



**PUTUSAN**

**Nomor 48 /Pdt.G/2020/PN Kds**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara :

1. BADRIYAH, NIK : 3319084408700010, umur : 50 tahun, agama : Islam, pekerjaan : Penjahit, bertempat tinggal di : Desa Besito Rt. 04/Rw. 07, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I ;
  2. CHAMBALI FITRIYANTO, NIK : 3319082504900001, umur : 30 tahun, agama : Islam, pekerjaan : Karyawan Swasta, bertempat tinggal di : Desa Barongan Rt. 02/Rw. 03, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II ;
  3. BADRUL KHOIR, NIK : 331908221059300003, umur : 27 tahun, agama : Islam, pekerjaan : guru, bertempat tinggal di : Desa Besito Rt. 04/Rw. 07, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai Penggugat III ;
  4. AKHADA TURROBI'AH, NIK : 3319085907980003, umur : 22 tahun, agama : Islam, pekerjaan : Pelajar / Mahasiswa, bertempat tinggal di : Desa Besito Rt. 04/Rw. 07, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV ;
  5. ABDUL JALIL, NIK : 3319081711000002, umur : 20 tahun, agama Islam, pekerjaan : Pelajar / Mahasiswa, bertempat tinggal di : Desa Besito Rt. 04/Rw. 07, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai Penggugat V ;
- Dalam hal ini memberikan kuasa kepada BAMBANG HARIYANTO, SH, KUSWANDI, SH, AGUNG DWIATMOKO, SH, H. SUPRAYITNO WIDODO, SH dan DWI HADIANTO, SH, semuanya : Advokat, yang bergabung pada kantor : LEMBAGA KONSULTASI DAN BANTUAN HUKUM KUDUS ( LBH KUDUS ), beralamat kantor di : Cranggang Rt. 04/Rw. 03, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Hukum para Penggugat ;

**Lawan :**

Kepala Desa Barongan, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, beralamat kantor di : Balai Desa Barongan, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

*Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam perkara ini Tergugat tersebut diatas diwakili oleh IMAM TRIYANTO, SH., dan ELVAN MRIS JUNIARTO, SH., keduanya advokat berkantor di Kantor Advokat "IMAM TRIYANTO, SH. & REKAN" yang beralamat di Jl. Pelang Raya Rt. 4 Rw. IV Margorejo Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 05 Januari, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 7 SK/ 2021/PN Kds., selanjutnya disebut sebagai Kuasa Hukum Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatan tanggal 21 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 22 Desember 2021 dalam Register Nomor : 48/Pdt.G/2021 yang diperbaiki dengan Gugatan tertanggal 27 Januari 2021, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa suami Penggugat I yang bernama : KHUDLRIN ( ayah Penggugat II, III, IV dan V ) pada tahun 1983 telah menyewa / mengontrak sebuah bangunan milik JANTO SOENJONO dengan ukuran kurang lebih 3 M X 8 M = 24 M<sup>2</sup>, yang terletak di Dukuh Kerjanan Desa Barongan Rt. 02/Rw. 03, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, yang dipergunakan untuk domisili keluarganya dan menjahit ( Penjahit Manggala ), dengan batas - batas tanah sekarang adalah sebagai berikut :

- Utara : Kasman.
- Selatan : saluran air / selokan.
- Timur : saluran air / selokan.
- Barat : Jalan raya Sunan Muria.

Yang berdiri diatas tanah yang tidak bertuan.

Untuk selanjutnya tanah yang tidak bertuan tersebut mohon disebut :

### Obyek Sengketa.

2. Bahwa setelah itu bangunan tersebut dikuasai oleh KHUDLRIN dan keluarganya dan oleh karena KHUDLRIN dan keluarganya sudah krasan tinggal di obyek sengketa, maka pada tanggal 15 Maret 2001 bangunan tersebut di beli oleh Bp. KHUDLRIN.

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah KHUCLRIN meninggal dunia pada tanggal 1 Januari 2012, obyek sengketa masih tetap dikuasai Para Penggugat sampai dengan sekarang ini tahun 2020, sehingga obyek sengketa telah dikuasai oleh KHUCLRIN dan keluarganya sejak tahun 1983 sampai dengan 2020 ( 37 tahun ).

4. Bahwa oleh karena bangunan sebagaimana tersebut pada posita No.1 diatas berdiri diatas tanah yang tidak bertuan, maka secara hukum tanah tersebut menjadi tanah negara bebas.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUHPerdara dan Pasal 24 huruf (a) PP No. 24 tahun 1997 telah disebutkan secara jelas bahwa :

## **Pasal 1967 KUHPerdara :**

Semua tuntutan hukum baik bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan hapus dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alasan hak, lagi pula tak dapatlah diajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada iktikad yang buruk.

## **Pasal 24 huruf (a) PP No. 24 tahun 1997 :**

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat - alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pembuktian dapat dilakukan berdasarkan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut - turut oleh Pemohon pendaftaran dan pendahulunya dengan syarat :

- Penguasaan tersebut dengan iktikad baik secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian oleh orang yang dipercaya.

6. Bahwa Para Penggugat juga telah mengecek ke PEMDA Kabupaten Kudus, Dinas Pengairan Kabupaten Kudus dan Dinas PUPR Kabupaten Kudus, tetapi tidak ada data / tidak tercatat mengenai tanah obyek sengketa.

7. Bahwa atas dasar tersebut, maka tanah obyek sengketa adalah tanah negara bebas, maka mohon ditetapkan oleh Pengadilan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah negara bebas.

Halaman 3 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa tersebut menjadi tanah negara bebas dan telah dikuasai oleh KHUCLRIN dan keluarganya ( Para Penggugat ) selama 37 tahun, maka secara hukum Para Penggugat yang berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah obyek sengketa tersebut ke kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

9. Bahwa pada tanggal 2 Nopember 2020 Tergugat telah mengklaim bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah bondu deso Desa Barongan, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus bahkan Tergugat telah mengajukan permohonan sertifikat ke Kantor BPN Kudus.

10. Bahwa oleh karena ternyata tanah obyek sengketa adalah tanah negara bebas, maka klaim dari Tergugat tersebut jelas tidak berdasar hukum.

11. Bahwa pada sekitar pertengahan Tahun 2011 Tergugat pernah menawarkan kepada Bapak KHUCLRIN tanah yang telah ditempatinya (obyek sengketa) disuruh mengajukan pengsertifikatan ke Kantor Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus atas nama Bapak KHUCLRIN, akan tetapi pada waktu itu Bapak KHUCLRIN belum punya biaya, akhirnya tidak jadi mengajukan Pengsertifikatan atas obyek sengketa tersebut.

12. Bahwa atas fakta hukum tersebut diatas, maka putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti dapat sebagai syarat untuk mengajukan permohonan hak atas tanah obyek sengketa oleh Para Penggugat di kantor Pertanahan Kabupaten Kudus atas nama Para Penggugat.

13. Bahwa Para Penggugat telah berupaya menyelesaikan perkara ini secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil, oleh karenanya dengan sangat terpaksa Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kudus guna mendapatkan kebenaran dan keadilan serta kepastian hukum mengenai perkara ini.

Berdasarkan alasan - alasan serta fakta - fakta hukum tersebut diatas, maka Para Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa perkara ini berkenan memeriksa perkara ini, selanjutnya memutuskan dan menetapkan sebagai hukum sebagai berikut :

## **PRIMAIR :**

*Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa bangunan sebagaimana tersebut pada Posita No. 1 gugatan dalam perkara ini adalah sah milik Para Penggugat.
3. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa KHUCLRIN dan Para Penggugat telah menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 1983 sampai dengan sekarang ini tahun 2020 ( 37 tahun ).
4. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah negara bebas.
5. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa secara hukum Para Penggugat yang berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah obyek sengketa tersebut ke kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.
6. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti dapat sebagai syarat untuk mengajukan permohonan hak atas tanah obyek sengketa oleh Para Penggugat di kantor Pertanahan Kabupaten Kudus atas nama Para Penggugat.
7. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR :**

Atau apabila Pengadilan Negeri Kudus berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya, dan Tergugat juga datang menghadap Kuasa Hukumnya ;

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 DEWANTORO, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kudus, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator 1 Agustus 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan oleh Kuasa Hukum para Penggugat ;

Halaman 5 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan para Penggugat tersebut Kuasa Hukum Tergugat memberikan Jawaban tertanggal 13 Januari 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI:

1. Bahwa benar Suami Penggugat I yang bernama KHUCLRIN (Ayah Penggugat II, III, IV, dan V) pada tahun 1983 telah menyewa / mengontrak sebuah bangunan milik JANTO SOENJONO dengan ukuran kurang lebih 3M x 8M = 24 M2, yang terletak di dukuh Kerjanan Desa Barongan RI 02 / Rw III Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus yang dipergunakan untuk domisili keluarganya dan menjahit (Penjahit Manggala) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara : Kasman;
  - Selatan : saluran air / selokan;
  - Timur : saluran air / selokan;
  - Baraf : jalan raya Sunan Muria.
2. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT pada posita nomor 1 dalam konvensi yang menyatakan obyek sengketa sebagai tanah yang tidak bertuan adalah TIDAK BENAR;
3. Bahwa obyek sengketa tersebut di atas sejak tahun 1993 telah tercatat di buku Desa sebagai tanah Kas Desa dan tercatat dalam Daftar Inventaris dan Kekayaan Desa dengan nomor A.12;
4. Bahwa lebih jauh, guna memperkuat secara hukum keabsahan tanah obyek sengketa sebagai tanah kas desa, TERGUGAT telah mendaftarkan tanah obyek sengketa tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, yaitu sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Pakai No. 00030 atas nama pemegang hak Pemerintah Desa Barongan;
5. Bahwa Saudara JANTO SOENJONO (Alm) pemilik bangunan yang disewa Suami Penggugat I sebagaimana disebutkan dalam posita gugat nomor 1 mendirikan bangunan tersebut di atas tanah obyek sengketa dengan cara sewa melalui Pemerintah Desa Barongan;
6. Bahwa apabila dalam posita gugat nomor 2 PARA PENGGUGAT mendalilkan telah membeli bangunan milik Saudara JANTO SOENJONO

Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Alm) pada tanggal 15 Maret 2001, hal tersebut di luar kewenangan dan bukan urusan TERGUGAT;

7. Bahwa sebelum tahun 2010, permasalahan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus menjadi pekerjaan rumah yang harus segera ditertibkan, yang antara lain disebabkan karena sistem sewa menyewa yang belum teradministrasi dengan baik, masih banyaknya penyewaan kembali ke pihak ketiga, dan jual beli bangunan yang berdiri di atas tanah yang disewa;

8. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, guna menertibkan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus, Pemerintah Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus telah menerbitkan Peraturan Desa No. 1 Tahun 2010 tentang Pengelolaan Sewa Tanah Desa yang ditindaklanjuti dengan penerbitan Peraturan Kepala Desa Tahun 2010 tentang Tata Cara Pungutan Sewa Tanah Desa Barongan;

9. Bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara ini juga tertuang jelas sebagai tanah kas desa sebagaimana tersebut dalam butir 6 lampiran Peraturan Desa No. 1 Tahun 2010;

10. Bahwa suami Penggugat I yang bernama KHUCLRIN (Ayah Penggugat II, III, IV, dan V} sejak tahun 2010 sudah tercatat dalam buku inventaris desa sebagai penyewa tanah obyek sengketa, yakni sebagaimana tertuang dalam nomor urut 12 buku inventaris desa tersebut;

11. Bahwa selanjutnya pada tahun 2014, Pemerintah Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus kembali berupaya melakukan pembenahan administrasi sewa menyewa tanah desa melalui penerbitan Peraturan Desa No. 6 Tahun 2014 tentang Penyewaan Tanah Kas Desa dan Peraturan Kepala Desa No. 143 / 021 / 12 / 2014 tentang Syarat dan Besaran Sewa Tanah Kas Desa;

12. Bahwa sebagai bentuk pelaksanaan Peraturan Desa No. 6 Tahun 2014 tentang Penyewaan Tanah Kas Desa dan Peraturan Kepala Desa No. 143 / 021 / 12 / 2014 tentang Syarat dan Besaran Sewa Tanah Kas Desa tersebut di atas, Pemerintah Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus melakukan pembaharuan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa;

13. Bahwa tanah obyek sengketa juga tercatat dalam Peraturan Desa No.

Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 Tahun 2014 sebagai tanah kas desa yaitu sebagaimana tertuang dalam butir 12 lampiran Peraturan Desa No. 6 Tahun 2014 dengan nama penyewa PENGGUGAT II;

14. Bahwa PENGGUGAT II selaku penyewa juga memperbarui perjanjian sewa menyewa tanah kas desa, yaitu sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Nomor 143/65 pada hari Rabu tanggal 20 Agustus 2014 yang ditandatangani PENGGUGAT II dan juga ditandatangani pihak TERGUGAT;

15. Bahwa bahkan dalam perjalanan perjanjian sewa menyewa tersebut di atas, pihak PENGGUGAT II melalui surat tertanggal 4 Desember 2014 yang ditandatangani PENGGUGAT II disaksikan oleh RT dan RW setempat telah memohon keringanan biaya sewa tanah obyek sengketa kepada TERGUGAT;

16. Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2020, PENGGUGAT II kembali mengajukan permohonan keringanan pembayaran sewa kepada TERGUGAT melalui surat yang ditandatangani PENGGUGAT II sendiri;

17. Bahwa TERGUGAT membenarkan dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugat nomor 3 yang pada pokoknya menyatakan jika obyek sengketa telah dikuasai PARA PENGGUGAT sejak tahun 1993 hingga tahun 2020 (37 tahun);

18. Bahwa penguasaan obyek sengketa oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam posita gugat nomor 3 adalah melalui sewa menyewa dengan TERGUGAT sebagaimana telah TERGUGAT uraikan pada butir 13 di atas;

19. Bahwa terhadap dalil PARA PENGGUGAT pada posita gugat nomor 4 yang menyatakan obyek sengketa sebagai tanah tak bertuan telah TERGUGAT bantah sebagaimana tertuang dalam jawaban nomor 3 dan 4 di atas;

20. Bahwa oleh karena dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan obyek sengketa sebagai tanah tak bertuan telah TERGUGAT bantah dan bahkan sudah terbukti bahwa obyek sengketa adalah tanah kas desa, maka TERGUGAT tidak akan menanggapi posita gugat nomor 5 sampai dengan nomor 10;

21. Bahwa terhadap dalil PARA PENGGUGAT nomor 11 yang

Halaman 8 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan jika pada sekitar pertengahan tahun 2011 TERGUGAT pernah menawarkan kepada Bapak KHUCLRIN untuk mengajukan pensertifikatan obyek sengketa adalah tidak benar dan TERGUGAT membantah secara tegas kebenarannya;

22. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT pada nomor 12 posita gugat yang menyatakan PARA PENGGUGAT telah berupaya menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil adalah tidak benar, yang benar penyelesaian kekeluargaan dimaksud adalah untuk menyelesaikan tunggakan sewa tanah obyek sengketa yang selama 5 (lima) tahun tidak dibayar oleh PARA PENGGUGAT;

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang telah TERGUGAT KQNVENSI / PENGGUGAT REKQNVENSI sampaikan dalam KONVENSI mohon dianggap satu kesatuan dengan REKONVENSI
2. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Nomor 143/Is5 yang ditandatangani oleh pihak PENGGUGAT REKONVENSI dan pihak TERGUGAT II REKONVENSI pada hari Rabu tanggal 2D Agustus 2D14, maka TERGUGAT II REKONVENSI adalah pihak yang menyewa obyek sengketa dari pihak PENGGUGAT REKONVENSI;
3. Bahwa berdasarkan butir 12 lampiran Peraturan Desa No. 6 Tahun 2014, maka TERGUGAT II REKONVENSI memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran biaya sewa kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter setiap tahunnya;
4. Bahwa namun dalam kenyataannya, sejak tahun 2015 hingga tahun 2020 TERGUGAT II REKONVENSI tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran biaya sewa kepada PENGGUGAT REKONVENSI;
5. Bahwa bahkan TERGUGAT II REKONVENSI pada tahun 2015 pernah menyatakan jika tanah objek sengketa adalah tanah milik pribadi orangtua TERGUGAT II REKONVENSI, namun kemudian pernyataan itu dicabut dan meminta maaf kepada PENGGUGAT REKONVENSI dengan alasan tidak pernah diberitahu oleh orangtuanya;

Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds

### 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

6. Bahwa itikad tidak baik TERGUGAT II REKONVENSI untuk menghindari atau untuk mengingkari kewajibannya melakukan pembayaran biaya sewa atas obyek sengketa ternyata diulang-ulang terus hingga munculnya gugatan perkara ini;

7. Bahwa dalam hukum perjanjian, perbuatan TERGUGAT II REKONVENSI yang berupa tidak melakukan kewajiban pembayaran biaya sewa dapat dikategorikan sebagai bentuk Wanprestasi;

8. Bahwa akibat Wanprestasi TERGUGAT II REKONVENSI tersebut di atas, PENGGUGAT REKONVENSI mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Biaya sewa yang belum dibayarkan: Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) x 24 meter x 5 tahun = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

Biaya penyelesaian perkara sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)

9. Bahwa disebutkan dalam ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata jika salah satu sebab hapusnya perikatan adalah karena kebatalan atau pembatalan;

10. Bahwa oleh karena TERGUGAT II REKONVENSI telah Wanprestasi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata tersebut di atas, sudah sepatutnya secara hukum PENGGUGAT REKONVENSI menuntut pembatalan perjanjian sewa menyewa antara TERGUGAT II REKONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI dengan obyek sewa tanah obyek sengketa;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus berkenan untuk memutus sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya perkara menurut hukum kepada PARA PENGGUGAT;

## DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT II REKONVENSI telah wanprestasi;

Halaman 10 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan perjanjian sewa menyewa antara TERGUGAT II REKONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI dengan obyek sewa tanah obyek sengketa adalah BATAL DEMI HUKUM;
4. Menghukum TERGUGAT II REKONVENSI untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT REKONVENSI;
5. Menghukum TERGUGAT II REKONVENSI untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PENGGUGAT REKONVENSI;
6. Menghukum TERGUGAT II REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau "

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa menanggapi jawaban dari Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 10 Februari 2021, dan atas Replik Kuasa Hukum para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 17 Februari 2021 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-11 berupa fotokopi yang telah dinazegelen kantor pos dan dibubuhi materai secukupnya, yang telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan ternyata sama dengan aslinya, kecuali bukti P-6 dan P-7 tidak ada aslinya, dan bukti P-8, P-9, P-10, P-11 merupakan fotokopi dan hasil print, yang masing-masing diberi tanda sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi Turunan Surat Kematian atas nama KHUDIRIN, tertanggal 6 Januari 2012 ;
2. Bukti P- 2 : Fotokopi Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) Pajak Penerangan jalan atas nama SUGIARTO, tahun 2004 ;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) Pajak Penerangan jalan atas nama SUGIARTO, tahun 2005 ;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Tagihan Listrik Pelanggan atas nama SUGIARTO, tertanggal 25 September 2018 ;
5. Bukti P-5 : Fotokopi Surat dari PT PLN, pelanggan atas nama

Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds

#### 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)



SUGIARTO ;

6. Bukti P-6 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 00881, atas nama FARIKHAH dan SAMSU NURYADI ;
7. Bukti P-7 : Foto Meteran Listrik atas nama SUGIARTO ;
8. Bukti P-8 : Fotokopi Print Peta Desa Glantengan Kec.Kota ;
9. Bukti P-9 : Fotokopi Print Peta Situasai Desa Glantengan Kec.Kota Kab.Kudus ;
10. Bukti P-10 : Fotokopi Print Sketsa Peta Desa Glantengan dari Badan Pusat Statistik ;
11. Bukti P-11 : Fotokopi Print Sketsa Peta Desa Glantengan dari Badan Pusat Statistik ;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut diatas, untuk membuktikan dalil Gugatannya, para Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**1. ADIYANTO**

- Bahwa saksi bertempat tinggal di Desa Glantengan.
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah sengketa tersebut sekitar 1 meter, rumah saksi masuk gang sedangkan tanah sengketa pinggir jalan ;
- Bahwa tanah sengketa awal mulanya kosong dan menjadi satu dengan tanah mbah Said kemudian tanah tersebut dipinjam oleh pak Yono dan digunakan sebagai tempat cukur setelah pak Yono meninggal lalu ditempati oleh pak Khuderin digunakan untuk menjahit.
- Bahwa saksi tidak tahu peralihan tanah tersebut dari pak Yono kepada pak Khudlrin ;
- Bahwa Pak Yono meninggal dunia sekitar tahun 1979-1980 ;
- Bahwa pak Khuderin menempati tanah sengketa tersebut sudah lama.
- Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah :
  - Sebelah Utara : Kasman.
  - Sebelah Selatan : Saluran air.
  - Sebelah Timur : Salura air.
  - Sebelah Barat : Jalan Raya.
- Bahwa saksi tahu berapa luas tanah sengketa tersebut
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa tersebut ikut Desa mana ;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa tersebut disewa atau bagaimana oleh Para Penggugat ;
- Bahwa ahli waris dari mbah Said dan pak Yono tidak ada yang keberatan kalau tanah tersebut ditempati oleh Para Penggugat ;

Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds



- Bahwa saksi tahu kalau tanah sengketa tersebut milik mbah Said dari cerita dari cucu mbah Said dan cucu mbah Said tersebut adalah teman saksi.
- Bahwa saksi tahunya kalau pak Yono menempati tanah tersebut dari cerita teman saksi ;
- Bahwa pak Yono menempati tanah tersebut sejak sekitar tahun 1970 ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Para Penggugat menempati tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut pernah diajukan sertipikat ke BPN atau tidak ;
- Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Hukum para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

## **2. Saksi NGASIDI**

- Bahwa saksi bertempat tinggal di Desa Besito tetapi saksi mempunyai usaha di Desa Glantengan ;
- Bahwa dulu bangunan tersebut berupa gedek yang digunakan untuk tempat potong rambut lalu saksi disuruh oleh pak Khuderin untuk membongkar bangunan tersebut kemudian didirikan bangunan baru berupa bata dan genteng dengan ukuran 3 meter x 8 meter dan sampai sekarang masih ditempati oleh Penggugat I (istri Khuderin) dan pak Khudlrin sudah meninggal dunia.
- Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah :
  - Sebelah Utara : Bangunan.
  - Sebelah Selatan : Saluran air.
  - Sebelah Timur : Salura air.
  - Sebelah Barat : Jalan Raya
- Bahwa saksi tahu dasarnya apa pak Khoderin menempati tanah tersebut ;
- Bahwa selama tanah tersebut ditempati oleh pak Khudlrin tidak ada yang tidak terima ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut ikut Desa mana kalau menurut cerita pak Khudlrin tanah tersebut ikut Desa Glantengan ;
- Bahwa bangunan yang ada diatas tanah sengketa tersebut ikut Desa Barongan ;
- Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Hukum para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

## **3. Saksi M. CHAERUN**

*Halaman 13 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bertempat tinggal di Desa Glantengan ;
- Bahwa tanah sengketa awal mulanya menurut C Desa adalah milik pak Said almarhum lalu jatuh kepada pak Yono lalu jatuh kepada pak Khundlrin ;
- Bahwa dulu saksi perangkat desa selama 33 tahun dan tahun 2017 saksi purna ;
- Batas-batas tanah sengketa adalah :
  - Sebelah Utara : Khunderin.
  - Sebelah Selatan : Saluran air.
  - Sebelah Timur : Bangunan milik siapa saksi tidak tahu.
  - Sebelah Barat : Jalan Raya
- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut ada bangunannya dipakai untuk usaha jahit sampai sekarang.
- Bahwa pak Khunderin sudah meninggal dunia dan sekarang yang menempati adalah istri pak Khunderin dan anak-anaknya.
- Bahwa sekarang tanah sengketa tersebut milik siapa milik Khunderin ;
- Bahwa Khunderin memiliki tanah tersebut karena membeli dari pak Yono ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa waktu itu pak Kunderin datang ke balai desa bersama pak Yono mau jual beli tanah tersebut dan waktu itu yang menangani Kepala Desa Glantengan yaitu pak H. Mustofa ;
- Bahwa waktu itu saksi diberi honor kepala desa katanya pak Yono dan pak Khunderin jual beli tanah ;
- Bahwa saksi tidak diberitahu oleh Kepada Desa, tanah yang mana yang dibeli pak Khunderin dari pak Yono
- Bahwa saksi tidak tahu surat tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa pak Yono membeli tanah tersebut dari pak Said pada tahun 1990 yang luasnya 24 m2 ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah yang dibeli pak Yono tersebut ;
- Bahwa dalam buku C Desa asal tanah pak Said kosong tidak ada namanya ;
- Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Hukum para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

#### 4. Saksi DEDIK DARMANTO

- Bahwa saksi bertempat tinggal di Desa Glantengan ;
- Bahwa rumah saksi berjarak 50 meter dengan tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa setahu saksi dulu tanah tersebut milik pak Said lalu dikontrak oleh pak Suyono digunakan untuk tempat cukur setelah pak Yono meninggal

Halaman 14 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

katanya dijual kepada pak Khundlrin dan digunakan untuk jahit dan sampai sekarang masih ditempati oleh keluarga pak Khundlrin.

- Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah :
  - Sebelah Utara : Said.
  - Sebelah Selatan : Saluran air.
  - Sebelah Timur : Said.
  - Sebelah Barat : Jalan Raya
- Bahwa pak Khunderin sudah meninggal dunia.
- Bahwa tidak ada yang keberatan tanah tersebut ditempati oleh keluarga pak Khunderin
- Bahwa yang menjual tanah tersebut dari pihak pak Yono yaitu Totok kepada pak Khundlrin. Setelah pak Yono meninggal baru tanah tersebut dijual ;
- Bahwa saksi tidak melihat waktu jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa saksi diberitahu oleh pak Khundlrin kalau tanah tersebut dibeli oleh pak Khundrin ;
- Bahwa saksi tidak tahu surat-surat tanah milik pak Said
- Bahwa saksi tidak tahu luasnya tanah milik pak Said ;
- Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Hukum para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum para Penggugat menyatakan bahwa pembuktian darinya sudah cukup, sehingga selanjutnya Majelis Hakim memberi kesempatan kepada Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya tersebut diatas, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu T-1, sampai dengan T-12 berupa fotokopi yang telah dinazegelen kantor pos dan dibubuhi materai secukupnya, yang telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan ternyata sama dengan aslinya kecuali bukti T-9 tidak dapat ditunjukkan aslinya, yang diberi tanda sebagai berikut :

1. Bukti T- 1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, atas nama BAMBANG JUNIATMOKO, tertanggal 04 Maret 2020;
2. Bukti T - 2 : Fotokopi Keputusan Bupati Kudus, nomor : 141.1/340/2019, atas nama BAMBANG JUNIATMOKO, SE. ;
3. Bukti T - 3 : Fotokopi Buku Inventarisasi Tanah Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus, tertanggal 23 April 1993 ;
4. Bukti T - 4 : Fotokopi Sertipikat Hak Pakai no. 00030, atas nama pemegang hak Pemerintah Desa Barongan ;
5. Bukti T - 5 : Fotokopi Peraturan Desa Barongan Nomor 6 Tahun 2014 tentang Penyewaan Tanah Kas Desa ;

Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T - 6 : Fotokopi Peraturan Kepala Desa Barongan Nomor 143/02/12/2014 Tahun 2014 tentang Syarat dan Besaran Sewa Tanah Kas Desa ;
7. Bukti T - 7 : Fotokopi Buku Inventaris Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus, Tahun 2012 ;
8. Bukti T - 8 : Fotokopi Surat Perjanjian Sewa menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kudus Nomor : 143/65, tertanggal 20 Agustus 2014;
9. Bukti T.I - 9 : Fotokopi Surat Perjanjian Sewa menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kudus Nomor : 143/65, tertanggal 20 Agustus 2014 ;
10. Bukti T- 10 : Fotokopi Surat Permohonan Keringanan, atas nama KHAMBALI FITRIYANTO, tertanggal 04 Desember 2014;
11. Bukti T- 11 : Fotokopi Surat Permohonan Minta Maaf, atas nama BADRUL KHOIR, tertanggal 19 Januari 2015;
12. Bukti T - 12 : Fotokopi Surat Permohonan Keringanan, atas nama CHAMBALI FITRIYANTO, tertanggal 19 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Kuasa Hukum Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat ( Plaatselijk Opneming en Onderzoek / Check On the Spot ) terhadap obyek sengketa pada hari Rabu, tanggal 31 Maret 2021, yang mana hasil dari Pemeriksaan setempat tersebut telah tercatat dan terlampir dalam Berita Acara persidangan, yang untuk singkatnya dianggap telah tercantum, dipertimbangkan dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan Ini. Batas-batas yang ditunjukkan oleh para pihak pada Pemeriksaan Setempat adalah batas-batas tanah sengketa sebagaimana yang tergambar dalam Sket/Denah tanah sengketa pada Pemeriksaan Setempat ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 14 April 2021 ;

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

*Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### I. Dalam Konpersi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa yang dipersengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang telah mengklaim sebidang tanah dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Kasman.
- Selatan : saluran air / selokan.
- Timur : saluran air / selokan.
- Barat : Jalan raya Sunan Muria.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai :

- Apakah benar bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah negara bebas?
- Apakah benar secara hukum Para Penggugat yang berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah obyek sengketa ?

Menimbang bahwa oleh karena dalil – dalil Gugatan Para Penggugat dibantah oleh Tergugat dengan demikian berdasarkan Pasal 163 HIR sudah menjadi kewajiban hukum (Wettelijkplicht) dari Para Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil Gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (Wettige bewijsmiddelen) menurut ketentuan pasal 164 HIR dan sebaliknya Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (Tegenbewijs) untuk memperkuat dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok Perkara Gugatan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu hasil Pemeriksaan Setempat ( Plaatselijk Opneming en Onderzoek / Check On the Spot ) terhadap objek tanah sengketa yang dihadiri oleh para pihak yang bersengketa ;

Menimbang, bahwa batas-batas yang ditunjukkan oleh para Penggugat pada Pemeriksaan Setempat adalah batas-batas tanah sengketa yang dibenarkan oleh Tergugat, sebagaimana batas-batas yang tergambar dalam Sket/Denah tanah sengketa pada Pemeriksaan Setempat ;

Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds

#### 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 selanjutnya akan dipertimbangkan pokok permasalahan pertama yaitu “Apakah benar bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah negara bebas?”

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya, para Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-11 dan saksi-saksi dibawah sumpah yaitu saksi ADIYANTO, saksi NGASIDI, saksi M. CHAERUN, saksi DEDIK DARMANTO ;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa fotokopi turunan Surat Kematian atas nama KHUDIRIN, bukti surat ini menunjukkan bahwa KHUDLRIN meninggal pada tanggal 1 Januari 2012. Bukti P-2 berupa fotokopi Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) Pajak Penerangan jalan atas nama SUGIARTO, tahun 2004. Bukti P-3 berupa fotokopi Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) Pajak Penerangan jalan atas nama SUGIARTO, tahun 2005. Bukti P-4 berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Tagihan Listrik Pelanggan atas nama SUGIARTO, tertanggal 25 September 2018. Bukti P-5 berupa fotokopi Surat dari PT PLN, pelanggan atas nama SUGIARTO. Bukti P-7 berupa fotokopi Foto Meteran Listrik atas nama SUGIARTO. Bukti P-2 sampai dengan P-5 dan P-7 ini hanya berkaitan dengan instalasi listrik dan pembayaran pemakaian listrik di rumah yang berdiri diatas tanah obyek sengketa, jadi bukan merupakan bukti bahwa tanah obyek sengketa merupakan tanah Negara bebas ;

Menimbang, bahwa bukti surat P-6 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 00881, atas nama FARIKHAH dan SAMSU NURYADI, bukti surat ini bukanlah sertifikat tanah obyek sengketa, sehingga bukti ini sama sekali tidak ada kaitannya dengan tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa bukti P-8 berupa fotokopi Print Peta Desa Glantengan Kec.Kota, bukti P-9 berupa fotokopi Print Peta Situasai Desa Glantengan Kec.Kota Kab.Kudus. Bukti P-10 berupa fotokopi Print Sketsa Peta Desa Glantengan dari Badan Pusat Statistik. Bukti P-11 berupa fotokopi Print Sketsa Peta Desa Glantengan dari Badan Pusat Statistik. Bukti P-8 sampai dengan bukti P-11 ini hanya merupakan fotokopi dari hasil print yang tidak terdapat pengesahan dari Lembaga yang berwenang sehingga bukti-bukti tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pembuktian persengketaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bukti- bukti tersebut diatas para Penggugat mengajukan saksi ADIYANTO, saksi NGASIDI, saksi M. CHAERUN, saksi DEDIK DARMANTO, yang menceritakan mengenai sejarah kepemilikan serta peralihan tanah obyek sengketa, akan tetapi pengetahuan para saksi tersebut hanya berdasarkan cerita dari orang lain. Selain itu para saksi tersebut juga tidak ada yang

*Halaman 18 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds*

#### 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

pernah melihat adanya surat surat jual beli atas tanah obyek sengketa. Bahkan saksi NGASIDI sama sekali tidak tahu dasar penguasaan para Penggugat atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa fakta yang terungkap di persidangan, pengetahuan para saksi tersebut diatas hanya berdasarkan cerita dari orang lain. Dalam ketentuan pasal 171 ayat (1) HIR dan pasal 1907 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa : "Setiap kesaksian harus disertai dengan alasan bagaimana saksi mengetahui apa yang diketahuinya itu". Dengan kata lain keterangan yang diberikan oleh seorang saksi di persidangan haruslah berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas dan dibenarkan oleh hukum, dalam arti kata kesaksian tersebut berdasarkan penglihatan atau pendengaran yang bersifat langsung dari peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara yang disengketakan para pihak dan bukan mendengar dari orang lain (Testimonium De Auditu). Selanjutnya berdasarkan ketentuan pasal 171 ayat (2) HIR dan pasal 1907 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa terhadap kesaksian Testimonium De Auditu tersebut bukan merupakan alat bukti dan tidak perlu dipertimbangkan (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 Maret 1972 Nomor 547 K/Sip/1971, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 Mei 1971 Nomor 803 K/Sip/1970)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas bukti surat P-1 sampai dengan P-11 menurut Majelis Hakim belum dapat membuktikan bahwa tanah obyek sengketa merupakan tanah Negara bebas, begitu pula para saksi yang diajukan oleh para Penggugat yang menerangkan mengenai sejarah kepemilikan serta peralihan tanah obyek sengketa hanyalah berupa kesaksian yang bersifat Testimonium De Auditu karena pengetahuan para saksi tersebut bukan berdasarkan penglihatan atau pendengaran para saksi sendiri, sehingga dengan demikian bukti surat serta keterangan para saksi yang diajukan oleh para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil Gugatannya yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah negara bebas;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat bahwa Kuasa Hukum para Penggugat tidak mampu membuktikan dalil pokok Gugatannya yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah negara bebas, maka dengan demikian dalil pokok Gugatan para Penggugat yang selanjutnya yaitu bahwa secara hukum Para Penggugat yang berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah obyek sengketa, menurut Majelis Hakim juga tidak terbukti secara sah dan meyakinkan pula ;

*Halaman 19 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds*



Menimbang, bahwa oleh karena dua dalil pokok Gugatan para Penggugat yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini tidak dapat dibuktikan oleh Kuasa Hukum para Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh petitum Gugatan para Penggugat selain petitum nomor 7 (tujuh) yaitu mengenai biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini yang akan dipertimbangkan nanti secara khusus dalam bagian pertimbangan hukum pembebanan biaya perkara dalam bagian konpensi dan rekompensi, harus dinyatakan tidak beralasan hukum sehingga ditolak ;

## **II. DALAM REKOMPENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Rekompensi rekompensi / Tergugat Konpensi adalah seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai :

- Apakah benar Tergugat II Rekompensi / Penggugat II Konpensi melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Nomor 143/65?
- Apakah benar sejak tahun 2015 hingga tahun 2020 TERGUGAT II REKONVENSI tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran biaya sewa kepada PENGGUGAT REKONVENSI?

Menimbang bahwa oleh karena dalil – dalil Gugatan Penggugat Rekompensi / Tergugat Konpensi dibantah oleh para Tergugat Rekompensi/ para Penggugat Konpensi dengan demikian berdasarkan Pasal 163 HIR sudah menjadi kewajiban hukum (Wettelijkplicht) dari Gugatan Penggugat Rekompensi / Tergugat Konpensi untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil Gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (Wettige bewijsmiddelen) menurut ketentuan pasal 164 HIR dan sebaliknya Gugatan Penggugat Rekompensi / Tergugat Konpensi berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (Tegenbewijis) untuk memperkuat dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa permasalahan dalam Gugatan Penggugat Rekompensi / Tergugat Konpensi adalah oleh karena sejak tahun 2015 hingga tahun 2020 Tergugat II Rekompensi tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran biaya sewa kepada Penggugat Rekompensi / Tergugat Konpensi, maka Tergugat II Rekompensi / Penggugat II Konpensi harus dihukum membayar sejumlah uang kepada Penggugat Rekompensi / Tergugat Konpensi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok permasalahan pertama yaitu “Apakah benar Tergugat II Rekompensi / Penggugat II Konpensi

*Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Nomor 143/65?"

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya, Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-12, tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa ada 4 (empat) persyaratan yang harus dipenuhi agar perjanjian menjadi sah dan mengikat para pihak sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Menimbang, bahwa prestasi adalah kewajiban yang lahir dari sebuah perikatan baik karena undang-undang maupun karena perjanjian. Dimana berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dapat diketahui bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat para pihak ;

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat timbul apabila :

1. Tidak dipenuhinya seluruh kewajiban ;
2. Hanya dipenuhi sebagian ;
3. Dipenuhi seluruhnya tetapi terlambat ;
4. Melakukan perbuatan yang dilarang atau tidak diperbolehkan dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi yaitu alat bukti surat T-1 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk, atas nama BAMBANG JUNIATMOKO. Bukti T-2 berupa

*Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

fotokopi Keputusan Bupati Kudus, nomor : 141.1/340/2019, atas nama BAMBANG JUNIATMOKO, SE. Bukti T-1 dan bukti T-2 ini menunjukkan identitas Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konkensi yang merupakan Kepala Desa Barongan yang sah ;

Menimbang, bahwa bukti T-3 berupa fotokopi Buku Inventarisasi Tanah Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus, bukti surat ini menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa masuk dalam daftar tanah kas Desa Barongan. Bukti T-4 berupa fotokopi Sertipikat Hak Pakai no. 00030, atas nama pemegang hak Pemerintah Desa Barongan, bukti surat ini menunjukkan bahwa pada tahun 2020 Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan sertifikat Hak Pakai Nomor 00030 yang dengan pemegang hak adalah Pemerintah Desa Barongan, dimana tanah yang disertifikatkan tersebut adalah tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa bukti T-5 berupa fotokopi Peraturan Desa Barongan Nomor 6 Tahun 2014 tentang Penyewaan Tanah Kas Desa. Bukti berisi tentang Penyewaan tanah Kas Desa Barongan yang dilengkapi dengan lampiran harga sewanya per meter per tahun, dimana disebutkan bahwa di sepanjang jalan Sunan Muria tarif sewanya Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter per tahun ;

Menimbang, bahwa bukti T-6 berupa fotokopi Peraturan Kepala Desa Barongan Nomor 143/02/12/2014 Tahun 2014 tentang Syarat dan Besaran Sewa Tanah Kas Desa, bukti surat ini menerangkan tentang syarat, jangka waktu, dan harga sewa tanah Kas Desa Barongan. didalam bukti T-6 ini juga terdapat lampiran yang berisi nama orang- orang yang berstatus sebagai penyewa tanah Kas Desa Barongan, dan Tergugat II Rekonsensi / Penggugat II Konkensi masuk dalam salah satu pihak penyewa tanah Kas Desa Barongan seluas 24 M<sup>2</sup> dengan harga sewa per meter per tahunnya adalah sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T-7 berupa fotokopi Buku Inventaris Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus, bukti surat ini menerangkan bahwa pada tanggal 11 agustus 2014 biaya sewa atas tanah obyek sengketa telah dibayar sebesar Rp.24.000,00 (dua puluh empat ribu rupiah) yang tertera nama KHUDHRIN (Penjahit Menggala). Bukti T-8 berupa fotokopi Surat Perjanjian Sewa menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kudus Nomor : 143/65, tertanggal 20 Agustus 2014. Bukti T-9 berupa fotokopi Surat Perjanjian Sewa menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kudus Nomor : 143/65, tertanggal 20 Agustus 2014, bukti T-8 dan T-9 ini merupakan surat perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat II Rekonsensi / Penggugat II Konkensi dengan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konkensi pada tahun 2014 dengan obyek

*Halaman 22 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Kas Desa yang terletak di Rt.02 Rw.03. Pada pasal 3 perjanjian tersebut disebutkan bahwa harga sewa yang disepakati oleh kedua belah pihak adalah Rp. 1.000,00 (seribu rupiah) per meter per tahun dikali luas obyek sewa dalam pasal 1 sehingga jika ditotal maka jumlah uang yang harus dibayarkan adalah Rp. 24.000,00 (dua puluh empat ribu rupiah), dan pada pasal 2 Surat Perjanjian Sewa menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kudus Nomor : 143/65 disebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa ini berakhir pada tanggal 1 Januari 2015 ;

Menimbang, bahwa bukti surat T-8 dan T-9 membuktikan bahwa memang benar pada tahun 2014 Tergugat II Rekonsensi / Penggugat II Konpensasi membuat perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi pada tahun 2014 dengan obyek tanah Kas Desa yang terletak di Rt.02 Rw.03, akan tetapi kewajiban Tergugat II Rekonsensi / Penggugat II Konpensasi telah dipenuhi dengan dilakukannya pembayaran biaya sewa atas tanah obyek sengketa pada tanggal 11 Agustus 2014 sebesar Rp.24.000,00 (dua puluh empat ribu rupiah) sebagaimana tertera dalam bukti surat T-7. Sehingga dengan demikian Tergugat II Rekonsensi / Penggugat II Konpensasi tidak melakukan wanprestasi dalam perjanjian ini ;

Menimbang, bahwa Bukti T-10 berupa fotokopi Permohonan keringanan, bukti ini menerangkan bahwa pada tanggal 04 Desember 2014 Khambali Fitriyanto mengajukan permohonan keringanan biaya sewa sehubungan dengan adanya rencana akan diperpanjangnya perjanjian sewa tanah obyek sengketa. Bukti T-11 berupa fotokopi Surat Permohonan Minta Maaf, atas nama BADRUL KHOIR, tertanggal 19 Januari 2015, bukti surat ini menerangkan bahwa BADRUL KHOIR yang dalam perkara ini sebagai Penggugat III Konpensasi / Tergugat III Rekonsensi meminta maaf kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi karena telah mempertanyakan mengenai status tanah obyek sengketa dan meminta agar orang tuanya diijinkan tetap sebagai penyewa. Bukti T-12 berupa fotokopi Permohonan keringanan, bukti ini menerangkan bahwa pada tanggal 19 Oktober 2020 Chambali Fitriyanto mengajukan permohonan keringanan biaya sewa ;

Menimbang, bahwa bukti T-10 dan bukti T-12 hanya menerangkan bahwa Tergugat II Rekonsensi / Penggugat II Konpensasi mengajukan permohonan keringanan biaya sewa tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi, begitu pula dengan bukti T-11 hanya menerangkan bahwa Penggugat III Konpensasi / Tergugat III Rekonsensi meminta maaf kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi karena telah mempertanyakan mengenai status tanah obyek sengketa dan meminta agar orang tuanya diijinkan tetap sebagai penyewa, akan tetapi tidak diketahui apakah permohonan tersebut diterima atau tidak, karena setelah perjanjian sewa menyewa tanah obyek sengketa berakhir pada

Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pada 1 Januari 2015 sebagaimana disebutkan dalam pasal 2 Surat Perjanjian Sewa menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kudus Nomor : 143/65 (Bukti T-9) tidak dibuat perjanjian baru yang merupakan kelanjutan dari perjanjian yang disebutkan dalam bukti T-9 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diperoleh dari bukti-bukti surat tersebut diatas di kaitkan dengan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi dengan Tergugat II Rekonpensi / Penggugat II Konpensi sebagaimana tertera dalam bukti T-9 adalah sah dan mengikat kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Dan dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi diperoleh pula fakta hukum bahwa Tergugat II Rekonpensi / Penggugat II Konpensi telah melakukan perbuatan yang memenuhi ketentuan pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu telah melakukan pembayaran biaya sewa atas tanah obyek sengketa pada tanggal 11 Agustus 2014 sebesar Rp.24.000,00 (dua puluh empat ribu rupiah) sebagaimana tertera dalam bukti T-7. Oleh karena itu Tergugat II Rekonpensi / Penggugat II Konpensi tidak melakukan suatu perbuatan wanprestasi sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Surat Perjanjian Sewa menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kudus Nomor : 143/65 (Bukti T-9);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam proses pembuktian diperoleh fakta hukum bahwa Tergugat II Rekonpensi / Penggugat II Konpensi telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar uang sewa sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian sewa menyewa nomor 143/65, oleh karena itu apabila setelah perjanjian tersebut berakhir yaitu pada tanggal 1 Januari 2015 sebagaimana disebutkan dalam pasal 2 Surat Perjanjian Sewa menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kudus Nomor : 143/65 (Bukti T-9), Tergugat II Rekonpensi / Penggugat II Konpensi sampai dengan saat ini masih menguasai tanah yang dulu menjadi obyek sewa nomor 143/65, maka perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II Rekonpensi / Penggugat II Konpensi bukanlah merupakan suatu perbuatan wanprestasi melainkan merupakan suatu perbuatan hukum yang lain, karena tidak ada perjanjian baru yang mengikat Tergugat II Rekonpensi / Penggugat II Konpensi dalam menguasai tanah yang dulu menjadi obyek sewa menyewa nomor 143/65. Dengan demikian dalil Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi yang menyatakan bahwa Tergugat II Rekonpensi / Penggugat II Konpensi melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Nomor 143/65 tidak terbukti secara sah dan meyakinkan ;

*Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat bahwa Kuasa Hukum Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi tidak mampu membuktikan dalil pokok Gugatan Rekonpensinya yang menyatakan bahwa Tergugat II Rekonpensi / Penggugat II Konpensi melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Barongan Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Nomor 143/65, dan dalam pembuktian Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi juga tidak dapat membuktikan adanya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi dengan Tergugat II Rekonpensi / Penggugat II Konpensi dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2020, maka dengan demikian dalil pokok Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi yang selanjutnya yaitu bahwa sejak tahun 2015 hingga tahun 2020 TERGUGAT II REKONVENSIS tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran biaya sewa kepada PENGGUGAT REKONVENSIS, menurut Majelis Hakim adalah tidak berdasar hukum, sehingga harus dinyatakan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan pula ;

Menimbang, bahwa oleh karena dua dalil pokok Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini tidak dapat dibuktikan oleh Kuasa Hukum Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh petitum Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi selain petitum nomor 7 (tujuh) yaitu mengenai biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini yang akan dipertimbangkan nanti secara khusus dalam bagian pertimbangan hukum pembebanan biaya perkara dalam bagian konpensi dan rekonpensi, harus dinyatakan tidak beralasan hukum sehingga ditolak ;

### **III. DALAM KONPENSIS DAN REKONPENSIS**

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, maka para Penggugat Konpensi/para Tergugat Rekonpensi, dinyatakan sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu haruslah dihukum untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini, yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ;

Memperhatikan pasal - pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata ( HIR ) serta ketentuan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

### **MENGADILI :**

#### **I. DALAM KONVENSIS**

- Menolak Gugatan para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

#### **II. DALAM REKONVENSIS**

*Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya ;

### III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum para Penggugat Konpensi/para Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 588.000,- (lima ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus, pada hari Rabu, tanggal 21 April 2021, oleh kami, ALFA EKOTOMO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, NI KADE AYU ISMADEWI, S.H., M.H., dan Galih Bawono, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kudus Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds tanggal 22 Desember 2020, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu 28 April 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ENDAH NURAKHMI, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Kudus dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum para Penggugat Konpensi/ para Tergugat Rekonsensi, dan Kuasa Hukum Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonsensi ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

NI KADE AYU ISMADEWI, S.H., M.H.

ALFA EKOTOMO, S.H., M.H.

GALIH BAWONO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ENDAH NURAKHMI, S.H.

### Perincian biaya :

- |                      |     |          |
|----------------------|-----|----------|
| 1. Biaya Pendaftaran | Rp. | 30.000,- |
| 2. Biaya Proses/ATK  | Rp. | 78.000,- |
| 3. PNBP              | Rp. | 20.000,- |

Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Kds



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Sumpah	Rp. 40.000,-
5. Biaya Panggilan sidang	Rp. 390.000,-
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. -
7. Redaksi	Rp. 10.000,-
8. Penggandaan	Rp. 10.000,-
9. Materai	Rp. <u>10.000,-</u>
Jumlah	Rp. 588.000,-

(lima ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)