



**PUTUSAN**

**Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kebumen yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama dalam persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara gugatan antara:

**Lanawati**, bertempat tinggal di Jl. Yos Sudarso Nomor 792, RT. 006 RW. 005, Kelurahan Wonokriyo, Kecamatan Gombang, Kabupaten Kebumen, Wonokriyo, Gombang, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat I;**

**Linda Novita**, bertempat tinggal di Jl. Sedap Malam Biak, RT. 003 RW. 001, Kel/desa Burokub, Kecamatan Biak Kota, Kabupaten Biak Numfor, Burokup, Biak Kota, Kabupaten Biak Numfor, Propinsi Papua, selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat II;**

**Julius Edwin**, bertempat tinggal di Grand Marina Blok G Nomor 22, RT. 002 RW. 010, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Tawangsari, Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat III;**  
Ketiganya dalam hal ini memberikan kuasa kepada AS. Budimartono, S.H., dkk, Advokat yang berkantor di Perum Graha Mahardika-2, Jl. Kurma No. A6, Selang, Kabupaten Kebumen berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 September 2023, yang selanjutnya di sebut sebagai ----- **Para**

**Penggugat;**

**Lawan:**

**Sunarti**, bertempat tinggal di Kelurahan Karanganyar RT. 01 RW. 03, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, Karanganyar, Karanganyar, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. H. Teguh Purnomo, S.H., M.Hum.,M.Kn., dkk, Advokat yang berkantor di Jalan Hm. Sarbini No. 128 B, Perum Griya Muslim, Kebumen. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat;**

**Pemerintah Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen**, tempat kedudukan Jl. Satria No. 1, Kelurahan Karanganyar,

*Halaman 1 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, Karanganyar, Karanganyar, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah, yang dalam hal ini dihadiri sendiri oleh HADIYUWONO selaku Lurah Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, selanjutnya disebut sebagai ----- **Turut Tergugat I;**

**Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kebumen**, tempat kedudukan Jalan Arumbinang No 17, Kebumen, Panjer, Kebumen, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh para pegawainya berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 376/S.Kuasa.33.05.MP.02.02/X/2023, tanggal 4 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai ----- **Turut Tergugat II;**

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara di persidangan;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 21 September 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kebumen pada tanggal 21 September 2023, melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court) dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm, telah mengajukan gugatan, sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1220, luas 161 M<sup>2</sup>, teratas nama pemegang hak Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin (Para Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : tanah milik Lanawati, Linda Novita, Julius Edwi

Sebelah Timur : tanah SHM atas nama Tan Tung Hwa/Toko pojok

Sebelah Selatan : jalan Revolusi

Sebelah Barat : tanah milik Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin/Apotik

mohon dalam perkara A-Quo dikapasitaskan sebagai : obyek sengketa

2. Bahwa Para Penggugat memperoleh tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1220 karena warisan dari suami Lanawati (Penggugat I) yang bernama Hadi

Halaman 2 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



Wahyono Arto alias Tan Tung Hwa yang juga ayah kandung dari Penggugat II (Linda Novita) dan Penggugat III (Julius Edwin)

3. Bahwa Penggugat I dahulu bernama Sie Ay Lan kemudian merubah namanya menjadi Lanawaty dan dalam dokumen tertulis Lanawati, sedangkan suaminya dahulu bernama Tan Tung Hwa kemudian merubah namanya menjadi Hadi Wahyono Arto

4. Bahwa Hadi Wahyono Arto alias Tan Tung Hwa meninggal dunia pada tanggal 8 Oktober 2020 dan meninggalkan warisan tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1220 yang kemudian menjadi hak waris Para Penggugat sebagai isteri dan anak kandung dari Hadi Wahyono Arto alias Tan Tung Hwa

5. Bahwa awal mula tanah obyek sengketa dalam penguasaan Tergugat karena pada tahun 1952 ayah Tergugat yang bernama Mohamad Marsum telah menyewa tanah dan bangunan obyek sengketa pada Tan Kok Hien (ayah dari Hadi Wahyono Arto alias Tan Tung Hwa) yang juga ayah mertua dari Penggugat I (Lanawati), yang juga kakek dari Penggugat II (Linda Novita) dan Penggugat III (Julius Edwin),

6. Bahwa setelah ayah Tergugat (Mohamad Marsum) meninggal dunia penguasaan tanah obyek sengketa dilanjutkan oleh Tergugat namun dalam pembayaran uang sewa mulai tidak lancar dan ditambah lagi Ketika Tan Kok Hien meninggal dunia pada tanggal 10 Desember 1984, pembayaran uang sewa semakin tidak lancar

7. Bahwa puncaknya pada tahun 1994 pembayaran uang sewa dari Tergugat sudah tidak ada pembayaran lagi dan Tergugat hendak menguasai tanah dan bangunan secara tidak sah dan melawan hukum

8. Bahwa terhadap penguasaan secara tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah diperingatkan oleh Para Penggugat untuk dikembalikan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat dan beban apapun akan tetapi peringatan tersebut tidak pernah mendapatkan tanggapan yang serius dari Tergugat dan Tergugat cenderung tetap menguasai obyek sengketa secara terus menerus

9. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPPerdata "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

*Halaman 3 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm*



10. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai obyek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat karena Para Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa sejak tahun 1994 maka sudah sepantasnya kalau Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat:

**a. Kerugian Materiil :**

Tergugat menguasai tanpa ijin Tanah obyek sengketa sejak tahun 1994 sampai gugatan ini diajukan, sudah 29 tahun lamanya dengan perincian sebagai berikut:

- Tanah obyek sengketa kalau disewakan pertahun nilai sewanya dari tahun 1994 sampai dengan tahun 1999 Rp. 2.000.000,- per tahun, X 5 tahun = Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
- harga sewa Tahun 1999 sampai dengan tahun 2004 Rp. 5.000.000,- per tahun, X 5 tahun = Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
- Harga sewa pada tahun 2004 sampai dengan tahun 2009 Rp. 8.000.000,- per tahun X 5 tahun = Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)
- Harga sewa pada tahun 2009 sampai dengan tahun 2014 Rp. 11.000.000,- per tahun X 5 tahun = Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah)
- Harga sewa pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2019 Rp. 15.000.000,- per tahun X 5 tahun = Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
- Harga sewa pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2023 Rp. 20.000.000,- per tahun X 4 tahun = Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah)

Jumlah kerugian materiil Para Penggugat adalah dari tahun 1994 sampai dengan tahun 2023 sejumlah Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah)

**b. Kerugian Immateriil**

Dengan adanya sengketa kepemilikan hak milik ini mengakibatkan kesan kurang baik serta mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap Para Penggugat, tekanan psikologis serta terbuangnya waktu dan pikiran untuk menyelesaikan permasalahan ini yang apabila



dinominalkan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Jadi kerugian materil dan immaterial totalnya adalah Rp. 285.000.000,- + Rp. 150.000.000 = Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah)

**11.** Bahwa Para Penggugat sudah berusaha mengajak Tergugat untuk musyawarah kekeluargaan untuk menyerahkan Tanah obyek sengketa yang dikuasainya tanpa syarat dan beban apapun, namun niat baik Para Penggugat tidak pernah membuahkan hasil, dengan demikian perbuatan Tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa dan tidak mau menyerahkan kepada Para Penggugat secara sukarela dan tanpa beban maupun syarat apapun, dapat dikualifikasikan telah melanggar Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad), sehingga sangatlah merugikan Para Penggugat.

**12.** Bahwa Para Penggugat menarik Turut Tergugat I (Pemerintah Kelurahan Karanganyar) sebagai Pihak karena tanah obyek sengketa dalam wilayah di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar Kabupaten Kebumen

**13.** Bahwa Para Penggugat menarik Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kebumen) sebagai Pihak karena tanah obyek sengketa sudah sertifikat Hak Milik nomor 1220, luas 161 M<sup>2</sup>, teratas nama pemegang hak Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kebumen,

**14.** Bahwa secara yuridis Tergugat berkewajiban untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat secara sukarela dan tanpa beban maupun syarat apapun selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

**15.** Bahwa bila mana Tergugat tidak mau menyerahkan Tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat secara sukarela tanpa syarat dan beban apapun, setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Tergugat dikenakan uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya secara tunai, sampai tanah obyek sengketa tersebut diserahkan kepada Para



Penggugat, dan bilamana perlu menggunakan alat negara (KEPOLISIAN)

16. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat, maka kami mohon agar YTH. Ketua Pengadilan Negeri Kebumen berkenan meletakkan sita jaminan terlebih dahulu (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah obyek sengketa agar tidak disewakan / dialihkan / dijual oleh Tergugat kepada pihak lain, sehingga gugatan Para Penggugat terjamin Eksekusinya.

17. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang sah menurut Undang-undang dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dalam pembuktian maka sudah selayaknya apabila putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet dari pihak manapun.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka kami mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kebumen berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

Primair

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1220, luas 161 M<sup>2</sup>, teratas nama pemegang hak LANAWATI, LINDA NOVITA, JULIUS EDWIN (Para Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : tanah milik Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin
- Sebelah Timur : tanah SHM atas nama Tan Tung Hwa/Toko pojok
- Sebelah Selatan : jalan Revolusi
- Sebelah Barat : tanah milik Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin/Apotik

3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa yang dikuasainya secara sukarela dan bebas dari beban maupun syarat apapun kepada Para Penggugat sejak Putusan perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, dan apabila mengalami kesulitan dapat menggunakan bantuan Aparat Kepolisian.

Halaman 6 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian secara materiil maupun immaterial kepada Para Penggugat sebagai berikut :

**a. Kerugian Materiil :**

Tergugat menguasai tanpa ijin Tanah obyek sengketa sejak tahun 1994 sampai gugatan ini diajukan, sudah 29 tahun lamanya dengan perincian sebagai berikut:

- Tanah obyek sengketa kalau disewakan pertahun nilai sewanya dari tahun 1994 sampai dengan tahun 1999 Rp. 2.000.000,- per tahun, X 5 tahun = Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)

- harga sewa Tahun 1999 sampai dengan tahun 2004 Rp. 5.000.000,- per tahun, X 5 tahun = Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)

- Harga sewa pada tahun 2004 sampai dengan tahun 2009 Rp. 8.000.000,- per tahun X 5 tahun = Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)

- Harga sewa pada tahun 2009 sampai dengan tahun 2014 Rp. 11.000.000,- per tahun X 5 tahun = Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah)

- Harga sewa pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2019 Rp. 15.000.000,- per tahun X 5 tahun = Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)

- Harga sewa pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2023 Rp. 20.000.000,- per tahun X 4 tahun = Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah)

Jumlah kerugian materiil Para Penggugat adalah dari tahun 1994 sampai dengan tahun 2023 sejumlah Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah)

**b. Kerugian Immateriil**

Dengan adanya sengketa kepemilikan hak milik ini mengakibatkan kesan kurang baik serta mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap Para Penggugat, tekanan psikologis serta terbuangnya waktu dan pikiran untuk menyelesaikan permasalahan ini yang apabila dinominalkan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi kerugian materiil dan immaterial totalnya adalah Rp. 285.000.000,- + Rp. 150.000.000 = Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah)

6. Mengukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya secara tunai, jika Tergugat lalai dan tidak mau menyerahkan tanah dan bangunan Obyek sengketa kepada Para Penggugat secara suka rela, sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya Putusan perkara ini.
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa.
8. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi serta upaya-upaya hukum lainnya dari Tergugat
9. Menghukum Tergugat, untuk tunduk dan patuh pada putusan ini
10. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini

Subsida

jika YTH. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini mempunyai pertimbangan lain, mohon putusan seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan tersebut, Para Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan pada persidangan tanggal 2 Oktober 2023, yang pada pokoknya sekedar memperbaiki redaksi gugatan dan tidak merubah petitum gugatan yang selengkapnyanya terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II hadir kuasanya, kecuali Turut Tergugat I hadir sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr, Puthut Rully Kushardian, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kebumen, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 8 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat tanpa ada perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan jawaban secara tertulis melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court), sebagai berikut:

## I. Jawaban Tergugat:

### **DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat secara tegas menyatakan menolak semua dalil-dalil gugatan dari Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya. Bahwa Tergugat menyampaikan eksepsi atas gugatan Para Penggugat sebagai berikut:

#### **1. Gugatan lewat waktu/daluarsa (*Exceptio Temporis*)**

Dalam gugatannya Para Penggugat menuntut hak atas tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat dan keluarganya sejak tahun 1950 sampai dengan saat ini. Tergugat dan keluarganya menguasai obyek sengketa kurang lebih selama 73 (tujuh puluh tiga tahun). Bahwa gugatan dari Para Penggugat telah lewat waktu/daluarsa, karena Tergugat dan keluarganya telah menguasai obyek sengketa selama 73 (tujuh puluh tiga tahun), dan selama ini tidak ada satu pun pihak yang mempermasalahkannya. Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, maka gugatan dari Para Penggugat telah daluarsa/lewat waktu. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 1967 KUHPerdara:

*“segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan, **hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun**, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”*

**Oleh karena gugatan Para Penggugat telah daluarsa/lewat waktu, maka sudah seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak;**

#### **2. Gugatan Error in Persona:**

- a) Bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam dalil gugatannya posita nomor 6, menempatkan Tergugat sebagai penerus (pemilik, menguasai, mengelola, dan menikmati hasil objek sengketa) setelah meninggalnya Mohamad Marsum.



b) Bahwa Tergugat bukanlah anak semata wayang, dari bapak Mohamad Marsum, melainkan bapak Mohamad Marsum memiliki 7 (tujuh) orang anak yaitu:

- 1) Giyarto
- 2) Slamet Marsum (Alm)
- 3) H. Supriadi
- 4) Sunarti
- 5) Indrayani
- 6) Marningsih (Almh)
- 7) Arimulyono

c) Objek sengketa merupakan harta waris dari Almarhum Mohamad Marsum, sehingga tidak dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat seorang diri melainkan dimiliki oleh seluruh ahli waris Golongan satu dan dua (anak dan keturunannya sebagaimana Pasal 852 KUHPerduta), sehingga atas objek sengketa tersebut Penggugat seharusnya menuntut seluruh ahli waris Mohamad Marsum;

d) Oleh karena gugatan hanya ditujukan kepada Penggugat saja maka gugatan terkategori sebagai gugatan yang kurang pihak. Gugatan penggugat *Error in Persona* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*);

### 3. Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*obscuur Libel*):

a) Bahwa gugatan dari Para Penggugat terdapat ketidak sinkronan/ketidak sesuaian antara titel gugatan, Posita gugatan dan Petitum gugatan. Bahwa titel gugatan Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHP, sedangkan dalam posita dan petitum Gugatan Penggugat mendalilkan tentang sewa menyewa yang tidak lancar. Bahwa ketika dalil gugatan adalah terkait dengan sewa menyewa, mestinya titel gugatannya adalah Wanprestasi, bukan Perbuatan melawan hukum.

b) Bahwa ketidak cermatan Para Penggugat dalam menentukan titel gugatan tersebut mengakibatkan gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur Libel*) dan seharusnya Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*);

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang tertulis dan dikemukakan dalam bagian eksepsi mohon secara mutatis dan mutandis dianggap telah tertulis,



dikemukakan dan merupakan satu kesatuan dan tidak terpisah serta merupakan bagian yang utuh dari bagian pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

3. *Bahwa jawaban dari Tergugat atas gugatan dari Para Penggugat angka 1, 2, 3,4 dan 5, adalah sebagai berikut;*

Bahwa Tergugat secara tegas membantah dan menolak dalil-dalil *gugatan dari Para Penggugat angka 1, 2, 3, 4 dan 5* tersebut, karena Muhammad Marsum (alm) yang juga ayah Tergugat sudah memiliki dan menguasai objek sengketa sejak tahun 1950, dan sejak saat itu tidak ada satu pun pihak yang mempermasalahkan obyek sengketa;

4. *Bahwa jawaban dari Tergugat atas gugatan dari Para Penggugat angka 6 dan 7, adalah sebagai berikut;*

Bahwa dalil para Penggugat sebagaimana point 6, dan 7, Tergugat secara tegas membantah dan menolak dalil-dalil tersebut. Sebab selama Tergugat menguasai objek sengketa tidak ada seorangpun yang menagih uang sewa sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat;

5. *Bahwa jawaban dari Tergugat atas gugatan dari Para Penggugat angka 8, adalah sebagai berikut;*

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana point 8 Tergugat secara tegas membantah dan menolak dalil tersebut. Karena Tergugat adalah ahli waris yang sah dari Mohamad Marsum sehingga berhak atas hak milik atas obyek sengketa tersebut, berdasarkan Pasal 852 KUHPerdata;

6. *Bahwa jawaban dari Tergugat atas gugatan dari Para Penggugat angka 9 dan 10, adalah sebagai berikut;*

Bahwa dalil Penggugat sebagaimana Point 9 dan 10 Tergugat secara tegas membantah dan menolak dalil-dalil tersebut. Sebab perbuatan Tergugat bukanlah perbuatan melawan hukum, serta tuntutan ganti rugi yang berlebihan dan tidak berdasarkan hukum. Gugatan a quo bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang terkait dengan pencemaran nama baik / penghinaan sehingga permintaan ganti rugi immaterial tersebut merupakan ganti rugi yang mengada-ngada.

Merujuk pada Yurisprudensi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 476/1969 / perd/PTB tanggal 22 Oktober 1970; Putusan MARI No. 1157/K/Sip/1971; lihat pula putusan H.G.H tanggal 7 September 1933 *Ind. Tijdschrift van het recht* jilid 138 bag. I yang menyebutkan “Tuntutan



*kerugian idiil hanya diizinkan bilamana kerugian tersebut disebabkan oleh terjadinya penghinaan.” (Badan Hukum, Chaidir Ali, Cetakan Ke-2, PT Alumni, Bandung, 1999, hlm. 216). Oleh sebab itu sudah sepatutnya majelis Hakim pemeriksa Perkara mengesampingkan dan menolak permintaan tersebut;*

*7. Bahwa jawaban dari Tergugat atas gugatan dari Para Penggugat angka 11, 12, 13, dan 14 adalah sebagai berikut;*

*Bahwa tuntutan uang paksa (dwangsom) oleh Penggugat tidaklah relevan dan tidak mempunyai dasar hukum sebagaimana Yurisprudensi Putusan MARI No.1172/K/Pdt/2005 tanggal 30 Januari 2006 disebutkan “... Namun tentang amar pembayaran uang denda sebesar 100.000,- setiap hari bila Tergugat lalai menjalankan putusan tersebut harus ditiadakan, karena pada hakekatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran uang paksa / dwangsom yang menurut pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B. Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi)”. Oleh karenanya Majelis Hakim Pemeriksa perkara agar mengesampingkan tuntutan Penggugat;*

*8. Bahwa jawaban dari Tergugat atas gugatan dari Para Penggugat angka 16, adalah sebagai berikut;*

*Bahwa permohonan Penggugat agar Ketua Pengadilan Negeri Kebumen meletakkan sita jaminan terlebih dahulu (Conservatoir Beslag), mohon Majelis Hakim untuk mengesampingkan dan menolak permohonan tersebut, karena tidak didasarkan pada alas hak yang jelas;*

*9. Bahwa jawaban dari Tergugat atas gugatan dari Para Penggugat angka 17, adalah sebagai berikut;*

*Bahwa permohonan Penggugat agar putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum lainnya mohon Majelis Hakim untuk mengesampingkan dan menolak permohonan tersebut, karena tidak disandarkan pada alas hak yang jelas dan juga guna menghindari permasalahan yang timbul dikemudian hari;*

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mohon yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:



DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menetapkan secara hukum, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan objek sengketa sah secara hukum objek sengketa adalah milik Tergugat;
3. Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**II. Jawaban Turut Tergugat I;**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I sampai dengan batas waktu pengajuan Jawaban, ternyata tidak mengajukan jawaban atas gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban, sebagai berikut:

**III. Jawaban Turut Tergugat II:**

1. Bahwa Turut Tergugat II membenarkan dalil Penggugat Nomor 1 bahwa objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1220/Karanganyar atas nama pemegang haknya adalah Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin (Para Penggugat) dengan luas tanah 161 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen;
2. Bahwa Turut Tergugat membenarkan dalil Penggugat Nomor 2 bahwa Para Penggugat selaku pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1220/Karanganyar diperoleh berdasarkan proses peralihan hak melalui waris dari Tan Tung Hwa pada tanggal 17 April 2023;
3. Bahwa dalam melaksanakan proses Pendaftaran Hak Atas Tanah sampai dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1220/Karanganyar yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen atas nama Para Penggugat adalah sudah benar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum dan peraturan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

## PETITUM :

Berdasarkan uraian tersebut di atas Turut Tergugat II Mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kebumen yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima jawaban Turut Tergugat II;
2. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1220/Karanganyar atas nama Para Penggugat yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen adalah sah menurut hukum dan berkekuatan hukum;
3. Menghukum penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 16 November 2023, yang pada pokoknya tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 23 November 2023, yang pada pokoknya tetap pada masing-masing jawabannya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 7 Februari 2024, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor NIK 3305196105520002 atas nama Lanawati, bukti surat ini diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor, NIK 3305195111790001 atas nama Linda Novita, bukti surat ini diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor, NIK 3305195111790001 atas nama Julius Edwin, bukti surat ini diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1220, atas nama pemegang hak Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin, bukti surat ini diberi tanda P.4;

Halaman 14 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas nama wajib pajak Tan Tung Hwa, bukti surat ini diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Kutipan Akta Perkawinan "Campuran" Nomor: 10/1977. yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Pencatat Sipil Kabupaten Kebumen bukti surat ini diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 34/1987/GN yang dikeluarkan oleh Sekretaris Wilayah Daerah Tingkat II Kebumen, tertanggal 12 Agustus 1987 bukti surat ini diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Petikan Akte Kelahiran Nomor: 72/1979 atas nama Linda Novita, lahir di Kebumen, pada hari Minggu, tanggal 11 Nopember 1979, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Pencatat Sipil Kabupaten Kebumen, tertanggal 17 Nopember 1979 bukti surat ini diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Petikan Akte Kelahiran Nomor: 47/1981, atas nama Julius Edwin, lahir di Kebumen, pada hari Kamis Pon, tanggal 16 Juli 1981, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Pencatat Sipil Kabupaten Kebumen, tertanggal 29 Juli 1981, bukti surat ini diberi tanda P.9;
10. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor: 3305-KM-19102020-0012 yang menerangkan bahwa Hadi Wahyono Arto telah meninggal dunia pada tanggal 08 Oktober 2020, sebagaimana dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Kebumen, tertanggal 20 Oktober 2020, bukti surat ini diberi tanda P.10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Hak Waris Nomor: 48, yang dikeluarkan, dibuat dan diresmikan di hadapan Notaris Maya Dianasari, S.H., di Gombang, Kebumen, pada hari Kamis, tanggal 26 November 2020, bukti surat ini diberi tanda P.11;
12. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa-Menyewa tertanggal 1 Agustus 1952, antara Mohamad Marsum sebagai pihak yang menyewa dengan Tan Kok Hien sebagai pihak yang menyewakan, bukti surat ini diberi tanda P.12;
13. Fotokopi Surat Gugatan Sewa-Menyewa Rumah antara Penggugat Tan Kok Hien melawan Tergugat Ny.Marsum, tertanggal 31 Oktober 1974, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Kebumen, bukti surat ini diberi tanda P.13;
14. Fotokopi Surat Kematian No. 42/85 atas nama Tan Kok Hien bukti surat ini diberi tanda P.14;
15. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Uang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Mohamad Ali Faozi, S.E., bukti surat ini diberi tanda P.15;

Halaman 15 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1217, atas nama pemegang hak Tan Tung Hwa, bukti surat ini diberi tanda P.16;
17. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No berkas 18833/2022 atas nama Pemohon Lanawati, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kebumen tanggal 25 Agustus 2022 bukti surat ini diberi tanda P.17;
18. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1221, atas nama pemegang hak Tan Tung Hwa, bukti surat ini diberi tanda P.18;
19. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa-Menyewa tertanggal 1 Oktober 1952, antara Rambiat sebagai pihak yang menyewa dengan Tan Kok Hien sebagai pihak pemilik yang menyewakan, bukti surat ini diberi tanda P.19;
20. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1219, teratas nama pemegang hak Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin, bukti surat ini diberi tanda P.20;
21. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa-Menyewa tertanggal 1 Djanuari 1958, antara Nyi. Sumarmi sebagai pihak yang menyewa dengan Tan Kok Hien sebagai pihak pemilik yang menyewakan, bukti surat ini diberi tanda P.21;
22. Fotokopi Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Soedarsono, sebagai Manteri Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen (Manteri DPU) yang dikeluarkan pada tanggal 12 September 1964, bukti surat ini diberi tanda P.22;
23. Fotokopi Surat Keterangan Tanda Saksi yang dibuat oleh Ramelan pada tanggal 11 September 1961, bukti surat ini diberi tanda P.23;
24. Fotokopi Surat Keterangan yang dibuat oleh Hardjowisastro pada tanggal 12 September 1964, bukti surat ini diberi tanda P.24;
25. Fotokopi Surat Keterangan Saksi Sakim, Sersan No. 224187, Artileri, yang menjabat Kepala Kendaraan B.P.U-P.N.P.R, yang dikeluarkan pada tanggal 14 Oktober 1964 bukti surat ini diberi tanda P.25;
26. Fotokopi Turunan Surat Perjanjian Sewa-Menyewa tertanggal 1 Oktober 1952, antara Rambiat sebagai pihak yang menyewa dengan Tan Kok Hien sebagai pihak pemilik yang menyewakan bukti surat ini diberi tanda P.26;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.1, P.2, P.16, P.18, P.19, dan P.21, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bawa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yang keterangannya telah didengar di persidangan, sebagai berikut:

*Halaman 16 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm*



**1. Wahyudi**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut:

1. Yang dipermasalahkan antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah sebuah bangunan;
  - Bangunan yang dipermasalahkan tersebut beralamat di Jalan Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen;
  - Saksi ada kenal dengan orangtua dari Penggugat II (Linda Novita) dan Penggugat III (Julius Edwin);
  - Ayah dari Penggugat II (Linda Novita) dan Penggugat III (Julius Edwin) bernama Tan Tung Hwa;
  - Saksi tidak ingat nama tionghoa dari Ibu Penggugat II (Linda Novita) dan Penggugat III (Julius Edwin);
  - Ayah dari Penggugat II (Linda Novita) dan Penggugat III (Julius Edwin) sudah meninggal;
  - Ibu dari Penggugat II (Linda Novita) dan Penggugat III (Julius Edwin) masih hidup;
  - Sebelum menikah Tan Tung Hwa tinggal di Karanganyar setelah menikah ia pindah ke Gombong;
  - Alamat tempat tinggal Tan Tung Hwa yang di Karanganyar Jalan Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen;
  - Saksi mengetahui alamat tempat tinggal Tan Tung Hwa tersebut karena Saksi adalah tetangga Tan Tung Hwa;
  - Tan Tung Hwa tinggal di rumah yang beralamat di Jalan Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen tersebut sejak ia kecil;
  - Benar bahwa orang tua Tan Tung Hwa juga tinggal di rumah yang beralamat di Jalan Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen;
  - Saksi ada kenal dengan orangtua Tan Tung Hwa karena Saksi adalah sopir dari orangtua Tan Tung Hwa;
  - Rumah yang menjadi objek perkara tersebut dari dulu benar seperti itu sudah dipetak-petakan;
  - Tergugat juga tinggal di rumah yang menjadi objek perkara ini;



- Tergugat tinggal di rumah yang menjadi objek perkara ini semenjak Tergugat kecil;
- Nama Ibu Tergugat dipanggil Ibu Minem dan Ayah Tergugat bernama Marsum;
- Usaha orangtua Tergugat dulunya adalah membuka toko buku sekarang usaha Tergugat adalah toko klontong;
- Tergugat membuka toko klontong sejak tahun 2006;
- Objek perkara tersebut milik orangtua Tan Tung Hwa;
- Saksi mengetahui bahwa Objek perkara tersebut milik orangtua Tan Tung Hwa karena semua orang yang tinggal disekitar objek perkara sudah mengetahui bahwa objek perkara adalah milik orangtua Tang Tung Hwa;
- Orang tua Tergugat bisa tinggal di objek perkara karena menyewanya;
- Orangtua Tergugat menyewa objek perkara tersebut kepada Tan Kok Hien atau ayah dari Tan Tung Hwa;
- Tan Tung Hwa memiliki anak 2 (dua) orang yaitu Linda Novita (Penggugat II) dan Julius Edwin (Penggugat III);
- Istri Tan Tung Hwa bernama Lanawati (Penggugat I);
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P.4 (Sertifikat Hak Milik No. 1220) tersebut pada tahun 2020;
- Yang memperlihatkan kepada Saksi bukti surat P.4 (Sertifikat Hak Milik No. 1220) tersebut adalah Lanawati (Penggugat I);
- Saksi sekarang masih tinggal dekat objek perkara sekira berjarak 100 meter;
- Benar bahwa pernah terjadi ribut-ribut di objek perkara tersebut Ibu Tergugat yang menyewa bangunan di objek perkara tidak membayar uang sewa ketika ditagih;
- Saksi tidak mengetahui apakah Ibu tergugat ada rumah ditempat lain;
- Tan Tung Hwa meninggal pada tahun 2020 atau sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu;
- Ayah dari Tan Tung Hwa (Tan Kok Hien) meninggal pada tahun 1984;
- Anak Tan Kok Hien berjumlah 8 (delapan) orang;
- Anak Tan Kok Hien yang masih hidup hanya tinggal satu orang;

Halaman 18 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



- Bangunan yang menjadi objek perkara tersebut ada satu petak;
- Saksi tidak mengetahui apakah sertifikat objek perkara tersebut satu kesatuan atau masing-masing petak;
- Para Penggugat mendapatkan objek perkara tersebut dari Tan Tung Hwa;
- Tan Tung Hwa mendapatkan objek perkara dari Ayahnya Tan Kok Hien;
- Luas objek perkara adalah 161 Meter<sup>2</sup>;
- Saksi ada mengetahui batas-batas objek perkara yaitu:
  - Batas sebelah utara: bangunan atas nama Tan Tung Hwa
  - Batas sebelah timur: bangunan atas nama Tan Tung Hwa
  - Batas sebelah selatan: Jalan utama
  - Batas sebelah barat: tanah milik Lanawati, Linda Novita dan Julius Edwin (Para Penggugat);
- Bahwa Objek Perkara sudah bersertifikat ;
- Sertifikat objek perkara atas nama Lanawati, Linda Novita dan Julius Edwin (Para Penggugat) ;
- Saksi tidak mengetahui sejak kapan sertifikat objek perkara tersebut atas nama Lanawati, Linda Novita dan Julius Edwin (Para Penggugat);
- Yang membangun bangunan di tanah objek perkara tersebut adalah Tan Tung Hwa;
- Yang tinggal di objek perkara sekarang Tergugat;
- Tergugat bisa tinggal di Objek perkara tersebut karena mengontrak sejak tahun 1960an;
- Saksi tidak mengetahui berapa tahun orangtua Tergugat mengontrak objek perkara tersebut namun sampai sekarang Tergugat tinggal di atas objek perkara tersebut;
- Tan Kok Hien dan orangtua Tergugat ada membuat perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan sewa bangunan tersebut berakhir tahun 1974;
- Terakhir meminta uang sewa bangunan tersebut kepada Tergugat pada tahun 2022 setelah Tan Tung Hwa meninggal dunia;
- Masalah sewa menyewa ini pernah diselesaikan secara kekeluargaan pada tahun 2020 melalui Lurah Karanganyar;



- Tujuan Para penggugat mendaftarkan perkara ini ke Pengadilan agar Para Penggugat mendapatkan kembali haknya terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara ini;
- Saksi tidak mengetahui berapa sewa bangunan yang menjadi objek perkara tersebut dulunya ;
- Tergugat menempati bangunan yang menjadi objek perkara tersebut karena orangtua Tergugat menyewanya;
- Sewa menyewa atas bangunan yang menjadi objek perkara tersebut adalah antara Marsum dan Minem (orangtua tergugat) dengan Tan Kok Hien (Ayah Tan Tung Hwa);
- Tan Kok Hien ketika masih hidup ada menagih sewa atas bangunan yang menjadi Objek perkara tersebut kepada orangtua Tergugat, namun pembayarannya kadang lincer kadang macet;
- Setelah Objek Perkara tersebut beralih ke Tang Tung Hwa, Tang Tung Hwa pernah menagih sewa bangunan objek perkara tersebut ke Tergugat;
- Harga sewa bangunan objek perkara tersebut jika disewakan pada saat sekarang adalah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta) rupiah;
- Saksi tidak ingat siapa nama Indonesia dari Tan Tung Hwa;
- Nama tionghoa dari Lanawati adalah Aylin;
- Benar bahwa Saksi pernah bekerja untuk Tan Kok Hien sebagai sopir;
- Saksi bekerja sebagai sopir Tan Kok Hien pada tahun 1978 sampai dengan tahun 1980an;
- Pada saat Saksi bekerja sebagai sopir Tan Kok Hien, Tan Kok Hien benar sudah tua;
- Pada saat Saksi bekerja sebagai sopir Tan Kok Hien, Tan Kok Hien benar sudah memiliki bangunan objek perkara tersebut;
- Saksi tidak mengetahui darimana Tan Kok Hien mendapatkan bangunan objek perkara tersebut;
- Benar bahwa Tan Kok Hien meninggal di bangunan objek perkara tersebut;
- Tan Tung Hwa pindah ke Gombang setelah Tan Kok Hien meninggal dan menikah dengan Lanawati;
- Saya tidak pernah melihat Ranji dari Niek Tando;

Halaman 20 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



- Bahwa ketika Tan Kok Hien meninggal keluarga Tergugat sudah tinggal di bangunan objek perkara;
- Ketika Tan Tung Hwa pindah ke Gombang, rumah bagian belakang yang ia ditematinya dikosongkan;
- Saksi mengetahui bahwa Tan Kok Hien meminta uang sewa ke orangtua Tergugat karena waktu itu Saksi yang mengantar ke bangunan objek perkara tersebut;
- Yang membayar SPPT bangunan yang menjadi objek perkara tersebut adalah Tan Tung Hwa melalui karyawannya;
- Tan Tung Hwa tidak membayar lagi SPPT sejak tahun 1978;
- Saksi tidak mengetahui apa sebab Tan Tung Hwa tidak lagi membayar SPPT bangunan objek perkara tersebut;
- Saksi ada kenal dengan yang bernama Sie Ay Lan, Sie Ay Lan adalah nama tionghoa dari Lanawati;

**2. Taufik Hamzah**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut:

- Yang diperkarakan antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah sebuah bangunan;
- Bangunan yang diperkarakan tersebut beralamat di Jalan Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen;
- Saksi mengetahui ada perkara antara Para Penggugat dengan Tergugat karena rumah Saksi berdekatan dengan objek sengketa;
- Jarak rumah Saksi dengan objek perkara adalah 50 (lima puluh) meter secara goeografis rumah Saksi berhadapan dengan rumah Tan Kok Hien;
- Rumah Saksi berada di sebelah timur dari rumah Tan Kok Hien;
- Saksi tinggal di rumah Saksi tersebut sejak Saksi lahir;
- Benar bahwa orangtua Saksi juga tinggal disana;
- Benar bahwa Lanawati (Penggugat I) pernah tinggal dirumah Tan Kok Hien;
- Lanawati (Penggugat I) bisa tinggal dirumah Tan Kok Hien karena Lanawati (Penggugat I) adalah istri dari Tan Tung Hwa;
- Tan Kok Hien adalah ayah dari Tan Tung Hwa;
- Saksi ada kenal dengan anak Tan Tung Hwa yaitu Linda Novita (Penggugat II) dan Julius Edwin (Penggugat II);

Halaman 21 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Linda Novita (Penggugat II) dan Julius Edwin (Penggugat II) tinggal di gombong;
- Linda Novita (Penggugat II) dan Julius Edwin (Penggugat II) tinggal di gombong karena Lanawati (Penggugat I) orang gombong;
- Lanawati (Penggugat I) tinggal di gombong sejak 2 tahun setelah menikah dengan Tan Tung Hwa;
- Saksi kenal dengan Anak-anak Tan Kok Hien yaitu: Tan Tung Hwa, Tan Tung Min, dan Ci iing;
- Sepengetahuan Saksi anak Tan Kok Hien yang masih hidup adalah Tan Tung Min;
- Anak-anak Tan Kok Hien yang bernama Tang Tung Min dan Ci iing dulunya tinggal disemarang;
- Istri Tan Tung Hwa yaitu Lanawati (Penggugat I) masih hidup;
- Tang Tung Hwa sudah meninggal;
- Setelah Tan Kok Hien meninggal yang tinggal di rumah Tang Kok Hien adalah penjaganya;
- Tan Kok Hien meninggal sekira tahun 1984-1985;
- Setelah Tan Kok Hien meninggal, Tang Tung Hwa tidak tinggal di rumah Tan Kok Hien namun sering bolak balik gombong- karanganyar;
- Rumah yang menjadi objek perkara tersebut dari awal sudah berbentuk petak-petak;
- Benar bahwa Alfamart termasuk rumah Tan Kok Hien;
- Sebelum menjadi Alfamart Tan Kok Hien membuka toko batik, setelah itu usaha limun atau Es, kemudian toko sepeda dan kemudian toko sepatu;
- Tan Tung Hwa tidak melanjutkan usaha Tan Kok Hien, setelah Tan Kok Hien meninggal dunia, Tan Tung Hwa membuka usaha bersama istrinya (Penggugat I);
- Setelah Tan Kok Hien meninggal, toko sepatu milik Tan Kok Hien tutup dan diganti dengan Alfamart;
- Saksi ada kenal dengan Tergugat sejak Saksi lahir;
- Bahwa Tergugat lebih tua dari Saksi;
- Tergugat tinggal di Jalan Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen;
- Benar bahwa Tergugat tinggal di toko yang sekalian menjadi rumah tempat tinggal;

Halaman 22 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



- Saksi taunya Tergugat sudah tinggal disana;
- Saksi ada mengetahui nama orangtua Tergugat, Ayah Tergugat bernama Marsum sedangkan ibu Tergugat bernama Minem;
- Berdasarkan cerita yang Saksi dengar dari orangtua Saksi bahwa rumah yang ditempati oleh Tergugat adalah milik Tan Kok Hien;
- Saksi tidak mengetahui apakah Tan Kok Hien adalah Warga Negara Indonesia, namun yang Saksi ketahui Tan Kok Hien adalah perantau asli Tionghoa;
- Benar bahwa sejak awal bangunan objek perkara sudah berbentuk petak-petak;
- Awalnya Tergugat jualan mercon, namun beberapa tahun bangunan objek perkara tersebut tidak ditempati oleh Tergugat, lalu Tergugat balik lagi dan Tergugat membuka toko sembako;
- Saksi pernah mendengar cerita dari Jupang, bahwa Tan Tung Hwa pernah datang ke tempat Tergugat dan ribut dengan Tergugat masalah sewa ;
- Jupang adalah penjaga toko milik Tan Kok Hien;
- Saksi tidak mengetahui secara pasti masalah sewa tersebut karena Saksi hanya mendengar cerita dari Jupang;
- Tan Tung Hwa ribut dengan Tergugat sekitar tahun 2000an;
- Tan Tung Hwa meninggal sekitar tahun 2020 (tiga tahun yang lalu);
- Saksi belum pernah mendengar Penggugat I ribut dengan Tergugat;
- Saksi belum pernah mendengar Penggugat II ribut dengan Tergugat;
- Saksi ada pernah mendengar Penggugat III ribut dengan Tergugat;
- Saksi tidak mengetahui apa yang menjadi masalah sehingga Penggugat III ribut dengan Tergugat;
- Saksi sudah pernah melihat buku tanah objek perkara tersebut;
- Nama pemegang Hak atas objek perkara tersebut adalah Lanawati (Penggugat I), Linda Novita (Penggugat II) dan Julius Edwin (Penggugat III);
- Yang memperlihatkan kepada Saksi buku tanah objek perkara tersebut adalah Julius Edwin (Penggugat III);



- Saksi belum pernah melihat buku tanah milik Tergugat;
- Yang pernah tinggal di objek perkara adalah Tan Kok Hien, Tan Tung Hwa dan Tergugat;
- Saksi tidak mengetahui siapa pemilik toko obat yang berada disamping objek perkara;
- Saksi tidak mengetahui siapa pemilik toko pojok yang berada disamping objek perkara;
- Pemilik bangunan Alfamart yang berada disamping objek perkara adalah milik Tan Kok Hien;
- Saksi tidak mengetahui atas nama siapa pemilik rekening listrik bangunan objek perkara tersebut;
- Bangunan yang menjadi objek perkara dalam perkara ini adalah bangunan yang ditempati oleh Tergugat;
- Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun bangunan objek perkara tersebut sejak Saksi lahir bangunan tersebut sudah ada, bangunan itu dulunya adalah CV, dan usaha CV tersebut dulunya jualan batik, jualan es limun, sepeda, dan terakhir sepatu;
- Benar ada perubahan bentuk bangunan tersebut yang dibagian depan, bagian depan bangunannya ditinggikan karena rawan banjir dan bagian belakang ada penambahan bangunan;
- Yang meninggikan bagian depan bangunan objek perkara tersebut adalah Tergugat;
- Bangunan objek perkara tersebut bagian depannya ditinggikan oleh Tergugat sekitar 15 (lima belas) tahun yang lalu;
- Pada saat Tergugat meninggikan bangunan bagian depan objek perkara tersebut Tan Tung Hwa masih hidup;
- Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat ada ijin dari Tan Tung Hwa pada saat Tergugat meninggikan bangunan bagian depan objek perkara tersebut ;
- Yang menambah bangunan bagian belakang objek perkara tersebut adalah Tergugat;
- Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat ada meminta ijin untuk menambah bangunan bagian belakang bangunan objek perkara tersebut;



- Saksi mendengar cerita dari Jupang bahwa Tan Tung Hwa marah pada saat mengetahui bahwa Tergugat menambah bangunan bagian belakang bangunan objek perkara tersebut ;
- Saksi tidak mengetahui berapa luas penambahan bangunan bagian belakang objek perkara tersebut;
- Saksi tidak mengetahui berapa biaya penambahan bangunan bagian belakang objek perkara tersebut;
- Bahwa Tan Tung Hwa marah kepada Tergugat karena pemasalahan sewa dan juga karena penambahan bangunan;
- Saksi ada kenal dengan yang bernama Hoo Kwie Song, Hoo Kwie Song adalah istri dari Tan Kok Hien;
- Bahwa berdasarkan keturunan yang mana Penggugat II dan Penggugat III adalah ahli waris yang sah dari Tan Tung Hwa, seharusnya warisan Tan Tung Hwa jatuhnya ke Penggugat II dan Penggugat III;
- Menurut cerita yang Saksi dengar dari orangtua Saksi bahwa satu kompleks bangunan tersebut adalah milik Tan Kok Hien;
- Luas tanah dan bangunan objek perkara sekira 13 (tiga belas) ubin atasu 161 (seratus enam puluh satu) meter<sup>2</sup>;
- Bahwa bangunan objek perkara sudah bersertifikat;
- Bahwa nama pemegang hak atas sertifikat bangunan objek perkara tersebut adalah Lanawati (Penggugat I), Linda Novita (Penggugat II) dan Julius Edwin (Penggugat III);
- Nama pemegang hak atas sertifikat objek perkara tersebut sebelum para penggugat adalah Tan Tung Hwa;
- Alamat objek perkara adalah Jalan Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen;
- Sejak Saksi lahir Tergugat sudah tinggal di bangunan objek perkara tersebut, berdasarkan cerita orangtua Saksi bahwa yang dulunya tinggal dibangunan objek perkara tersebut adalah orangtua Tergugat;
- Berdasarkan cerita orangtua Saksi bahwa orangtua Tergugat bisa tinggal dibangunan objek perkara tersebut dulunya karena menyewa bangunan objek perkara tersebut dari Tan Kok Hien;
- Bahwa Saksi sudah pernah melihat bukti surat P.4 (Sertifikat Hak Milik No. 1220) tersebut ;



- Saksi pernah mendengar bahwa Julius Edwin (Penggugat III) pernah datang ke objek perkara pada tahun 2021 untuk meminta tanah;
- Benar bahwa Julius Edwin (Penggugat III) pernah merenovasi tembok pagar bangunan milik Tan Kok Hien karena tembok pagar tersebut roboh;
- Saksi ada mengetahui batas-batas objek perkara tersebut yaitu:
  - Batas sebelah utara: bangunan atas nama Tan Tung Hwa;
  - Batas sebelah timur: Toko Pojok;
  - Batas sebelah selatan: Jalan utama;
  - Batas sebelah barat: Apotik;
- Toko yang ditempati oleh Tergugat (objek perkara) apabila dikontrakan harga sewanya sekarang adalah ± Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta) rupiah;
- Saksi melihat sertifikat objek perkara tersebut pada saat Julius Edwin (Penggugat III) merenovasi tembok pagar bangunan milik Tan Kok Hien;
- Bahwa pemilik komplek ruko di objek perkara tersebut adalah milik Tan Kok Hien;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejarah objek perkara secara langsung, namun mendengar cerita dari orangtua Saksi dan juga dari Jupang (penjaga bangunan milik Tan Kok Hien)
- Setelah toko sepatu milik Tan Kok Hien tutup toko tersebut langsung menjadi Alfamart;
- Saksi tidak mengetahui kemana perginya Tergugat setelah tokonya tutup;
- Toko Tergugat tutup sekira selama 5 (lima) tahun;
- Tergugat membuka toko lagi sekira 20-25 tahun yang lalu;
- Saksi tidak mengetahui kenapa Tergugat balik jualan lagi;
- Anak-anak Tan Tung Hwa tidak ada protes karena mereka masih kecil;
- Saksi tidak mengetahui berapa jumlah meteran listrik pada ruko-ruko di sekitar objek perkara tersebut;
- Bangunan milik Tan Kok Hien yang roboh pada saat itu adalah bangunan bagian belakang saja;
- Pada saat Julius Edwin (Penggugat III) melakukan renovasi tembok bangunan dibagian belakang tidak ada yang protes;



- Saksi dapat menyimpulkan bahwa harga sewa ruko di objek perkara tersebut harga sewanya Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) adalah karena ruko milik kakak Saksi yang ukurannya lebih kecil dari pada objek perkara harga sewanya sudah mencapai Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah);
- Saksi mengetahui bahwa Tan Kok Hien adalah Asli Tionghoa karena apabila Tan Kok Hien bicara dengan istrinya menggunakan bahasa Cina;
- Saksi tidak mengetahui berapa banyak tanah yang dimiliki oleh Tan Kok Hien;
- Saksi tidak mengetahui berapa harga sewa tanah saja di sekitar objek perkara tersebut;
- Saksi tidak mengetahui siapa yang bangun ruko yang ditempati oleh Tergugat;
- Harga jual bangunan disekitar objek perkara sekira Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per ubin;
- Yang menempati toko pojok adalah Bu Suriah, sekarang yang menempati disana adalah cucunya bu Suriah;
- Saksi tidak mengetahui kenapa bu Suriah bisa tinggal disana;
- Yang mengelola Apotik disamping objek perkara tersebut sekarang adalah orang kebumen namun Saksi tidak mengetahui namanya, kalau dulu Apotik dikelola oleh bu Sumarni;
- Tan Kok Hien dulunya adalah seorang veteran (pejuang) namun bukan tentara;
- Hadi Wahyono Arto adalah nama Indonesia dari Tan Tung Hwa;
- Sie Ay Lan adalah nama Tionghoa dari Lanawati;
- Batas sebelah barat dari Objek perkara adalah Apotek Mabiha;
- Apotek Mabiha tersebut berdiri tahun 2019 dan disewakan oleh Susoro (anaknya bu Sumarni) kemudian tahun 2022 disewakan oleh Julius Edwin (Penggugat III) kepada penyewa yang bernama M. Ali;
- Harga sewa Apotek Mabiha tersebut adalah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta) rupiah ;
- Bahwa Saksi ada mengetahui dan pernah melihat bukti surat surat P.15 (kuitansi pembayaran uang sewa dari Mohamad Ali Faozi, S.E) tersebut;

Halaman 27 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



- Bahwa Saksi ada mengetahui dan pernah melihat bukti surat surat P.12 (Surat Perjanjian Sewa-menyewa tertanggal 1 Agustus 1952, antara Mohamad Marsum dengan Tan Kok Hien) tersebut;
- Bahwa Saksi ada mengetahui dan pernah melihat bukti surat surat P.13 (Surat Gugatan Sewa-menyewa Rumah antara Penggugat Tan Kok Hien melawan Tergugat Ny.Marsum, tertanggal 31 Oktober 1974, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Kebumen) tersebut;
- Saksi mengetahui bukti-bukti surat tersebut karena diperlihatkan oleh Julius Edwin (Penggugat III);
- Saksi diperlihatkan bukti-bukti surat tersebut ketika Julius Edwin (Penggugat III) membangun tembok pagar bangunan Tan Kok Hien yang roboh;
- Almarhum Susoro (anaknya bu Sumarni) pernah bercerita kepada Saksi bahwa Apotek tersebut adalah bengkel yang digunakan oleh Susoro lalu dialihkan kepada Ali;
- Saksi tidak mengetahui keluarga Susoro;
- Saksi tidak mengetahui apa sebab sekarang yang menyewakan Apotek Mabiha tersebut adalah Julius Edwin (Penggugat III);
- Saksi tidak ada kedudukan didalam masyarakat, Saksi mengetahui cerita tentang Objek perkara ini karena Saksi bertetangga dengan Tan Kok Hien dan Saksi berada disekitar objek perkara;
- Pada saat Julius Edwin (Penggugat III) merenovasi tembok bangunan Tan Kok Hien, Julius Edwin (Penggugat III) bercerita kepada Saksi dan memperlihatkan bukti-bukti surat yang Saksi lihat tersebut;
- Saksi tidak pernah ketemu dengan Maksum namun Saksi mengetahui Maksum adalah nama Ayah Tergugat;
- Saksi pernah ketemu dengan Tan Kok Hien sekitar tahun 1980an;
- Tan Kok Hien meninggal sekira tahun 1984-1985;
- Ayah Tergugat sudah meninggal namun Saksi tidak mengetahui kapan Ayah Tergugat meninggal;
- Saksi tidak lihat apakah Tan Tung Hwa ada membuat perjanjian dengan Tergugat;
- Saksi tidak lihat apakah Lanawati (Penggugat I) ada membuat perjanjian dengan Tergugat;
- Saksi mengetahui kenapa Tergugat bisa tinggal di objek perkara ;

Halaman 28 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi tidak mengetahui apa hasil dari Gugatan Sewa-Menyewa Rumah antara Penggugat Tan Kok Hien melawan Tergugat Ny.Marsum (bukti P.13) tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, baik Para Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

Alat bukti Tergugat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, atas nama wajib pajak Sunarti, bukti surat ini diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Struk pembayaran tagihan listrik atas nama Moch. Marsoem, bukti surat ini diberi tanda T.2;
3. Fotokopi Surat keterangan ahli waris yang dikeluarkan oleh Kepala kelurahan Karanganyar tanggal 1 Maret 1988, bukti surat ini diberi tanda T.3;
4. Fotokopi Surat Kematian, bukti surat ini diberi tanda T.4;
5. Fotokopi Surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, atas nama wajib pajak Sunarti, bukti surat ini diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, atas nama wajib pajak Kasno, bukti surat ini diberi tanda T.6;
7. Fotokopi Surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, atas nama wajib pajak Suriah, Suhono dan Dalimin, bukti surat ini diberi tanda T.7;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalail bantahannya, Turut Tergugat II, juga telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

Alat bukti Turut Tergugat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak milik nomor 1220 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 April 2023, bukti surat ini diberi tanda TT II-1;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bawa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Tergugat juga telah menghadirkan 5 (lima) orang saksi, yang telah memberikan keterangannya di persidangan, sebagai berikut:

Halaman 29 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



**1. Hadi Sumitro alias mbah Salimin**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut:

- Permasalahannya adalah adanya gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat terhadap bangunan yang ditempati oleh Tergugat ;
- Saksi sebelumnya pernah bekerja untuk orangutan Tergugat;
- Saksi bekerja untuk orangtua Tergugat dari tanggal 24 Desember 1962 samapi dengan 27 Desember 1993;
- Saksi dulunya bekerja sebagai pelayan toko (toko Buku);
- Tetangga toko buku orangtua Tergugat yaitu Sebelah timur dengan Ibu Suriah (toko pojok), kanan barat dengan Bapak Kasno dan Ibu Sumarni, sebelah baratnya lagi dengan Tan Kok Hien;
- Sebelum Saksi bekerja di toko buku tersebut orangtua Tergugat sudah tinggal di toko buku tersebut;
- Bangunan yang ditempati oleh Bapak Kasno dan Ibu Sumarni sekarang menjadi Apotek Mabiha;
- Bangunan Tan Kok Hien sekarang menjadi Alfamart;
- Pada saat Saksi bekerja dengan orangtua Tergugat, Tergugat sudah kelas 3 SD;
- Pada saat Saksi bekerja dengan orangtua Tergugat, tidak ada orang lain yang mengaku bangunan orangtua Tergugat tersebut adalah miliknya;
- Pada saat Saksi bekerja dengan orangtua Tergugat, belum pernah ada orang lain yang meminta sewa atas bangunan orangtua Tergugat tersebut;
- Pemilik bangunan dan toko yang berdampingan dengan bangunan orangtua Tergugat tersebut adalah Ibu Suriah, Orangtua Tergugat, Pak Kasno dan Tan Kok Hien;
- Rekening listrik toko yang ditempati oleh orangtua Tergugat atas nama Pak Marsum;
- Pajak toko yang ditempati oleh orangtua Tergugat ada petugas yang datang untuk menagihnya setiap tahun;
- Saksi ada kenal dengan Tan Kok Hien;
- Saksi ada kenal dengan Anak-anak Tan Kok Hien yaitu: Amyang, Momoy, Bunder, Tan Tung Hwa, Tung Min, dan Meing;



- Saksi tidak mengetahui keberadaan anak-anak Tan Kok Hien yang bernama Amyang, Bunder, Tung Min, dan Meing, sedangkan Momoy kembali ke cina, dan Tan Tung Hwa sudah meninggal dunia;
- Sepengetahuan Saksi Tan Kok Hien asli cina karena cara bicaranya, logatnya berbeda dengan orang Indonesia, kaki Tan Kok Hien berukuran kecil walau badannya besar dan ketika Tan Kok Hien berbicara dengan istrinya, Tan Kok Hien bicara menggunakan bahasa cina;
- Saksi pernah mendengar di Radio pada zaman presiden Soekarno ada berita di Radio orang cina asli disuruh kembali pulang ke cina, namun anak Tan Kok Hien yang kembali pulang ke cina hanya momoe saja yang lainnya tidak ada yang pulang ke cina;
- Saksi mengetahui secara pasti berita tersebut karena yang punya radio pada saat itu hanya 2 (dua) orang dan Saksi mendengar berita tersebut di rumahnya mbah sutarjo;
- Saksi tidak pernah melihat petugas dari BPN yang datang untuk mengukur bangunan ruko yang ditempati oleh orangtua Tergugat, karena Saksi setiap hari bekerja dan tidak pernah melihat ada petugas dari BPN;
- Tan Kok Hien tinggal di sebelah barat sendiri;
- Rumah Tan Kok Hien pernah ditempati oleh Tan Tung Hwa;
- Batas sebelah selatan ruko yang ditempati oleh orangtua Tergugat adalah jalan Revolusi;
- Dibelakang ruko yang ditempati Tergugat ada rumah Tan Kok Hien;
- Saksi tidak mengetahui batas rumah Tan Kok Hien;
- Saksi ada kenal dengan Anak-anak bapak Marsum yaitu: Slamet, Supriyadi, Sunarti, Maryani, Marningsih, dan Mulyono;
- Anak bapak marsum yang tinggal di objek perkara adalah Tergugat (Sunarti) dan Marningsih;
- Anak bapak marsum yang bernama slamet sudah meninggal dunia, Supriyadi tinggal dikarangayar, Maryani dan Mulyono tinggal di Yogyakarta;
- Yang menempati toko pojok dulunya adalah Bu Suriah;
- Yang menempati apotek dulunya adalah pak Kasno dan bu Sumarni;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sepengetahuan Saksi Tan Tung Hwa tinggal disemarang;
- Ruko yang ditempati oleh orangtua Tergugat pernah direnovasi dulunya pada tahun 1979;
- Saksi tidak mengetahui siapa yang membiayai renovasi ruko yang ditempati oleh orangtua Tergugat ;
- Orangtua Tergugat melakukan renovasi atas ruko yang ditempati oleh orangtua Tergugat sudah 2 (dua) kali;
- Saksi tidak mengetahui pada saat merenovasi ruko yang ditempati oleh orangtua Tergugat, apakah ada Tan Kok Hien disana;
- Saksi tidak pernah melihat atau mengetahui surat tanah atas ruko yang ditempati oleh orangtua Tergugat;
- Orangtua Tergugat pernah memperlihatkan surat tanah atas ruko yang ditempati oleh orangtua Tergugat tersebut;
- Saksi tidak pernah melihat SPPT atas ruko yang ditempati oleh orangtua Tergugat tersebut, Saksi hanya melihat petugas datang untuk menjemput pajak;
- Saksi tidak mengetahui apa yang dipermasalahkan antara para Penggugat dengan Tergugat;
- Terakhir Saksi ke ruko yang ditempati oleh orangtua Tergugat adalah pada tahun 1993;
- Saksi berhenti bekerja dengan orangtua Tergugat 27 Desember 1993;
- Saksi tidak mengetahui siapa pemilik ruko yang ditempati oleh orangtua Tergugat;
- Saksi ada mengetahui objek perkara dalam perkara ini yaitu ruko yang ditempati oleh bu Sunarti (Tergugat);
- Objek perkara ini beralamat di Karanganyar, Kabupaten Kebumen;
- Saksi tidak mengetahui alamat lengkap objek perkara tersebut;
- Saksi tidak mengetahui kepemilikan 4 (empat) ruko yang bergandengan dengan objek perkara tersebut apakah didapatkan secara beli atau sewa;
- Saksi tidak mengetahui sejarah bagaimana pak Marsum bisa tinggal di objek perkara tersebut;
- Saksi tidak pernah melihat surat pajak objek perkara tersebut;

Halaman 32 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



- Saksi tidak mengetahui berapa luas ruko yang ditempati oleh Tergugat;
- Pemilik ruko yang ditempati oleh Tergugat adalah Tergugat;
- Saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan ruko yang ditempati oleh Tergugat tersebut, Saksi mengetahui ruko yang ditempati oleh Tergugat tersebut adalah milik Tergugat karena Tergugat tinggal disana;
- Saksi tidak pernah melihat bukti surat T.1 (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) tahun 2022 tersebut;
- Saksi tidak pernah melihat bukti surat T.2 (Struk Pembayaran tagihan listrik) tersebut;

**2. Caecilia Rinarti**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut:

- Saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai Saksi;
- Saksi tinggal di Toko Pojok, Saksi adalah Anak Ibu Suriah;
- Saksi tidak mengetahui sejak kapan Ibu Suriah tinggal di Toko Pojok, sejak Saksi lahir Saksi sudah tinggal di toko pojok dan kakak-kakak Saksi juga tinggal di toko pojok, kakak Saksi lahir tahun 1955 jadi Ibu Suriah sudah tinggal di toko pojok sebelum tahun 1953;
- Anak-anak bu Suriah selain Saksi ada Rianto, Rinanti dan Slamet Riyatno;
- Semenjak tahun 1953 tidak pernah ada sengketa tanah;
- Nama wajib pajak dari toko pojok adalah atas nama bu Suriah;
- Rekening listrik toko pojok tersebut adalah atas nama bu Suriah;
- Saksi tidak pernah mendengar apakah ada orang yang mengaku memiliki tanah ruko yang ditempati oleh orangtua Saksi ;
- Benar bahwa ruko yang ditempati oleh orangtua Saksi pernah direnovasi;
- Yang melakukan renovasi atas ruko yang ditempati oleh orangtua Saksi tersebut adalah Bu Suriah;
- Tidak ada yang keberatan ketika bu Suriah melakukan renovasi atas ruko yang ditempatinya;
- Yang menjadi sengketa didalam perkara ini adalah ruko yang ditempati oleh Tergugat (bu Sunarti);
- Sebelum Tergugat (bu Sunarti), yang tinggal diobjek perkara tersebut adalah bapak Marsum;
- Saksi ada kenal dengan Tan Kok Hien;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tan Kok Hien tinggal disebelah selatan atau sekarang yang merupakan Alfamart;
- Tetangga yang berdampingan dengan toko pojok lalu ruko yang ditempati oleh Tergugat, ruko ibu Sumarni dan Tan Kok Hien;
- Toko yang ditempati oleh bu Sumarni sekarang menjadi Apotik Mabiha;
- Saksi tidak mengetahui secara pasti siapa yang menyewakan ruko yang menjadi Apotik tersebut, namun yang Saksi dengar dari tetangga adalah ruko yang menjadi apotik tersebut dulunya disewakan oleh bu Sumarni, lalu anaknya bu Sumarni (Arin) yang menyewakan kepada Ali sampai tahun 2025, lalu sekarang ruko tersebut disewakan oleh Penggugat III (Julius Edwin) kepada Ali (Apotik Mabiha);
- Dari cerita yang Saksi dengar dari bu Arin bahwa Bu Arin pernah bertanya kepada Ali kenapa Ali membayar sewa lagi kepada Julius Edwin (Penggugat III) padahal Ali sudah membayar uang sewa kepada bu Arin sampai tahun 2025, lalu Ali menyampaikan bahwa ia malas karena direcoki terus oleh Julius Edwin (Penggugat III);
- Bahwa harga sewa Apotik Mabiha tersesut yang dibayarkan oleh Ali kepada Julius Edwin (Penggugat III) untuk 4 tahun sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Sepengetahuan Saksi Tan Kok Hien asli cina karena cara bicaranya, logatnya berbeda dengan orang Indonesia, kaki Tan Kok Hien berukuran kecil walau badannya besar dan ketika Tan Kok Hien berbicara dengan istrinya, Tan Kok Hien bicara menggunakan bahasa cina;
- Saksi pernah mendengar di Radio pada zaman presiden Soekarno ada berita di Radio orang cina asli disuruh kembali pulang ke cina, namun anak Tan Kok Hien yang kembali pulang ke cina hanya momoe saja yang lainnya tidak ada yang pulang ke cina;
- Saksi mengetahuin secara pasti berita tersebut karena yang punya radio pada saat itu hanya 2 (dua) orang dan Saksi mendengar berita tersebut di rumahnya mbah sutarjo;
- Saksi tidak pernah melihat petugas dari BPN yang datang untuk mengukur bangunan ruko yang ditempati oleh orangtua Tergugat, karena Saksi setiap hari bekerja dan tidak pernah melihat ada petugas dari BPN;

Halaman 34 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tan Kok Hien tinggal di sebelah barat sendiri;
- Saksi ada kenal dengan Tan Kok Hien;
- Istri Tan Kok Hien bernama Inay;
- Saksi ada kenal dengan Anak-anak Tan Kok Hien yaitu Amyang, Momoy/Tan Momoy, Tan Tung Hwa, Tan Tung Ming, dan Tan Moi King;
- Bunder adalah anak tiri dari Tan Kok Hien;
- Tan Kok Hien memiliki 2 (dua) orang anak tiri yaitu Bunder dan Gi Hwa;
- Anak Tan Kok Hien yang paling lama tinggal dengan Tan Kok Hien adalah Tan Tung Hwa;
- Anak-anak Tan Kok Hien yang lain tinggal di Semarang, di Jakarta ada yang balik ke China;
- Setelah menikah Tan Tung Hwa tinggal di Gombong, karena istri Tan Tung Hwa berasal dari Gombong;
- Saksi ada kenal dengan anak-anak Tan Tung Hwa yaitu Linda Novita (Penggugat II) dan Julius Edwin (Penggugat III);
- Tan Kok Hien tinggal di ruko yang sekarang menjadi Alfamart dan juga dirumah yang dibelakang ruko toko pojok, ruko yang ditempati oleh Tergugat dan Apotik;
- Rumah atau bangunan yang merupakan milik Tan Kok Hien yaitu dimulai dari Alfamart, bangunan yang dibelakang, gerbang belakang, bangunan tua punya Tan Kok Hien, dari utara sampai gudang seluruhnya adalah milik Tan Kok Hien, berbentuk latter L;
- Saksi tidak mengetahui tentang bukti kepemilikan dari toko pojok;
- Saksi tidak mengetahui kenapa orangtua Saksi bisa tinggal toko pojok, apakah membeli atau menyewa;
- Yang mengurus toko pojok sekarang adalah keponakan Saksi (anak dari Kakak Saksi);
- Saksi tinggal di toko pojok sejak lahir sampai tahun 1979 ketika Saksi menikah;
- Tidak pernah ada ribut-ribut tentang kepemilikan toko yang ditempati oleh Tergugat;
- Yang bayar SPPT toko pojok adalah keponakan Saksi;
- Saksi tidak ada memiliki atau pernah melihat surat tanah/sertifikat atas toko pojok tersebut;
- Benar bahwa toko pojok berbatas langsung dengan objek perkara;

Halaman 35 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



- Saksi tidak mengetahui apakah dinding toko pojok dengan dinding objek perkara satu kesatuan atau ada dua dinding;
- Saksi ada mengetahui yang dipermasalahkan dalam perkara ini yaitu ruko yang ditempati oleh bu Sunarti (Tergugat);
- Saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan atau surat tanah atas ruko yang ditempati oleh Terguga;
- Saksi tidak mengetahui berapa luas ruko yang ditempati oleh Tergugat;
- Toko pojok berada disebelah timur objek perkara tersebut;
- Saksi tidak mengetahui apa dasar Saksi tinggal di toko pojok;
- Saksi tidak mengetahui apa dasar Tergugat tinggal di objek perkara tersebut;
- Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun bangunan toko pojok tersebut;

**3. Arin Rinarni**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut:

- Permasalahannya adalah adanya gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat terhadap bangunan yang ditempati oleh Tergugat ;
- Bahwa objek perkara beralamat di Jalan Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen ;
- Saksi tinggal di ruko yang sekarang menjadi Apotik Mabiha, yang berada disebelah barat objek perkara;
- Saksi tinggal di ruko yang sekarang menjadi Apotik sejak Saksi lahir;
- Orangtua Saksi bernama Bapak Kasno dan Bu Sumarni;
- Anak-anak Bapak Kasno dan Bu Sumarni selain Saksi ada Kristin Novia, Susityo wati, Agus Rumecko, Erli Estuarti, Jhon Prakoso, Saksi (Arin Winarti), Susoro, dan Susano;
- Dulunya orangtua Saksi membuka toko klontong dengan nama dengan nama toko "Mami", sedangkan Ayah Saksi bekerja sebagai TNI;
- Orangtua Saksi tinggal disana karena ruko tersebut milik sendiri dan Saksi lahir disana;
- Saksi tidak mengetahui dan Saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan atas ruko tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi tidak pernah mendengar apakah ada orang yang mengaku memiliki tanah ruko yang ditempati oleh orangtua Saksi ;
- SPPT ruko tersebut atas nama Ayah Saksi bapak Kasno;
- Yang membayar tagihan listrik ruko tersebut adalah keluarga Saksi;
- Ruko tersebut disewakan kepada Ali Fauzi yang membuka Apotik Mabiha;
- Ruko tersebut disewakan kepada Ali Fauzi seharga Rp90.000.000,00 (Sembilan puluh juta) selama 5 tahun dari tahun 2020 sampai tahun 2025;
- Pembayaran sewa Apotek tersebut dibayarkan kepada Saksi melalui transfer rekening;
- Saksi ada kenal dengan Tan Kok Hien, tokonya berada sebelah barat toko orangtua Saksi dulunya membuka toko Sembiko sekarang menjadi Alfamart;
- Tan Kok Hien sekarang sudah meninggal dunia;
- Saksi ada mengetahui anak-anak Tan Kok Hien yaitu Ko Amyang, Ci Momoy, Ko Tung Ming, Tan Tung Hwa, dan Ci ling;
- Anak-anak Tan Kok Hien tidak ada yang tinggal di rumah Tan Kok Hien;
- Dibelakang toko "Mami" tidak ada bangunan, hanya ada tempat jemur pakaian;
- Sebelah barat toko mami ada toko Tan Kok Hien, sebelah baratnya lagi ada toko Muncul milik Sugeng Budiawan ;
- Toko muncul bukan yang sekarang menjadi Alfamart;
- Saksi pindah ke Purworejo tahun 2005;
- Dulunya tidak ada masalah, tidak ada yang minta tanah kepada keluarga Saksi;
- Yang tinggal di ruko tersebut adalah saksi dan Adik Saksi Susoro, kalau pulang kami tinggal di toko tersebut, karena disana ada rumah;
- Saksi ada mengetahui objek perkara ini yaitu ruko yang ditempati oleh Tergugat;
- Sejak Saksi lahir yang tinggal di objek perkara tersebut adalah Bapak Marsum dan Ibu Marsum;
- Anak Bapak Marsum dan Ibu Marsum yaitu Slamet, Supriyono, Tergugat, Maryani dan Bu Ning (Alm);

Halaman 37 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yang tinggal objek perkara tersebut sekarang adalah Tergugat;
- Sebelumnya tidak ada ribut-ribut di objek perkara tersebut;
- Dari dulu hanya Tergugat yang tinggal di objek perkara tersebut tidak ada orang lain yang pernah tinggal di objek perkara tersebut;
- Tan Tung Hwa sudah meninggal dunia;
- Istri Tan Tung Hwa bernama Lanawati (Penggugat I);
- Anak-anak Tan Tung Hwa bernama Linda Novita (Penggugat II) dan Julius Erwin (Penggugat III);
- Anak-anak Tan Tung Hwa yaitu Linda Novita (Penggugat II) dan Julius Erwin (Penggugat III) lahir di karanganyar;
- Pada saat Julius Erwin (Penggugat III) lahir neneknya (Istri Tan Kok Hien) masih hidup;
- Anak-anak Tan Tung Hwa, Linda Novita (Penggugat II) dan Julius Erwin (Penggugat III) tinggal di ruko yang sekarang menjadi Alfamart;
- Tan Kok Hien ada rumah, rumahnya dimulai dari toko sembiko panjang sampai ke sekolah masehi (sekarang menjadi gereja), untuk pintu masuk rumah Tan Kok Hien lewat belakang, bukan dari toko sembiko, untuk keluar masuk mobil ke rumah Tan Kok Hien melalui jalan Kartini;
- Saksi tidak pernah melihat surat-surat bukti kepemilikan ruko Saksi tersebut;
- Saksi tidak mengetahui Ruko Saksi dengan Toko Pojok, apakah dindingnya satu atau dua;
- Saksi tidak mengetahui proses pembangunan ruko Saksi tersebut;
- Ruko Saksi sudah pernah di renovasi sebelumnya dan pada saat renovasi saat itu ada Tan Tung Hwa;
- Ayah Saksi meninggal tahun 1996 sedangkan Ibu Saksi meninggal tahun 2021;
- Saksi ada mengetahui pada saat Julius Edwin (Penggugat III) meminta uang sewa kepada pemilik Apotik mabiha, Saksi waktu itu dihubungi oleh Ali yang punya Apotik dan Saksi ada menanyakan kenapa Ali mau membayar sewa kepada Julius Edwin (Penggugat III), Ali mengatakan kepada Saksi karena Julius Edwin (Penggugat III) meminta terus kepadanya;
- Saksi dan saudara-saudara Saksi tidak mencari tahu tentang kepemilikan toko Saksi tersebut karena Saksi dan saudara-saudara

Halaman 38 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



Saksi lahir dan besar di toko tersebut dan orangtua Saksi juga sudah beberapa kali melakukan renovasi ruko tersebut, pada waktu itu masih ada Tan Kok Hien dan Tan Tung Hwa dan mereka tidak ada memprotes renovasi ruko Saksi tersebut;

- Orangtua Saksi tidak pernah bercerita tentang asal usul ruko Saksi tersebut;
- Ruko Saksi yang disewakan yang sekarang menjadi Apotik Mabiha hanya setengah, sedangkan setengahnya lagi dan bagian atas masih Saksi pakai menjadi rumah;
- Tembok bangunan yang roboh dulunya itu adalah tembok bangunan milik Tan Kok Hien;
- Saksi tidak pernah mengetahui bukti surat P.4 (Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1220, atas nama pemegang hak Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin), tersebut, pada tahun 1995 Saksi masih tinggal di ruko Saksi tersebut;
- Benar bahwa Mohamad Ali Faozi, S.E. tersebut yang menyewa ruko Saksi sebelumnya yang sekarang membuka Apotik Mabiha;
- Awalnya Ali menyewa ruko yang sekarang menjadi apotik Mabiha langsung kepada Ibu Saksi (bu Sumarmi);
- Pada tahun 1995 tidak ada petugas dari BPN yang mengukur tanah di Objek perkara tersebut;
- Saksi tidak mengetahui bahwa objek perkara (ruko Tergugat) sudah bersertifikat;
- Sebelumnya Tergugat pernah meninggalkan objek perkara tersebut karena ikut suami Tergugat yang pindah dinas, namun Tergugat tidak pindah dari situ;
- Pada saat Tergugat balik ke objek perkara tersebut tidak ada yang protes;
- Benar bahwa kakek Saksi juga tinggal dekat dengan ruko Saksi tersebut, Kakek Saksi tinggal masih satu barisan dengan ruko Saksi;
- Awalnya ruko yang menjadi Apotik Mabiha tersebut disewa oleh Ali langsung kepada Ibu Saksi (bu Sumarmi);
- Tidak ada bukti kepemilikan sehingga Ali bisa membuat Apotik Mabiha di ruko Saksi tersebut dasarnya cuma lunas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;



- Waktu itu Ali cerita ke Saksi bahwa Ali didatangi oleh Julius Edwin (penggugat III), Julius Edwin (penggugat III) mengatakan kepada Ali bahwa Ruko ini punya Julius Edwin (penggugat III) dan jika Ali tidak membayar sewa ke Julius Edwin (penggugat III), Ali disuruh pindah dari ruko Saksi tersebut;
- Saksi tidak mengetahui apakah Julius Edwin (penggugat III) memperlihatkan sertifikat kepemilikan atas ruko Saksi tersebut kepada Ali, namun yang Saksi ketahui bahwa Ali bersedia membayar sewa karena tidak mau diganggu oleh Julius Edwin (penggugat III);
- Saksi tidak pernah dijadikan Saksi batas pada saat membuat sertifikat objek perkara tersebut;
- Pemilik toko pojok tidak pernah dijadikan Saksi batas pada saat membuat sertifikat objek perkara tersebut;
- Yang Saksi ketahui bahwa Para Penggugat memiliki sertifikat atas ruko yang ditempati oleh Tergugat sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan atas Tergugat ke Pengadilan Negeri;
- Dasar Tergugat tinggal di objek perkara adalah objek perkara milik orangtua Tergugat dan orangtua Tergugat juga tinggal di objek perkara sebelumnya sehingga Saksi menyimpulkan bahwa objek perkara adalah milik Tergugat;
- Saksi tidak mengetahui siapa saja ahli waris dari orangtua Tergugat;
- Luas objek perkara sekira 150-155 m<sup>2</sup>
- Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat pernah mengajukan sertifikat atas objek perkara tersebut, yang Saksi ketahui dari awal masing-masing ruko sudah digunakan untuk jualan;
- Tidak ada batas teras dari toko pojok, ruko yang ditempati oleh Tergugat dan ruko Saksi karena diakui adalah milik bersama;
- Pada tahun 1995 usia Saksi sudah 28 tahun;

**4. Siti Mutmainah**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut:

- Saksi kenal dengan keluarga Tergugat karena Saksi adalah teman adik Tergugat ;
- Saksi tinggal di sebelah barat pasar;
- Saksi kenal dengan Tergugat sejak Saksi kecil;



- Tergugat tinggal di ruko yang ditempati oleh Tergugat tersebut semenjak Tergugat kecil;
- Tidak pernah ada orang lain yang menempati ruko yang ditempati oleh Tergugat tersebut;
- Saksi ada kenal dengan Tan Kok Hien;
- Tan Kok Hien tinggal di toko yang dulunya jual sepatu, lalu toko sepeda dan lama tutup lalu sekarang menjadi Alfamart;
- Saksi tidak kenal dengan Tan Tung Hwa;
- Saksi tidak kenal dengan Lanawati, Linda Novita dan Julis Erwin (para penggugat) tersebut;
- Saksi tidak mengetahui apakah dulunya ada yang mengaku pemilik dari ruko yang ditempati oleh Tergugat;
- Ruko yang ditempati oleh Tergugat pernah dilakukan renovasi sebanyak tiga kali;
- Saksi ada mengetahui siapa saja yang tinggal di sekitar objek perkara yaitu pada bagian timur adalah Toko Pojok (Bu Suriah), lalu ruko Tergugat (Pak Marsum), Apotik Mabiha (Bapak Kasno dan Bu Sumarmi) lalu Ruko Tan Kok Hien dan Toko Muncul;
- Bentuk bangunan ruko Tan Kok Hien berbentuk letter L, lurus kebelakang mentok di sekolah Masehi, lalu ke timur jalan Kartini;
- Saksi tidak mengetahui bagian mana bangunan Tan Kok Hien yang ditempati oleh Tan Kok Hien karena rumah Tan Kok Hien tertutup;
- Pada saat orangtua Tergugat melakukan renovasi rukonya tidak ada yang protes;
- Saksi mengetahui sebab Tergugat digugat oleh para Penggugat;
- Pemilik tanah yang ditempati oleh Tergugat adalah milik Tergugat sendiri;
- Saksi mengetahui bahwa tanah yang ditempati oleh Tergugat adalah milik Tergugat sendiri karena Saksi melihat SPPT atas nama Tergugat;
- Saksi tidak pernah melihat sertifikat milik Tergugat;
- Saksi tidak mengetahui bahwa tahun 1974 orangtua Tergugat pernah digugat oleh Tan Kok Hien;
- Saksi tidak mengetahui luas objek perkara;



- Saksi ada mengetahui alamat lengkap objek perkara ini yaitu di Jalan Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen;

**5. Sudi Purwanto**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut:

- Saksi ada kenal dengan Tergugat sejak tahun 2004 ;
- Saksi kenal dengan Tergugat karena Saksi merupakan Kepala Lingkungan (dulunya kepala dusun);
- Saksi bukan asli orang karanganyar;
- Saksi tinggal di karanganyar sejak tahun 1995;
- Saksi menjadi kepala lingkungan dari tahun 2004 sampai sekarang namun baru tahun 2014 Saksi menjadi kepala lingkungan tempat tinggal Tergugat;
- Semenjak Saksi menjadi kepala lingkungan tempat tinggal Tergugat dari tahun 2014 tidak ada ribut-ribut baru akhir-akhir ini ada masalah dengan keluarga Tan Tung Hwa;
- Bahwa objek perkara beralamat di Jalan Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen;
- Saksi ada mengetahui batas-batas objek perkara yaitu:
- Sebelah Timur dengan Toko Pojok (Alm Bu Suriah);
- Sebelah Barat dengan Apotik Mabiha (Alm Kasno Carel);
- Sebelah Selatan dengan Jalan Revolusi;
- Sebelah Utara dengan Toko Tan Tung Hwa;
- Saksi tidak kenal dengan Tan Tung Hwa;
- Saksi mengetahui toko Tan Tung Hwa karena di SPPT toko tersebut tertulis nama wajib pajaknya adalah atas nama Tan Tung Hwa;
- Benar bahwa Saksi yang mengantar SPPT kepada wajib pajak dilingkungan Saksi;
- SPPT objek perkara atas nama Bu Sunarti, SPPT toko pokok atas nama Bu Suriah, SPPT Apotik Mabiha atas nama Bapak Kasno;
- Bahwa yang bayar SPPT di objek perkara adalah Bu Sunarti (Tergugat);
- Saksi tidak mengetahui apakah ada kaitannya antara nama wajib pajak di SPPT dengan nama pemilik tanah;



- Saksi tidak mengetahui proses pendaftaran SPPT tersebut karena Saksi hanya membagikan SPPT saja;
- SPPT Alfamart atas nama Tan Tung Hwa;
- Benar bahwa dibelakang Alfamart ada bangunan;
- Bentuk bangunan Alfamart tersebut berbentuk letter L;
- Ruko yang disewakan ke Apotik Mabiha itu, yang di sewakan hanya sebagian karena disebelah apotik ada ruangan lain, dan Saksi juga pernah masuk ke ruangan disebelah Apotik tersebut;
- Saksi tidak mengetahui apakah dibagian atas Apotek Mabiha ada bangunan;
- Permasalahan yang Saksi dengar bahwa keluarga Toko Pojok, Toko yang ditempati oleh Tergugat dan Ruko yang sekarang menjadi Apotik Mabiha sedang dipermasalahkan oleh Keluarga Tan Tung Hwa;
- Saksi tidak mengetahui apa yang dipermasalahkan antara Keluarga Tan Tung Hwa dengan bu Sunarti (Tergugat);
- Saksi tidak mengetahui apa persyaratan seseorang menjadi objek pajak (SPPT);
- Saksi tidak mengetahui apakah orang yang menyewa bangunan bisa menjadi objek pajak (SPPT);
- SPPT bukan dasar dari kepemilikan suatu tanah atau bangunan;
- Saksi tidak pernah melihat dokumen kepemilikan bangunan yang ditempati oleh Tergugat;
- Saksi tidak pernah melihat buku letter C ruko yang ditempati oleh Tergugat di Kantor Desa;

Menimbang, bahwa selain saksi-saksi fakta tersebut di atas, Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang ahli, yang telah memberikan Pendapatnya di persidangan, sebagai berikut:

**1. Cecep Tedi Siswanto, S.H.,Cn., M.H.**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut:

- Dapat Ahli jelaskan bahwa ketentuan mengenai sertifikat tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang RI No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”, sedangkan aturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961



tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- Dapat Ahli jelaskan bahwa menjelaskan Pendaftaran atas tanah dilakukan ke Badan Pertanahan Nasional, dengan cara mengajukan permohonan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, pemohon membawa bukti-bukti kepemilikan atas tanah yang dimohonkan tersebut, lalu Badan Pertanahan Nasional akan melakukan pengukuran atas tanah yang dimohonkan tersebut setelah semua tahapan pendaftaran tanah selesai maka Badan Pertanahan Nasional akan menerbitkan sertifikat atas tanah tersebut;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa jenis-jenis hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa yang punya Hak milik atas tanah tersebut adalah Warga Negara Indonesia;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa yang bisa mengajukan Eigendom adalah Warga Negara Indonesia ;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa yang lebih di prioritaskan untuk mengajukan Hak Eigendom adalah orang yang tinggal ditanah tersebut (orang yang tinggal ditanah yang ditelantarkan) tersebut;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa untuk mengecek sertifikat induk dari suatu sertifikat ada pada data base Badan Pertanahan Nasional (BPN), nanti dari data base yang ada di Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan diketahui sertifikat tersebut pecahan dari sertifikat yang sebelumnya;
- Dapat ahli jelaskan bahwa jika sertifikat induk yang akan diwariskan ke ahli waris ada permohonan pemecahan sertifikat, pemohon atau ahli waris mengajukan permohonan pemecahan sertifikat serta sket atau gambar tanah yang telah disepakati untuk dipecah, lalu petugas ukur akan datang untuk mengukur tanah yang dimohonkan tersebut, sertifikat yang keluar nantinya atas nama masing-masing pemohon, sedangkan jika sertifikat Induk yang diwariskan secara langsung kepada ahli waris nama yang tertera di sertifikat tersebut berdasarkan jumlah ahli warisnya, seperti contoh jika ahli warisnya lima maka nama pemegang hak di sertifikat tersebut juga ada lima;



- Dapat Ahli jelaskan bahwa bukti surat P.16 Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1217, atas nama pemegang hak Tan Tung Hwa merupakan pecahan dari sertifikat induk M.172 ;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa bukti surat P.4 Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1220, atas nama pemegang hak Lanawati, Linda Novita dan Julius Edwin (Para Penggugat) merupakan sertifikat yang diwariskan oleh pemegang Hak atas nama Tan Tung Hwa ;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa ketika petugas ukur dari BPN harusnya masuk ke dalam bangunan tersebut dan tetangga harus diberitahu agar akurasi titiknya terjaga;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa ketika petugas ukur dari BPN jika akan mengukur objek yang akan dimintakan sertifikatnya harusnya memberitahukan kepada yang menempati bangunan tersebut dan juga tetangga harus diberitahu agar ukuran bangunannya lebih akurat dan juga harus ada Saksi batas;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa Eigendom diartikan sebagai hak kepemilikan seseorang atas sebidang tanah. Eigendom dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu Eigendom biasa dan Eigendom Verponding. Eigendom biasa adalah tanah yang memiliki status hak milik pada zaman kolonial Belanda, dimana Eigendom ini hanya dapat dimiliki oleh orang Eropa dan Timur Asing, terhadap orang pribumi juga dapat memiliki Eigendom dengan status Agrarische Eigendom. Jika tanah tersebut akan dijadikan hak milik maka harus dilakukan konversi;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa pengukuran atas tanah tersebut ada dicantumkan didalam sertifikat;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa jika pemilik tanah bukan Warga Negara Indonesia (timur asing) tidak bias mengajukan sertifikat Hak milik, ianya harus sudah menjadi Warga Negara Indonesia untuk bisa mengajukan sertifikat Hak Milik ;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa setelah Indonesia merdeka segala sesuatu yang berbau belanda harus segera dirubah;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa seseorang yang sudah menempati suatu bangunan dalam jangka waktu lama, namun ia tidak memiliki sertifikat Hak milik atas tanah dan bangunan tersebut, maka ia tidak bisa memiliki tanah dan bangunan tersebut;



- Dapat Ahli jelaskan bahwa sertifikat adalah bukti kepemilikan yang terkuat;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa dulunya seseorang yang tercantum sebagai wajib pajak (SPPT) namun ia tidak memiliki buku tanah atas bangunan yang diminta pajaknya tersebut bisa dijadikan objek pajak, namun sekarang datanya sudah sinkron antara pemilik tanah yang tercantum didalam sertifikat dengan nama wajib pajak ;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) dari desa atau kecamatan, bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, bahwa Girik merupakan surat keterangan objek atas tanah yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan perpajakan. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 girik tidak lagi diakui sebagai bukti hak atau kepemilikan atas tanah. Sehingga ketika terjadi permasalahan antara Sertifikat tanah dengan girik, maka yang lebih diakui hukum adalah sertifikat hak milik;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa sertifikat hak milik yang dimiliki oleh ahli waris tersebut sah jika dapat dibuktikan peralihannya;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa seseorang menempati suatu tanah atau bangunan tapi tidak memiliki alas hak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum jika tidak ada ijin dari yang punya Hak atas tanah dan bangunan tersebut ;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa jika tanah tersebut yang diwariskan ke Ahli waris secara utuh atau tidak dipecah maka tidak perlu dilakukan pengukuran ulang;
- Dapat Ahli jelaskan benar bahwa ketika melakukan pengukuran tanah saksi batas harus diberitahu;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa bukti surat P.12 Perjanjian sewa menyewa antara Tan Kok Hien dengan Mohhamad Marsum merupakan perjanjian dibawah tangan;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa jika suatu perjanjian sewa menyewa, namun para pihak yang melakukan perjanjian tersebut sudah meninggal, maka ahli waris tidak wajib melaksanakan perjanjian tersebut;
- Dapat Ahli jelaskan bahwa perjanjian dalam bukti surat P.12 Perjanjian sewa menyewa antara Tan Kok Hien dengan Mohhamad



Marsum tersebut, perjanjian tersebut berlaku untuk Tan Kok Hien dengan Mohamad Marsum, jika tidak ada dibunyikan didalam perjanjian tersebut maka tidak berlaku untuk ahli warisnya;

- Dapat Ahli jelaskan bahwa jika ahli waris tidak sepakat untuk menjalankan perjanjian tersebut, apa upaya yang bisa ditempuh adalah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri;

- Dapat Ahli jelaskan bahwa suatu perjanjian dikatakan sah apabila terpenuhi unsur-unsur yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi dan pendapat ahli tersebut, Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa meskipun dalam surat gugatan Para Penggugat mencantumkan klasifikasi gugatannya sebagai perbuatan melawan hukum, akan tetapi dengan melihat objek sengketa adalah berupa tanah dan bangunan, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023, yang selengkapnya tertuang dalam berita acara persidangan perkara ini;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

##### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

##### **1. Gugatan lewat waktu/daluarsa (*Exceptio Temporis*)**

Tergugat dan keluarganya menguasai obyek sengketa kurang lebih selama 73 (tujuh puluh tiga tahun). Bahwa gugatan dari Para Penggugat telah lewat waktu/daluarsa, karena Tergugat dan keluarganya telah menguasai obyek sengketa selama 73 (tujuh puluh tiga tahun), dan selama ini tidak ada satu pun pihak yang mempermasalahkannya. Berdasarkan ketentuan hukum



yang berlaku, maka gugatan dari Para Penggugat telah daluarsa/lewat waktu. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 1967 KUHPerdara:

*“segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan, **hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun**, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”*

Menimbang, bahwa dalam repliknya Para Penggugat membantah dalil eksepsi Tergugat tersebut yang pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Tanah dan rumah obyek sengketa turun waris menjadi haknya Para Penggugat, kemudian Para penggugat meminta Tergugat untuk menyerahkan rumah tersebut kepada Para Penggugat, namun Tergugat tidak bersedia menyerahkan tanah dan rumah tersebut, maka satu-satunya jalan agar Para Penggugat dapat memperoleh haknya adalah harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kebumen sebagaimana diatur pada pasal 834 KUH Perdata

*“Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang licik telah menghentikan besitnya.*

*Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila ia adalah satu-satunya ahli waris, atau hanya untuk sebagian bila ada ahli waris lain. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut supaya diserahkan apa saja yang dengan alasan hak apapun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan-peraturan yang termaktub dalam Bab III buku ini mengenai penuntutan kembali hak milik”*

*“bahwa dalam pasal 1959 KTH Perdata dijelaskan “mereka yang menguasai sesuatu kebendaan untuk seorang lain, begitu juga para ahli warisnya orang-orang itu tidak sekali-kali dapat memperoleh sesuatu dengan jalan daluarsa meskipun dengan lewatnya waktu berapa saja lamanya”*

2. Bahwa terbukanya warisan obyek sengketa beralih menjadi milik Para Penggugat adalah semenjak Hadi wahyono Arto alias Tan Tung Hwa meninggal dunia pada tanggal 8 Oktober 2020, baru 3 tahun lamanya, sehingga belum kedalu warsa, dengan demikian sangatlah terang dalam



Eksepsinya Tergugat yang hanya mencari pembenaran dalam penguasaannya yang melawan hukum dengan dalil menguasai selama 30 tahun, oleh sebab itu sudah selayaknya Eksepsi Tergugat untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat dengan mendasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3114 K/Pdt/1991, tertanggal 28 Nopember 1992, yaitu: Pertama: menggugat sesuatu menurut hukum adalah hak, dan hak itu bisa dipergunakan kapan dikehendaki, Kedua: apa yang digugat adalah hak warisan, dan mengenai hak menggugat harta warisan menurut hukum adat, tidak mengenal batas jangka waktu serta tidak mengenal daluwarsa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berpendapat, untuk menyatakan sesuatu perbuatan telah lewat waktu atau daluarsa tentunya perlu di buktikan dalam pemeriksaan perkara pokoknya, sehingga eksepsi yang demikian adalah eksekusi yang telah menyangkut perkara pokok, oleh karenanya haruslah dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang kedua, sebagai berikut:

## 2. Gugatan Error in Persona:

a) Objek sengketa merupakan harta waris dari Almarhum Mohamad Marsum, sehingga tidak dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat seorang diri melainkan dimiliki oleh seluruh ahli waris Golongan satu dan dua (anak dan keturunannya sebagaimana Pasal 852 KUHPerdara), sehingga atas objek sengketa tersebut Penggugat seharusnya menuntut seluruh ahli waris Mohamad Marsum;

b) Oleh karena gugatan hanya ditujukan kepada Penggugat saja maka gugatan terkategori sebagai gugatan yang kurang pihak. Gugatan penggugat *Error in Persona* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Para Penggugat membantahnya dengan mengemukakan pendapat dalam repliknya yang pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Bahwa tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa bukan tanah warisan peninggalan Mohamad Marsum, namun Mohamad Marsum menempati karena menyewa kepada Tan Kok Hien, yang sekarang penempatannya diteruskan oleh Tergugat, jadi anak-anak dari Mohamad marsum selain Tergugat bukanlah Pihak karena obyek



sengketa bukan warisan dari Mohamad marsum dan warisan yang ditinggalkan oleh Mohamad Marsum terkait obyek sengketa adalah kurangnya hutang sewa yang belum dibayar;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang kedua ini, Majelis Hakim berpendapat, gugatan Para Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum bukan merupakan gugatan waris, meskipun terkait kepemilikan objek sengketa, Para Penggugat mendalilkan sebagai milik mereka karena waris, tetapi pewarisan tersebut tidak berhubungan dengan perbuatan melawan hukum yang didalilkan Para Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat, sehingga eksepsi Tergugat ini pun harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang ketiga, Tergugat mendalilkan yang pada pokoknya, sebagai berikut:

### **3. Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (obscuur Libel):**

Bahwa gugatan dari Para Penggugat terdapat ketidak sinkronan/ketidak sesuaian antara titel gugatan, Posita gugatan dan Petitum gugatan. Bahwa titel gugatan Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHP, sedangkan dalam posita dan petitum Gugatan Penggugat mendalilkan tentang sewa menyewa yang tidak lancar. Bahwa ketidak cermatan Para Penggugat dalam menentukan titel gugatan tersebut mengakibatkan gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur Libel*) dan seharusnya Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat tersebut, Para Penggugat menyatakan dalam repliknya yang pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Bahwa ketidaklancaran dalam pembayaran uang sewa yang dilakukan oleh Mohamad Marsum (alm), dan obyek sengketa penempatannya diteruskan oleh Tergugat, ternyata Tergugat tidak pernah membayar uang sewa dari sejak menempati hingga sekarang tetapi Tergugat hendak menguasai secara melawan hukum, sehingga sudah sangat tepat jika gugatan Para Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan hukum

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi Tergugat yang ketiga ini, juga telah masuk pada pokok perkara, karena harus mempertimbangkan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya, yang tentunya telah masuk pada pokok perkara, sehingga eksepsi ini harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap replik Para Penggugat tersebut, Tergugat tidak mengemukakan hal yang baru dalam dupiliknya atau masih sama dengan



eksepsi dalam jawabannya, sehingga tidak perlu di pertimbangkan oleh Majelis Hakim, karena dianggap telah dipertimbangkan sebagaimana eksepsi Tergugat tersebut di atas:

Menimbang, bahwa dengan demikian seluruh eksepsi Tergugat telah dinyatakan di tolak, maka Majelis Hakim dalam amar putusannya harus menyatakan menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara dalam surat gugatan Para Penggugat, sebagai berikut:

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa dalam perkara ini baik Tergugat maupun Turut Tergugat II dalam jawabannya tidak mengajukan gugatan rekonsensi sehingga Majelis Hakim langsung mempertimbangkan pokok perkara sebagaimana dalam surat gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam pokok perkara ini, Majelis Hakim berpendapat inti pokok persengketaannya adalah penguasaan objek sengketa oleh Sunarti (Tergugat) berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1220, Luas 161 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Lanawati, Linda Novita dan Julius Edwin (Para Penggugat) yang terletak di Jalan Revolusi RT.01 RW.03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara tersebut di atas, ada beberapa hal yang telah diakui bersama antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat II dalam persidangan sebagaimana ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara yang menyebutkan "Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu", dan beberapa hal tersebut adalah, sebagai berikut:

1. Objek sengketa berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1220, Luas 161 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Lanawati, Linda Novita dan Julius Edwin (Para Penggugat) yang terletak di Jalan Revolusi RT.01 RW.03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, berada dalam penguasaan Sunarti (Tergugat);
2. Badan Pertanahan Kabupaten Kebumen (Turut Tergugat II) dalam Jawabannya telah membenarkan dalil Penggugat Nomor 1 dan Nomor 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1220/Karanganyar atas nama pemegang haknya adalah Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin (Para Penggugat) dengan luas tanah 161 m2 yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, yang diperoleh berdasarkan proses peralihan hak melalui waris dari Tan Tung Hwa pada tanggal 17 April 2023 dan dalam melaksanakan proses Pendaftaran Hak Atas Tanah sampai dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1220/Karanganyar yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen atas nama Para Penggugat adalah sudah benar menurut hukum dan peraturan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

3. Pemeriksaan Setempat yang dilakukan pada tanggal 14 Desember 2023, terhadap objek sengketa berupa tanah dan bangunan tidak ada yang keberatan baik dari para pihak maupun pihak lain yang ikut menyaksikan;

4. Bukti surat berupa fotokopi dari fotolopi yang telah diperlihatkan dipersidangan dan tidak dibantah oleh para pihak baik dalam persidangan maupun dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPdata, maka Para Penggugat berkewajiban hukum untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, sedangkan Tergugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat mendasarkan pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka Majelis Hakim perlu menjelaskan terlebih dahulu, apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum, sebagai berikut:

Meimbang, bahwa pengertian perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie), yang menyebutkan "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut", sehingga menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tersebut, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Merujuk dari Ketentuan pasal tersebut, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan oleh Para Penggugat, jika ingin gugatannya dikabulkan dengan mendasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

*Halaman 52 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm*

#### 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)



## 1. Perbuatan Melawan Hukum

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain, sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan.

## 2. Kesalahan

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya. Contohnya seorang pengendara mobil menabrak pejalan kaki dan mengakibatkan pejalan kaki tersebut pingsan. Atas hal tersebut baik terhadap pengendara yang memang sengaja menabrak pejalan kaki tersebut ataupun lalai misalnya karena mengantuk, tetap harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami pejalan kaki tersebut.

## 3. Kerugian

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateril diserahkan kepada hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateril yang



akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektivitas Hakim yang memutus.

4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban.

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban. Unsur ini ingin menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat apabila terdapat gugatan perbuatan melawan hukum, maka gugatan tersebut harus dapat membuktikan semua unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut, apabila ada satu unsur yang tidak dapat dibuktikan, maka gugatan tersebut akan ditolak oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti di persidangan berupa: bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-26 yang telah bermaterai cukup dan kesemuanya telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, kecuali bukti P.1, P.2, P.16, P.18, P.19, dan P.21 yang hanya fotokopi dari fotokopi, serta 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya Tergugat juga telah mengajukan bukti di persidangan berupa: bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-7, yang telah bermaterai cukup dan kesemuanya telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, kecuali bukti T-4, yang hanya fotokopi dari fotokopi, serta 5 (lima) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli, yang telah didengar pendapatnya di persidangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya Turut Tergugat II juga telah mengajukan bukti surat bertanda TTII-1, tetapi tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya, dokumen berupa fotokopi dari fotokopi tidak memiliki kekuatan pembuktian, sebagaimana ketentuan Pasal 1888 KUHPerdata yang menyebutkan kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat



diperintahkan mempertunjukkannya. Hal ini beberapa kali ditegaskan oleh MA melalui putusannya, yakni:

1. Putusan MA RI No. 3609 K/Pdt/1985

Putusan MA RI No. 3609 K/Pdt/1985 menyatakan bahwa surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.

2. Putusan MA RI No. 112 K/Pdt/Pdt/1996

Putusan MA RI No. 112 K/Pdt/1996 menyatakan bahwa fotokopi surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan [saksi](#) dan [alat bukti](#) lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah.

Namun dalam praktik keberadaan fotokopi dari fotokopi sebuah [perjanjian](#) bawah tangan jika diakui dan tidak disangkal oleh pihak lawan, dapat dikualifisir sebagai alat bukti karena dianggap sebagai pengakuan di muka hakim. Selain itu terdapat Putusan MA RI yang mengakui fotokopi dari fotokopi sebagai alat bukti. Putusan MA RI No. 1498/K/Pdt/2006 menyatakan bahwa dalam keadaan tertentu, fotokopi dari fotokopi dapat diterima sebagai alat bukti. Majelis Hakim menggunakan bukti fotokopi dari fotokopi untuk menunjang pengakuan Termohon Kasasi/Tergugat III, bahwa tanah sengketa semula milik orang tua Pemohon Kasasi/Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat, oleh karena ada beberapa bukti surat berupa fotokopi dari fotokopi, yang tidak dibatah oleh para pihak baik dalam persidangan maupun dalam kesimpulannya, maka Majelis Hakim tetap akan mempertimbangkannya sebagai dasar dalam menyelesaikan sengketa para pihak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat lainnya, baik dari Para Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat II yang sesuai dengan aslinya maupun fotokopi dari fotokopi akan dikesampingkan sepanjang tidak menjadi pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Gugatan Para Penggugat dan dalil bantahan dari Tergugat maupun Turut Tergugat II sebagaimana inti pokok persengketaan, dihubungkan dengan bukti surat dan saksi-saksi (termasuk pendapat ahli) dari kedua belah pihak, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1220, luas 161 M<sup>2</sup>, teratas nama pemegang hak Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin (Para Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : tanah milik Lanawati, Linda Novita, Julius Edwi
- Sebelah Timur : tanah SHM atas nama Tan Tung Hwa/Toko pojok
- Sebelah Selatan : jalan Revolusi
- Sebelah Barat : tanah milik Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin/Apotik

Para Penggugat memperoleh tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1220 karena warisan dari suami Lanawati (Penggugat I) yang bernama Hadi Wahyono Arto alias Tan Tung Hwa yang juga ayah kandung dari Penggugat II (Linda Novita) dan Penggugat III (Julius Edwin), dan awal mula tanah obyek sengketa dalam penguasaan Tergugat karena pada tahun 1952 ayah Tergugat yang bernama Mohamad Marsum telah menyewa tanah dan bangunan obyek sengketa pada Tan Kok Hien (ayah dari Hadi Wahyono Arto alias Tan Tung Hwa) yang juga ayah mertua dari Penggugat I (Lanawati), yang juga kakek dari Penggugat II (Linda Novita) dan Penggugat III (Julius Edwin) (bukti surat P-1 sampai dengan P-26);

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat Tersebut telah dibenarkan oleh dalil Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kebumen) yang menyatakan dalil Penggugat Nomor 1 dan Nomor 2 bahwa objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1220/Karanganyar atas nama pemegang haknya adalah Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin (Para Penggugat) dengan luas tanah 161 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, yang diperoleh berdasarkan proses peralihan hak melalui waris dari Tan Tung Hwa pada tanggal 17 April 2023 dan dalam melaksanakan proses Pendaftaran Hak Atas Tanah sampai dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1220/Karanganyar yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen atas nama Para Penggugat adalah sudah benar menurut hukum dan peraturan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (bukti surat TT II-1);

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat secara tegas membantah dan menolak dalil-dalil *gugatan dari Para Penggugat angka 1, 2, 3, 4 dan 5* tersebut, karena Muhammad Marsum (alm) yang juga ayah Tergugat sudah memiliki dan menguasai objek sengketa sejak tahun 1950, dan sejak saat itu tidak ada satu

Halaman 56 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



pun pihak yang mempermasalahkan obyek sengketa (bukti surat P-1 sampai dengan P-7);

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat dari T-1 sampai dengan T-7 hanyalah bukti surat berupa SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan), kecuali T-3 (surat keterangan ahli waris) dan T-4 (surat kematian), yang jelas tercantum dalam SPPT PBB tersebut. tulisan "SPPT PBB Bukan merupakan Bukti Kepemilikan Hak" sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 10 Pebruari 1960 Nomor 34K/Sip/1960 Kaidah hukumnya menentukan "Girik, ketitir petuk dengan apapun namanya hasil fiscal kadaster bukan tanda bukti hak atas tanah atau sawah" Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 663 K/ Sip/1970, tanggal 22 Maret 1972, yang kaidah hukumnya menentukan "Ketitir Tanah, Petuk D bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merupakan bukti tanda pajak tanah dan bukan menjamin bahwa orang yang namanya tercantum dalam ketitir tanah tersebut adalah juga pemilik", demikian juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 663 K/Sip/1970, tanggal 22 Maret 1972, yang kaidah hukumnya menentukan "kitir tanah, Petuk D bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merupakan bukti tanda pajak tanah dan bukan menjamin bahwa orang yang namanya tercantum dalam kitir tanah tersebut adalah juga pemilik";

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Para Penggugat, yaitu saksi Wahyudi dan saksi Taufik Hamzah, yang memberikan keterangan pada pokoknya mengatakan yang dipermasalahkan antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah sebuah bangunan yang beralamat di Jalan Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, Benar orang tua Tan Tung Hwa juga tinggal di rumah yang beralamat di Jalan Revolusi RT 01 RW 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, saksi ada kenal dengan orangtua Tan Tung Hwa karena Saksi adalah sopir dari orangtua Tan Tung Hwa, Tergugat juga tinggal di rumah yang menjadi objek perkara ini semenjak Tergugat kecil, Nama Ibu Tergugat dipanggil Ibu Minem dan Ayah Tergugat bernama Marsum, usaha orangtua Tergugat dulunya adalah membuka toko buku sekarang usaha Tergugat adalah toko klontong, Tergugat membuka toko klontong sejak tahun 2006, objek perkara tersebut milik orangtua Tan Tung Hwa, saksi mengetahui bahwa Objek perkara tersebut milik orangtua Tan Tung Hwa karena semua orang yang tinggal disekitar objek perkara sudah mengetahui bahwa objek perkara adalah milik orangtua Tang Tung Hwa, orang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tua Tergugat bisa tinggal di objek perkara kerana menyewanya, kepada Tan Kok Hien atau ayah dari Tan Tung Hwa, Tan Tung Hwa memiliki anak 2 (dua) orang yaitu Linda Novita (Penggugat II) dan Julius Edwin (Penggugat III), Istri Tan Tung Hwa bernama Lanawati (Penggugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat, yaitu saksi Hadi Sumitro, Caecilia Rinarti, Arin Rinarni, Siti Mutmainah, Sudi Purwanto, yang mengatakan Tergugat sudah tinggal di objek sengketa sejak kecil karena sebelumnya yang menempati objek sengketa tersebut adalah orang tua Tergugat (Marsum), tetapi para saksi tidak mengetahui apakah objek sengketa tersebut milik dari orang tua Tergugat, saksi Caecilia Rinarti juga menempati tanah dan bangunan yang berbatasan langsung dengan objek sengketa pada bagian timur, yaitu toko pojok yang saksi tempati karena orang tua saksi dulunya tinggal di situ (ibu Suriah) dan saksi tidak mengetahui bukti kepemilikan orang tua saksi menempati toko pojok tersebut, saksi Arin Rinarni juga menempati tanah dan bangunan di sebelah barat objek sengketa yang sekarang berupa Apotik Mabiha, dan saksi menempatnya juga karena orang tua saksi (Bapak Kasno dan Ibu Sumarmi) dulunya tinggal di situ dan saksi sampai sekarang juga tidak mempunyai bukti kepemilikan dari ruko tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat ahli yang diajukan Tergugat, ahli mengatakan dapat Ahli jelaskan bahwa untuk mengecek sertifikat induk dari suatu sertifikat ada pada data base Badan Pertanahan Nasional (BPN), nanti dari data base yang ada di Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan diketahui sertifikat tersebut pecahan dari sertifikat yang sebelumnya, bahwa jika sertifikat induk yang akan diwariskan ke ahli waris ada permohonan pemecahan sertifikat, pemohon atau ahli waris mengajukan permohonan pemecahan sertifikat serta sket atau gambar tanah yang telah disepakati untuk dipecah, lalu petugas ukur akan datang untuk mengukur tanah yang dimohonkan tersebut, sertifikat yang keluar nantinya atas nama masing-masing pemohon, sedangkan jika sertifikat Induk yang diwariskan secara langsung kepada ahli waris nama yang tertera di sertifikat tersebut berdasarkan jumlah ahli warisnya, seperti contoh jika ahli warisnya lima maka nama pemegang hak di sertifikat tersebut juga ada lima, dapat Ahli jelaskan bahwa bukti surat P.16 Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1217, atas nama pemegang hak Tan Tung Hwa merupakan pecahan dari sertifikat induk M.172, dapat Ahli jelaskan bahwa bukti surat P.4 Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1220, atas nama pemegang hak Lanawati, Linda Novita dan Julius Edwin (Para Penggugat) merupakan sertifikat yang diwariskan oleh pemegang Hak atas nama Tan Tung Hwa ;

Halaman 58 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang juga harus menjadi pertimbangan adalah hal yang diakui oleh Turut Tergugat II (badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kebumen) yang merupakan instansi berwenang dalam penerbitan suatu hak milik atas tanah, yang menyatakan dalam jawabannya telah membenarkan dalil Penggugat Nomor 1 dan Nomor 2 bahwa objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1220/Karanganyar atas nama pemegang haknya adalah Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin (Para Penggugat) dengan luas tanah 161 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, yang diperoleh berdasarkan proses peralihan hak melalui waris dari Tan Tung Hwa pada tanggal 17 April 2023 dan dalam melaksanakan proses Pendaftaran Hak Atas Tanah sampai dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1220/Karanganyar yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen atas nama Para Penggugat adalah sudah benar menurut hukum dan peraturan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat, telah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan perbuatan itu adalah menempati tanah dan bangunan sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1220, Luas 161 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Lanawati, Linda Novita dan Julius Edwin (Para Penggugat) yang terletak di Jalan Revolusi RT.01 RW.03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, berada dalam penguasaan Sunarti (Tergugat), yang nyata bukan miliknya, tanpa hak atau ijin terlebih dahulu kepada pemiliknya dalam hal ini adalah Para Penggugat (bukti P-4), perbuatan tersebut juga merupakan kesalahan Tergugat dalam perkara ini, meskipun Tergugat telah membayar PBB atas tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, dengan demikian unsur perbuatan melawan hukum dan kesalahan telah terbukti, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan unsur dalam perbuatan melawan hukum lainnya, yaitu adanya kerugian dan kerugian tersebut mempunyai hubungan kausal dengan perbuatan pelaku dengan kerugian yang dialami korban, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-12, berupa Surat perjanjian sewa menyewa tertanggal 1 Agustus 1952 antara Mohamad Marsum (orang tua Tergugat) dengan Tan Kok Hien (kakek Penggugat II dan Penggugat III), menunjukkan bahwa pada dasarnya orang tua Tergugat menempati objek sengketa tersebut adalah karena adanya perjanjian sewa menyewa, sehingga seharusnya sebagai ahli waris Tergugat mengantikan kedudukan orang tuanya

Halaman 59 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



meneruskan perjanjian sewa tersebut dengan membayar uang sewa yang besarnya ditentukan oleh kedua belah pihak kemudian, sebagaimana ketentuan pasal 833 KUHPerdara yang menyebutkan para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1100 KUHPerdara mengatur bahwa utang pewaris harus ditanggung oleh para ahli waris yang menerima warisan. Oleh sebabnya, ahli waris demi hukum mendapatkan semua hak dan kewajiban milik si pewaris, maka ada kemungkinan bahwa utang pewaris melebihi harta pewaris, yang artinya aset yang ada mungkin tidak cukup melunasi utang pewaris, selanjutnya Pasal 1032 KUHPerdara menjelaskan bahwa ahli waris tidak wajib membayar utang dan beban harta peninggalan lebih daripada jumlah harga barang yang termasuk warisan, kemudian barang para ahli waris sendiri tidak dicampur dengan barang harta peninggalan dan dia tetap berhak menagih piutangnya sendiri dari harta peninggalan itu. Karena persoalan inilah, maka ahli waris terbagi dalam 2 jenis, yaitu:

1. Ahli waris murni, menerima semua warisan sepenuhnya dapat dilakukan secara tegas dan bisa secara diam-diam. Secara tegas, jika seseorang dengan suatu akta otentik atau akta di bawah tangan menerima kedudukannya sebagai ahli waris. Secara diam-diam, jika seorang ahli waris melakukan suatu perbuatan yang dengan jelas menunjukkan maksudnya untuk menerima warisan tersebut.
2. Ahli waris dengan hak istimewa, dalam hal ini ahli waris mau menerima warisan jika semua isi warisan adalah hak dan tidak ada kewajiban seperti membayar utang pewaris dan lain sebagainya. Menurut Pasal 1050 KUHPerdara, warisan diterima dengan hak istimewa untuk mengadakan pendaftaran harta peninggalan. Sedangkan menurut Pasal 1029 ayat (2) KUHPerdara, apabila ia hendak memilih jalan ini, maka ahli waris harus menyatakan kehendaknya pada Panitera Pengadilan Negeri setempat di mana warisan itu telah terbuka.

Dalam menyelesaikan utang piutang seseorang yang sudah meninggal, ahli waris dapat melihat jenis utang piutangnya terlebih dahulu untuk nantinya dapat disesuaikan dengan penyelesaian sesuai dengan kebutuhan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Para penggugat adalah tentang perbuatan melawan hukum, meskipun ada bukti surat yang menyatakan adanya perjanjian sewa menyewa objek sengketa antara orang tua Tergugat dengan Kakek Penggugat II dan Penggugat III, maka



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal tersebut dapat dijadikan sebagai penghitungan akan adanya kerugian yang di derita oleh Para Penggugat, bukan dasar perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Para Penggugat, yaitu saksi Taufik Hamzah, yang mengatakan Toko yang ditempati oleh Tergugat (objek perkara) apabila dikontrakan harga sewanya sekarang adalah ± Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta) rupiah, saksi dapat menyimpulkan bahwa harga sewa ruko di objek perkara tersebut harga sewanya Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) adalah karena ruko milik kakak saksi yang ukurannya lebih kecil dari pada objek perkara, harga sewanya sudah mencapai Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat, yaitu saksi Arin Rinarni yang mengatakan saksi tinggal di ruko yang sekarang menjadi Apotik Mabiha, yang berada disebelah barat objek perkara, Ruko tersebut disewakan kepada Ali Fauzi yang membuka Apotik Mabiha, Ruko tersebut disewakan kepada Ali Fauzi seharga Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta) selama 5 tahun dari tahun 2020 sampai tahun 2025, yang artinya kalau dibagi peertahun menjadi sejumlah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Para Penggugat berupa: P-15, ternyata saudara Ali Fauzi, juga sudah membayar sewa Apotik Mabiha kepada Penggugat III senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk masa 4 tahun dari 01 Februari tahun 2022 s/d 01 Februari 2026, atau apabila di hitung per tahunnya, maka nilai sewa ruko di sekitar objek sengketa saat ini adalah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan dan menuntut dalam positanya adanya kerugian materiil dan immaterial yang dialami oleh Para Penggugat, untuk kerugian materiil jumlah kerugian materiil Para Penggugat adalah dari tahun 1994 sampai dengan tahun 2023 sejumlah Rp. 285.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) sedangkan kerugian immateriil dinominalkan sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga kerugian materiil dan immaterial totalnya adalah Rp. 285.000.000,00 + Rp. 150.000.000, 00 = Rp. 435.000.000,00 (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Para Penggugat berupa: P-10, yaitu Akta Kematian Hadi Wahyono Arto (Tan Tung Hwa) yang merupakan pemegang hak sebelumnya atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1220, Luas 161 M<sup>2</sup> yang sekarang atas nama pemegang hak Lanawati, Linda Novita dan Julius Edwin (Para Penggugat) yang terletak di Jalan Revolusi RT.01 RW.03,

Halaman 61 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm

#### 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

Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, maka dapat dipastikan timbulnya hak Para Penggugat adalah setelah Tan Tung Hwa meninggal dunia, karena hak waris Para Penggugat ada pada Tan Tung Hwa sebagai orang tua Penggugat I dan Penggugat II, serta suami Penggugat I, bukan sebelum Tan Tung Hwa meninggal, sehingga Majelis Hakim berpendapat kerugian Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari tan Tung Hwa, baru muncul setelah kematian pewarisnya, yaitu Tan Tung Hwa, oleh karena itu kerugian materiil yang diderita Para Penggugat, jika di hitung sesuai harga sewa yang ada di sekitar objek sengketa dan dapat di buktikan oleh Para Penggugat adalah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per tahun, yang dapat diperoleh Para Penggugat sejak tahun 2020 sampai perkara ini diajukan ke persidangan pada tahun 2023 (selama 4 tahun), sehingga apabila dijumlahkan maka jumlahnya menjadi Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), kerugian mana yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap kerugian immaterial yang Para Penggugat dalilkan dan tuntutan dalam petitum gugatannya, Majelis Hakim berpendapat tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Para Penggugat juga telah mampu membuktikan adanya kerugian yang di deritanya dan antara kerugian dengan perbuatan Tergugat mempunyai hubungan kausal;

Menimbang, bahwa dengan demikian keseluruhan unsur dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara yang didalilkan dalam gugatan Para Penggugat telah terpenuhi, dan selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum yang dituntutan oleh Para Penggugat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk petitum yang pertama, oleh karena menyangkut seluruh petitum dalam gugatan Para Penggugat, maka untuk petitum yang pertama ini akan Majelis Hakim kesampingkan terlebih dahulu sampai nanti keseluruhan petitum telah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum yang kedua, yang menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1220, luas 161 M<sup>2</sup>, teratas nama pemegang hak LANAWATI, LINDA NOVITA, JULIUS EDWIN (Para Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : tanah milik Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin

Halaman 62 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



- Sebelah Timur : tanah SHM atas nama Tan Tung Hwa/Toko pojok
- Sebelah Selatan : jalan Revolusi
- Sebelah Barat : tanah milik Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin/Apotik

Majelis Hakim berpendapat petitum ini dapat dikabulkan sebagaimana pertimbangan di atas;

Menimbang, bahwa untuk petitum yang ketiga, yang menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa yang dikuasainya secara sukarela dan bebas dari beban maupun syarat apapun kepada Para Penggugat sejak Putusan perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, dan apabila mengalami kesulitan dapat menggunakan bantuan Aparat Kepolisian, Majelis Hakim juga berpendapat petitum ini dapat dikabulkan karena objek sengketa memang benar milik Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang keempat, yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana pertimbangan di atas, dimana keseluruhan unsur dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara telah terpenuhi, sehingga petitum ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum yang kelima, yang menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian secara materiil maupun immaterial kepada Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana pertimbangan di atas, Para Penggugat hanya mampu membuktikan dalil gugatan tentang kerugian materiil, yaitu Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per tahun sejak tahun 2020 sampai perkara ini diajukan ke persidangan pada tahun 2023 (selama 4 tahun), sehingga jumlahnya menjadi Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, sedangkan kerugian immaterial tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat, sehingga harus di tolak dan selanjutnya Majelis Hakim menyatakan mengabulkan petitum yang kelima sebagian dan menolak selain dan selebihnya dengan bunyi amar petitum kelima ini menjadi menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian secara materiil kepada Para Penggugat, yaitu sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per tahun sejak tahun 2020 sampai perkara ini diajukan ke persidangan pada tahun 2023 (selama 4 tahun), sehingga jumlahnya menjadi Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah),



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang keenam, yang mengukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya secara tunai, jika Tergugat lalai dan tidak mau menyerahkan tanah dan bangunan Obyek sengketa kepada Para Penggugat secara suka rela, sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya Putusan perkara ini, Majelis Hakim berpendapat petitum ini juga tidak mampu dibuktikan oleh Para Penggugat, sehingga harus dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum yang ketujuh, yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa, Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak dimintakan kembali secara tersendiri selama persidangan, sehingga tidak ada penetapan Majelis Hakim terkait sita jaminan ini, maka petitum ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang kedelapan, yang menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi serta upaya-upaya hukum lainnya dari Tergugat, Majelis Hakim berpendapat petitum ini tidak dapat di kabulkan dan harus dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang kesembilan, yang menghukum Tergugat, untuk tunduk dan patuh pada putusan ini, Majelis Hakim berpendapat petitum ini secara otomatis sudah ditentukan dalam undang-undang, sehingga tidak perlu dinyatakan kembali dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang kesepuluh, yang menghukum kepada Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim mendasarkan pada ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, yang menyebutkan Barangsiapa dikalahkan dengan keputusan hakim, akan dihukum pula membayar biaya perkara, sehingga dalam perkara ini Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, oleh karenanya Tergugat harus di hukum membayar biaya perkara sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena ada petitum gugatan Para Penggugat yang tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka selanjutnya Majelis Hakim menyatakan Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian dan menyatakan pula pada akhir Amar putusan ini, menyatakan menolak untuk selain dan selebihnya;

Halaman 64 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, HIR, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1220, luas 161 M<sup>2</sup>, teratas nama pemegang hak LANAWATI, LINDA NOVITA, JULIUS EDWIN (Para Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara : tanah milik Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin
  - Sebelah Timur : tanah SHM atas nama Tan Tung Hwa/Toko pojok
  - Sebelah Selatan : jalan Revolusi
  - Sebelah Barat : tanah milik Lanawati, Linda Novita, Julius Edwin/Apotik
3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa yang dikuasainya secara sukarela dan bebas dari beban maupun syarat apapun kepada Para Penggugat sejak Putusan perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, dan apabila mengalami kesulitan dapat menggunakan bantuan Aparat Kepolisian.
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian secara materiil kepada Para Penggugat, yaitu sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per tahun sejak tahun 2020 sampai perkara ini diajukan ke persidangan pada tahun 2023 (selama 4 tahun), sehingga jumlahnya menjadi Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara sekaligus setelah putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.552.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh dua ribu rupiah);
7. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 65 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kebumen, pada hari Selasa, tanggal 20 Februari 2024 oleh kami, Dilli Timora Andi Gunawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rakhmat Priyadi, S.H., dan Binsar Tigor Hatorangan P., S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kebumen Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm tanggal 21 September 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Ayu Maulani, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kebumen, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd

**Rakhmat Priyadi, S.H.**

ttd

**Binsar Tigor Hatorangan P., S.H.**

Hakim Ketua,

ttd

**Dilli Timora Andi Gunawan, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**Ayu Maulani, S.H.**

## Perincian biaya :

- |                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| 1.                    | Pendaftaran Gugatan :    |
|                       | Rp30.000,00              |
| 2.                    | Biaya Alat Tulis Kantor  |
| (ATK) Perkara Perdata | : Rp100.000,00           |
| 3.                    | Panggilan-Panggilan :    |
|                       | Rp128.000,00             |
| 4.                    | PNBP Relas Panggilan     |
| Pertama               | : Rp40.000,00            |
| 5.                    | Transportasi Pemeriksaan |
| Setempat              | : Rp1.064.000,00         |
| 6.                    | PNBP Pemeriksaan         |
| Setempat              | : Rp10.000,00            |

Halaman 66 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm

### 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

7.	Redaksi :
	Rp10.000,00
8.	Materai :
	Rp10.000,00
9.	Biaya Sumpah :
	Rp160.000,00
<hr/>	
Jumlah	: <b>Rp1.552.000,00</b> (satu juta lima ratus lima puluh dua ribu rupiah)