbanding I sependapat dengan pertimbangan dan amar putusan Majelis Hakim dalam perkara a quo terkait dengan eksepsi dimana dalam amar putusannya Majelis Hakim menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat Berkepentingan untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil memori banding nomor 2 (dua) adalah membenarkan dalil pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara a quo halaman 41, sehingga tidak perlu Terbanding tanggap dalam kontra memori banding ini.
2. Bahwa dalil memori banding nomor 3 (tiga) adalah tidak benar, kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan



Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, 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 (di hadapan/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.

Bahwa dari kriteria tersebut tidak ada yang terpenuhi dari apa yang telah dibuktikan oleh Pembanding dalam jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan Pembanding, sehingga Pembanding tidak masuk dalam kriteria **"Pembeli yang beritikad baik"**.

3. Bahwa dalil memori banding nomor 4 (empat) adalah tidak benar, bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan a quo halaman 44 adalah sudah tepat dan benar.

Bahwa walaupun ada Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 12 Januari 1977 No.1382/K/Sip/1974 yang berbunyi "tanda pembayaran pajak yang



diperkuat dengan keterangan saksi saksi merupakan bukti sah tentang kepemilikan tanah (obyek sengketa).

Bahwa faktanya Terbanding I telah memiliki SHM atas tanah obyek sengketa yaitu SHM No.856/Potrobangsari atas nama AGUS SANTOSO /Terbanding I (Vide : Bukti T.1-1)

Bahwa dalam pemeriksaan dipersidangan tidak ada satu saksipun yang menerangkan kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Pembanding.

Berdasarkan fakta tersebut jelas dalil Pembanding tersebut hanyalah mengada – ada untuk mencari pembenaran dalil gugatannya.

4. Bahwa dalil memori banding nomor 5 (lima) adalah tidak benar, bahwa pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Magelang halaman 46 adalah sudah tepat dan benar serta jeli, sehingga tidak perlu Terbanding I tanggap dalam kontra memori banding ini.

5. Bahwa dalil memori banding nomor 6 (enam) adalah tidak benar, bahwa pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Magelang dalam putusan a quo halaman 50 adalah sudah tepat, benar dan jeli serta tidak ada kekhilafan sedikitpun, bahwa sebagaimana terbukti dalam persidangan dan lebih di tekankan lagi berdasarkan dalil dan pembuktian bukti tertulis dari Turut Tergugat Berkepentingan yaitu BPN Kota Magelang yang telah membuktikan bahwa kepemilikan Terbanding I atas tanah dan bangunan obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan benar, dengan demikian tidak ada aturan hukum yang dilanggar ataupun tidak dipenuhi sehingga terbit SHM No.856/Potrobangsari SUS tanggal 17 Desember 1982 No.1828 seluas $\pm 280 \text{ m}^2$ atas nama pemilik AGUS SANTOSO (Terbanding I) yang terletak di Kelurahan Potrobangsari, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang.

6. Bahwa dalil memori banding nomor 7 (tujuh) adalah tidak benar, Terbanding I telah beberapa kali meminta secara kekeluargaan kepada Pembanding untuk menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Terbanding I secara kekeluargaan, demikian juga berdasarkan keterangan saksi EGIE MOCODOMPIS, beralamat di Jl. Jeruk Selatan RT.03/RW.08Kel. Kramat Selatan, Kec. Magelang Utara, Kota Magelang, dibawah sumpah menerangkan Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti Mocodompis pada sekitar tahun 2004 pernah menemui NURYANI untuk meminta NURYANI nyusuki/membeli tanah dan bangunan obyek sengketa tetapi tidak mau, selanjutnya saksi EGIE MOCODOMPIS melanjutkan usaha yang telah dilakukan Ny. Mocodompis Agustina Theresiana Poppy binti



Mocodompis, namun Pembanding I tetap tidak mau keluar dari tanah dan bangunan obyek sengketa.

7. Bahwa dalil memori banding nomor 8 (delapan) adalah tidak benar, bahwa judex factie telah tepat dalam pertimbangan hukumnya dalam mengambil alih seluruh pertimbangan hukum dalam gugatan konpensi a quo.

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Magelang dalam perkara No.01/Pdt.G/2020 /PN.Mgg., tanggal 22 September 2020 telah tepat sesuai fakta yang sebenarnya dan berdasar hukum, serta telah memenuhi rasa keadilan.

DALAM REKONVENSI

Bahwa Pembanding sama sekali tidak secara detil mempermasalahkan pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Magelang dalam bagian Rekonvensi, Pembanding hanya tidak sepakat kepada Majelis Hakim yang mengambil alih seluruh pertimbangan hokum dalam gugatan konpensi a quo, dengan demikian terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang lain yang tidak secara tegas disangkal dan atau menjadi keberatan dari Pembanding, maka Terbanding I sependapat dan mendukung pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Terbanding I, /semula Tergugat I mohon agar yang terhormat Ketua Pangadilan Tinggi Semarang di Semarang berkenan memberikan Keputusan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Magelang dalam perkara No.01/Pdt.G/2020/PN.Mgg., tanggal 22 September 2020.
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini .

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat I melalui Kuasa Hukumnya, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan memori banding tersebut, karena Pengadilan Tingkat Pertama telah cukup memberikan pertimbangan hukumnya dan tidak ada unsur kekeliruan maupun kekilafan karena setelah membaca dan meneliti putusan pengadilan tingkat pertama, maka dapat disimpulkan bahwa pengadilan tingkat pertama telah cukup mempertimbangkan dalil-dalil jawaban dan alat-alat bukti yang diajukan para pihak yang berperkara;



Menimbang, bahwa dengan membaca dan mempelajari secara teliti serta seksama berkas perkara ini serta lampiran-lampirannya berikut turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 22 September 2020 Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Mgg lalu dihubungkan dengan Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat I tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memberi pertimbangan sebagai berikut, bahwa alasan-alasan yang termuat dalam Memori Banding Pembanding semula Penggugat I ternyata tidak ada yang urgent yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena pokok permasalahan dalam perkara *a quo* telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama, teliti dan lengkap, oleh karena itu memori banding dari Pembanding semula Penggugat I tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut oleh karenanya harus ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari secara teliti serta seksama berkas perkara ini serta lampiran-lampirannya berikut turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 22 September 2020 Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Mgg lalu dihubungkan dengan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memberi pertimbangan sebagai berikut, bahwa alasan-alasan yang termuat dalam Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I ternyata telah sesuai dengan pokok permasalahan dalam perkara *a quo* sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama, teliti dan lengkap. Oleh karena itu Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding setelah mentelaah lebih lanjut dengan mempelajari dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 22 September 2020 Nomor : 1/Pdt.G/2020/PN.Mgg. yang dimohonkan banding tersebut, dan memperhatikan memori banding dari Pembanding semula Penggugat I serta kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sudah memuat serta menguraikan dengan tepat, benar dan runtut serta menyeluruh semua keadaan yang terungkap dipersidangan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 22 September 2020 Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Mgg, cukup beralasan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat I sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1982 tentang Peradilan Umum, ketentuan dalam Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R), Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 305.K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, serta peraturan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat I;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 22 September 2020 Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Mgg., yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Selasa, tanggal 8 Desember 2020, oleh kami, Prasetyo Ibnu Asmara, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Santun Simamora, S.H.,M.H. dan Daliun Sailan, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim sebagai Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari Jum'at tanggal 22 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Kami, Prasetyo Ibnu Asmara, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Daliun Sailan, S.H.,M.H. dan Dharma E Damanik, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang Nomor 482/Pdt/2020/PT SMG tanggal 19 Januari 2021 dan dibantu oleh Nurhidayat, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

Daliun Sailan, S.H.,M.H

Prasetyo Ibnu Asmara, S.H.,M.H.

t.t.d.

Dharma E Damanik, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Nurhidayat, S.H.

Perincian biaya:

- | | | |
|----|------------------|---------------|
| 1. | Materai..... | Rp 10.000,00 |
| 2. | Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. | Pemberkasan..... | Rp 130.000,00 |

Jumlah	Rp 150.000,00
--------------	---------------

(seratus lima puluh ribu rupiah)