



UNTUK DINAS

P U T U S A N

Nomor 158/PDT/2024/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan dalam perkara antara:

Sunarti, bertempat tinggal di Kelurahan Karanganyar RT. 01 RW. 03,

Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Dr. H. Teguh Purnomo, S.H., M.Hum., M.Kn., dan Umi Mujiarti, S.H., keduanya Advokat/ Penasehat Hukum yang beralamat di lantai 2 Gedung Putih Tower (GPT) Jl. Stadion Candradimuka Kebumen berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Maret 2024, selanjutnya sebagai **Pembanding semula Tergugat**;

LAWAN :

1. **Lanawati**, bertempat tinggal di Jl. Yos Sudarso Nomor 792, RT. 006

RW. 005, Kelurahan Wonokriyo, Kecamatan Gombang, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah, selanjutnya sebagai **Terbanding I** semula **Penggugat I**;

2. **Linda Novita**, bertempat tinggal di Jl. Sedap Malam Biak, RT. 003

RW. 001, Kel/desa Burokub, Kecamatan Biak Kota, Kabupaten Biak Numfor, Propinsi Papua, selanjutnya sebagai **Terbanding II** semula **Penggugat II**;

3. **Julius Edwin**, bertempat tinggal di Grand Marina Blok G Nomor 22,

RT. 002 RW. 010, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya sebagai **Terbanding III** semula **Penggugat III**;

Ketiganya dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. AS. Budimartono, S.H.

2. Lilik Pujiharto, S.H.

3. Tolib Muntaha, S.H.

Halaman 1 dari 10 halaman putusan Nomor 158/PDT/2024/PT SMG



Para Advokat yang berkantor Advokat AS Budimartono S.H & Associates beralamat di Perum Graha Mahardika-2, Jl. Kurma No. A6, Selang, Kabupaten Kebumen berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Maret 2024, yang selanjutnya sebagai **Para Pembanding** semula **Para Penggugat**;

dan

4. Pemerintah Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, tempat kedudukan Jl. Satria No. 1, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah, yang dalam hal ini dihadiri sendiri oleh : HADIYUWONO selaku Lurah Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, selanjutnya sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;

5. 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 sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 2 April 2024 Nomor 158/PDT/2024/PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 158/PDT/2024/PT SMG, tanggal 2 April 2024;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 158/PDT/2024/PT SMG tanggal 2 April 2024 tentang Hari Sidang;

Halaman 2 dari 10 halaman putusan Nomor 158/PDT/2024/PT SMG



4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kebumen Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm tanggal 21 Februari 2024 beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kebumen Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm tanggal 21 Februari 2024 yang amarnya sebagai berikut :

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 M², 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 dikuasanya 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;

Halaman 3 dari 10 halaman putusan Nomor 158/PDT/2024/PT SMG



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;

Membaca, Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Kebumen yang menerangkan bahwa pada hari hari Senin, tanggal 4 Maret 2024 Kuasa Pembanding semula Tergugat secara elektronik (E-Court) melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara pada Pengadilan Negeri Kebumen telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kebumen Nomor 21/ Pdt.G/ 2023/ PN Kbm tanggal 21 Februari 2024 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Para Terbanding/ Para Penggugat, dan Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 4 Maret 2024;

Membaca, memori banding tertanggal 5 Maret 2024 dari Kuasa Pembanding/ Tergugat dan isinya telah diberitahukan masing-masing kepada Kuasa Para Terbanding/ Para Penggugat, dan Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I, Turut Terbanding II /Turut Terbanding II masing masing pada tanggal 13 Maret 2024;

Membaca, kontra memori banding tertanggal 19 Maret 2024 dari Kuasa Para Terbanding/ Para Penggugat dan isinya telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 20 Maret 2024;

Membaca, pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) kepada Kuasa Pembanding/ Tergugat, Kuasa Para Terbanding/ Para Penggugat, dan Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II, sehingga masing-masing pihak berperkara pada perkara *a quo* telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*) banding yang disampaikan secara elektronik masing-masing tanggal 20 Maret 2024 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat secara Elektronik (E-Court) melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pada Pengadilan Negeri Kebumen Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm tanggal 21 Februari 2024 telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang

Halaman 4 dari 10 halaman putusan Nomor 158/PDT/2024/PT SMG



ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Kuasa Pembanding semula Tergugat telah menyampaikan keberatan-keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Tanah sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat asal-usulnya tidak terang atau tidak jelas, karena sertifikat yang dijadikan bukti baru muncul 1995 atas nama Tang Tung Hwa dan selanjutnya pada tahun 2023 atas nama Lanawati, Linda Novita dan Julius Edwin. Sertifikat atas nama Tang Tung Hwa yang juga dijadikan bukti dipersidangan asal persilnya adalah dari hasil pemisahan M. 172, namun dalam persidangan itu pula, tidak pernah dimunculkan atau dijadikan bukti sertifikat induk yang menjadi asal persil sertifikat Tang Tung Hwa. Apakah orang tua Tan Tung Hwa yang bernama Tan Kok Hien memang pernah memiliki tanah tersebut, walaupun pernah memiliki mendapatkannya darimana dan dengan cara apa, mengingat yang bersangkutan adalah WNA/ Cina asli yang tidak berhak atas hak milik tanah dan seharusnya kembali ke negaranya Tiongkok pada waktu itu;
- Semua saksi yang diajukan oleh Tergugat menerangkan bahwa tidak pernah ada sengketa rumah, tenang-tenang saja, proses renovasi rumah juga dilakukan beberapa kali tanpa gangguan, pembayaran pajak PBB, PDAM dan listrik atas nama Tergugat dibayar juga oleh Tergugat setiap bulannya;
Saksi Kepala Lingkungan di wilayah RW Tergugat juga tidak pernah tahu bahwa tanah dan rumah itu merupakan lahan sengketa, karena tidak ada permintaan mediasi di kelurahan dan saat mengantarkan SPPT PBB juga ke rumah dan atas nama Tergugat;
- Bahwa Tergugat menempati rumah dan pekarangan yang saat ini menjadi obyek sengketa, dan hanya meneruskan atau diwarisi oleh orang tuanya yang pada saat itu juga telah menempati tanah dan bangunan cukup lama. Tanpa diketahui dengan pasti, tiba-tiba muncul sertifikat hak milik pada tahun 1995 atas nama Tang Tung Hwa dan selanjutnya pada tahun 2023, sertifikat tersebut diganti atas nama para ahli waris Tang Tung Hwa, atas nama Lanawati, Linda Novita dan Julius Edwin. Sertifikat atas nama Tang Tung Hwa yang juga dijadikan bukti dipersidangan asal persilnya adalah dari hasil pemisahan M. 172, namun dalam persidangan

Halaman 5 dari 10 halaman putusan Nomor 158/PDT/2024/PT SMG



pula, tidak pernah muncul sertifikat induk yang menjadi asal persil sertifikat Tang Tung Hwa. Apakah orang tua Tan Tung Hwa yang bernama Tan Kok Hien memang pernah memiliki tanah tersebut dan bersertifikat, lalu diturunkan pada Tang Tung Hwa, ini tidak pernah dibuktikan oleh Para Penggugat di persidangan. Sisi lain kita juga mengetahui dari keterangan saksi di persidangan, Tan Kok Hien adalah WNA Cina asli yang seharusnya kembali ke negaranya Tiongkok pada waktu itu;

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Pembanding/ Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :
- 1) Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding Pembanding.
- 2) Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kebumen Nomor: No.21/Pdt.G/2023/PN Kbm.
- 3) Menentukan biaya perkara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Subsider

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat mengajukan kontra memori bandingnya yang pada pokoknya secara prinsip dapat menerima dan sependapat dengan seluruh pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mengambil keputusan pada perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2023/PN. Kbm, karena putusan perkara *a quo* telah tepat dan benar, bahkan telah mengakomodir semua fakta yuridis yang terjadi dalam pembuktian, sehingga Para Terbanding semula Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menguatkan putusan perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kebumen Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm tanggal 21 Februari 2024, memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat, kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat serta

Halaman 6 dari 10 halaman putusan Nomor 158/PDT/2024/PT SMG



surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dari Para Terbanding semula Para Penggugat (P-10) yaitu Akta Kematian Hadi Wahyono Arto (Tan Tung Hwa) yang merupakan pemegang hak sebelumnya atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1220, Luas 161 M² yang sekarang 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, maka dapat dibuktikan timbulnya hak Para Terbanding semula Para Penggugat adalah Hadi Wahyono Arto (Tan Tung Hwa) adalah anak dan ahli waris dari Tan Kok Hien (telah meninggal dunia pada tanggal 10 Desember 1984), yang setelah itu Hadi Wahyono Arto (Tan Tung Hwa) meninggal dunia pada tanggal 8 Oktober 2020, sehingga hak waris ada pada Para Terbanding semula Para Penggugat yaitu Terbanding I semula Penggugat I sebagai istri dari Hadi Wahyono Arto (Tan Tung Hwa) dan Terbanding II semula Penggugat II serta Terbanding III semula Penggugat III sebagai anak kandung dari Hadi Wahyono Arto (Tan Tung Hwa);

Menimbang, bahwa obyek sengketa dalam penguasaan Pemandang semula Tergugat karena pada tahun 1952 ayah Tergugat bernama Marsum telah menyewa pada Tan Kok Hien (ayah dari Hadi Wahyono) dan berdasarkan saksi Penggugat yaitu Wahyudi dan Taufik Hamzah menerangkan bahwa saksi mengetahui bahwa obyek sengketa adalah milik orang tua Tan Tung Hwa karena saksi adalah sopir dari orang tua Tan Tung Hwa dan orang sekitar mengetahui bahwa obyek sengketa milik orang tua Tan Tung Hwa sedang orang tua Tergugat yang bernama Marsum tinggal di obyek sengketa karena menyewa dari Tan Kok Hien ayah dari Tan Tung Hwa;

Menimbang, bahwa karena sudah ada Sertifikat Hak milik Nomor 1220 yang tadinya atas nama Tan Tung Hwa kemudian berdasarkan warisan menjadi atas nama Para Terbanding semula Para Penggugat maka tidak perlu lagi ada Sertifikat atas nama Tan Kok Hien;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Pemandang semula Tergugat tidak ada yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat maka Tergugat menempati obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;



Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat hanya dapat membuktikan kerugian materiil 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 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 berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar dan berdasarkan hukum, maka pertimbangan tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat yang pada pokoknya tidak sependapat putusan Pengadilan Negeri Kebumen maka memori banding Pembanding semula Tergugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat pada pokoknya adalah sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka kontra memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Kebumen Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm tanggal 21 Februari 2024, beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan dan Pembanding semula Tergugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 tentang perubahan atas PERMA Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik jo. Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan

Halaman 8 dari 10 halaman putusan Nomor 158/PDT/2024/PT SMG



Perkara Perdata, Perdata Agama dan Tata Usaha Negara di Pengadilan secara Elektronik serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kebumen Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Kbm tanggal 21 Februari 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Rabu tanggal 17 April 2024 oleh kami Rusmawati, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Winarto, S.H., dan Agung Suradi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 23 April 2024 oleh Hakim Ketua dan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut, serta Agoeng Widijantoro, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi penelusuran perkara Pengadilan Negeri Kebumen pada hari itu juga;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Winarto, S.H.

Rusmawati, S.H.,M.H.

TTD

Agung Suradi, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Agoeng Widijantoro, S.H.

Halaman 9 dari 10 halaman putusan Nomor 158/PDT/2024/PT SMG



Perincian biaya:

1. Meterai Rp 10.000,00
 2. Redaksi..... Rp 10.000,00
 3. Biaya Proses Rp130.000,00
 - Jumlah Rp150.000,00
- (Seratus lima puluh ribu rupiah)