



**PUTUSAN**

**Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SINGGIH SUGIHARTO**, Umur 49 Tahun, beragama Katolik, WNI, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jln Topas No.5, Rt.03, Rw.08, Kelurahan Tlogomas, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, No. KTP. 3573052404670003. Yang dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum di kantor kuasanya tersebut dibawah ini dan menerangkan dengan ini memberikan kuasa kepada **DJOKO TRITJAHJANA, SE.SH.MH.** Advokat dan Konsultan Hukum, yang beralamat di Jalan Perm Sukun Pondok Indah Blok D-4 Telp : 081615888810, Kota MALANG, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan :

1. **RODIYAH**, Tempat-Tgl Lahir : Malang- 01 Januari 1943 / Umur 73 Tahun, WNI, Pekerjaan wiraswasta, Agama Islam yang beralamat di Wonomulyo Rt.06/Rw.02, Desa Wonomulyo, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang, Surat Keterangan Penduduk Nomor :234/35.07.07.2012/IV/2016 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **M.ACHWAN AR**, Tempat-Tgl Lahir : Malang- 15 Agustus 1955 / Umur 71 Tahun, WNI, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam yang beralamat di Krajan Rt.05/Rw.03, Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, KTP Nomor : 3507181508550002. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **ROICHATIN**, Tempat-Tgl Lahir : Malang-01 Januari 1953 / Umur 64 Tahun, WNI, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, yang beralamat di

Halaman 1 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



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

Dusun Krajan Rt.01/Rw.01, Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis,  
Kabupaten Malang, KTP Nomor 3507184101530001.  
Selanjutnya disebut TERGUGAT III;

4. **Drs.H MOCH RIFA,MM**, Tempat-Tgl Lahir : Malang- 28 Desember 1949 /  
Umur 67 Tahun, Pekerjaan Pensiunan, Agama Islam, yang  
beralamat di Jl. Puncak Cengkeh No.17, Rt.01/Rw.010,  
Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, KTP  
Nomor 3573052812490001. Selanjutnya disebut TERGUGAT IV;
5. **IMAM BAHRUL** Tempat-Tgl Lahir : Malang- 02 Juni 1974 / Umur 43 Tahun,  
WNI, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, yang beralamat di  
Pulesari Rt.01/Rw.10, Desa Tirtomoyo, Kecamatan Pakis,  
Kabupaten Malang, KTP Nomor 3507180206740003.  
Selanjutnya disebut TERGUGAT V;
6. **Drs. CHOLIK.MM** , selaku CAMAT di Kantor Kecamatan Pakis Jl. Raya  
Pakis 69 Pakis, Kabupaten Malang dan juga bertindak sebagai  
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah Kecamatan Pakis  
Kabupaten Malang. Selanjutnya dalam Gugatan Ini disebut  
sebagai TERGUGAT VI;
7. **MOHAMAD YUSUF**, Selaku Kepala Desa di Kantor Kepala Desa Pakisjajar  
Jl. Ledokdowo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang, Selanjutnya  
dalam gugatan ini disebut **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat - surat yang  
bersangkutan ;

Setelah mendengar masing - masing pihak yang berperkara ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya  
tertanggal 20 Januari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 25 Januari 2017 dalam register  
nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGUGAT** selama ini tidak mengenal **PARA TERGUGAT**  
maupun **TURUT TERGUGAT**;

Halaman 2 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa permasalahan berawal setelah **PENGUGAT** mendatangi kantor Desa Pakisjajar dan bertemu langsung dengan kepala Desa Pakisjajar sdr Mohamad Yusuf (TURUT TERGUGAT) untuk keperluan akan melakukan pembayaran PBB tanah yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas M2 atas nama **SINGGIH SUGIHARTO**, mengetahui hal tersebut Kepala desa sdr Mohamad Yusuf meminta melihat sertifikat kepemilikan tanah kepada **PENGUGAT** setelah melihat sertifikat tanah tanpa diketahui maksudnya Kepala Desa melakukan pengambilan gambar sertifikat tersebut dengan foto Handphonenya.
3. Bahwa dengan tindakan foto sertifikat yang dilakukan oleh Kepala Desa tersebut **PENGUGAT** tidak merasa curiga ataupun berfikir bahwa setelah itu digunakan untuk mempermasalahkan status kepemilikan tanah yang saat ini menjadi Hak milik **PENGUGAT**;
4. Bahwa setelah mengetahui pemilik tanah sebenarnya adalah TERGUGAT ada inisiatif dari TURUT TERGUGAT (Kepala Desa Pakisjajar) untuk memprakarsai perundingan atau musyawarah antara Pihak **PENGUGAT** dengan TURUT TERGUGAT I dan II dengan maksud memberi kesan kepada **PENGUGAT** bahwa jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sudah sah menurut hukum dan meminta agar permasalahan dapat diselesaikan dengan musyawarah untuk disepakati sebagai jalan tengah agar sama sama tidak dirugikan.
5. Bahwa tanpa dasar yang dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum TERGUGAT II telah melakukan upaya permohonan pemblokiran atas tanah milik Penggugat tersebut di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Malang;
6. Bahwa pada tanggal 21 september 2016 terkait dengan undangan dari Kepala Desa Pakisjajar, **PENGUGAT** tidak bisa hadir dikarenakan kondisi pekerjaan sering di luar kota dan untuk mengetahui maksud dari panggilan Kantor Kepala Desa Pakisjajar tersebut **PENGUGAT** memerintahkan sdr NANA (karyawan Penggugat) untuk hadir guna mewakili **PENGUGAT** dalam pertemuan tersebut.
7. Bahwa dalam pertemuan tgl 21 September 2016 Pihak Kepala Desa menyampaikan apabila telah terjadi kepemilikan ganda atas obyek sengketa berupa sebidang tanah darat yang terletak di desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang sebagaimana tertulis dibuku C

Halaman 3 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

#### 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)

Halaman 3



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Pakisjajar Nomor: 2012, persil No 10, kelas : d .III, luas 1954 M2 atasnama RODIYAH.

8. Bahwa dalam kesempatan pertemuan mediasi tersebut pihak PENGGUGAT melalui wakilnya telah menunjukkan bukti kepemilikan obyek tanah berupa Sertifikat Hak Milik No : 2325, , Luas `1954 M2 atas nama **SINGGIH SUGIHARTO**. Tersebut adalah tanah yang dibeli dari Dokter DIAH PRABAWATI RETNANI melalui Akta jual beli No 29/PAKIS/2010 di depan PPAT AGUS TEGUH SANTOSO.SH pada tanggal 05 – 02 – 2010.
9. Bahwa melihat dari bukti yang disampaikan oleh Kepala Desa terkait upaya musyawarah dengan pertemuan –pertemuan yang digagas oleh kepala desa serta mencermati segala bukti dokumen pendukung yang ada dan pertimbangan pertimbangan yang dilakukan Kepala Desa mulai dari penerbitkan risalah pertemuan hingga mengambil keputusan dapat kami ambil kesimpulan sebagai berikut :
  - a. Bahwa berlatar belakang TURUT TERGUGAT saat ini sebagai Kepala Desa Pakisjajar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang pernah tergabung menjadi salah satu anggota tim adjudikasi tingkat RW pada tahun 1999.
  - b. Bahwa sepengetahuan TURUT TERGUGAT pengajuan Ajudikasi yang dimohonkan oleh sdr MASTUR (Alm) menurut TURUT TERGUGA II pernah ditolak di tingkat RW karena ada komplain dari ahli waris.
  - c. Bahwa dalam satu obyek yang sama terdapat 2 (dua) SPPT yaitu nomor SPPT atas nama SINGGIH SUGIHARTO yaitu 35.07.220.010.009-0239.0 dan satu lagi Nomor : 35.07.220.010.009-0165.0 atas nama JINAL
  - d. Bahwa menurut TURUT TERGUGAT nomor SPPT atas nama SINGGIH SUGIHARTO tersebut tidak terdaftar dalam buku DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan Pajak) yang ada di desa sehingga dianggap bukan sebagai wajib pajak.
10. Bahwa dengan permasalahan tersebut Kepala Desa Pakisjajar tanpa melakukan koordinasi ataupun klarifikasi dengan pejabat PPAT maupun BPN Kabupaten malang ataupun instansi terkait secara sepihak memutuskan melalui surat No.973/40/35.07.18.2015/2016 Tentang : Hasil Pengkajian Dokumen Masing-masing Pihak, Tertanggal 27 September 2016 dengan penjelasan atau keterangan sebagai berikut :

Halaman 4 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



- a. Bahwa proses surat (AJB) melalui PPATS Kecamatan Pakis dari pemilik tanah/ahli waris kepada M. ACHWAN.AR yang disaksikan oleh Pemerintah Desa dan untuk legalitasnya sudah melalui proses yang sesuai dengan aturan yang benar karena proses tersebut melibatkan ahli waris.
  - b. Bahwa setelah terjadinya proses jual beli tersebut sipemilik tanah sekarang (An M.ACHWAN.AR) melakukan kewajibannya dengan proses balik nama SPPT ke kantor DPPKA Kabupaten Malang, yang dilampiri Surat Pengantar Pihak Pemerintah Desa.
  - c. Bahwa selama ini PENGGUGAT selaku pemilik tanah yang sah dengan nomor sertifikat Hak Milik No : 2325 juga telah melakukan kewajibannya untuk membayar pajak Bumi dan Bangunan dena nomor SPPT atas nama SINGGIH SUGIHARTO yaitu 35.07.220.010.009-0239.0.
11. Bahwa PENGGUGAT mengetahui tanahnya diperjualbelikan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II setelah diketahui adanya AJB (Akta Jual Beli) Nomor 356/2016 yang di keluarkan oleh Pejabat PPATS kecamatan Pakis tertanggal 25 April 2016.
12. Bahwa atas kejadian tersebut pada sekitar bulan Nopember PENGGUGAT melakukan klarifikasi kepada Camat Pakis (TERGUGAT VI) selaku pejabat pembuat PPATS guna menanyakan alasan, prosedur maupun dasar penerbitan Akta jual beli No 356/2016 atas obyek tanah milik PENGGUGAT dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas M2 atas nama SINGGIH SUGIHARTO, karena pada kenyataannya sampai saat ini PENGGUGAT tidak pernah berniat untuk menjual tanah tersebut.
13. Bahwa dalam pertemuan klarifikasi dikantor Kecamatan Pakis antara Kuasa Hukum PENGGUGAT, Camat Pakis (TERGUGAT VI) menyampaikan bahwa penerbitat AJB No. 356/2016 tersebut atas dasar data surat ataupun keterangan dari pemohon melalui Kepala Desa Pakisjajar dan Camat Pakis (TURUT TERGUGAT) tidak pernah mengetahui apabila tanah yang diperjualbelikan adalah bukan tanah milik TERGUGAT I tetapi adalah tanah yang sudah bersertipikat atas nama PENGGUGAT dan saat proses penerbitan akta Jual Beli camat Pakis Drs CHOLIK MM (TERGUGAT VI) juga menyampaikan tidak pernah mengetahui ataupun mendapat laporan apabila sebelumnya Kepala Desa Pakis telah melakukan pertemuan pertemuan dengan pihak PENGGUGAT maupun TERGUGAT untuk sengketa tanah yang diperjual





belikan tersebut. Dengan fakta yang ada TERGUGAT VI merasa dibohongi oleh Kepala Desa Pakisjajar (TURUT TERGUGAT).

14. Bahwa ternyata TERGUGAT I (RODYAH) dan TERGUGAT II (M. ACHWAN.AR mantan Carik Pakisjajar) telah bersama-sama melakukan jual beli tanah milik PENGGUGAT dengan cara menerbitkan surat keterangan yang dibuat oleh (TURUT TERGUGAT (Kepala Desa Pakisjajar) untuk meyakinkan bahwa tanah yang diperjualbelikan seolah-olah milik TERGUGAT I sebagai dokumen pendukung proses Jual Beli.
15. Bahwa tanggal 25 April 2016 TERGUGAT VI (Camat Pakis) TELAH LALAI TANPA MELAKUKAN PENGECEKAN KE BPN KAB-MALANG dan hanya sekedar surat keterangan yang dikeluarkan oleh desa ternyata proses PPATS di kecamatan Pakis antara TERGUGAT I (RODYAH) dan TERGUGAT II (M. ACHWAN.AR mantan Carik Pakisjajar) dibuat/diterbitkan.
16. Bahwa PENGGUGAT melalui Kuasanya telah memohon ke Camat Pakis selaku pejabat PPATS untuk melakukan klarifikasi, penelitian ulang ataupun memanggil pihak terkait dengan AJB No.356/2016 tersebut dan segera mengambil langkah-langkah untuk menelusuri kebenaran atas pengakuan kepemilikan tanah yang disengketakan dan bilamana terdapat penyimpangan-penyimpangan ataupun pelanggaran norma hukum segera melakukan pembatalan AJBNo.356/2016 tersebut dengan harapan permasalahan dapat terselesaikan secara baik baik.
17. Bahwa TERGUGAT II dengan dasar AJB No.356/2016 atas tanah darat yang terletak di desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang sebagaimana tertulis dibuku C Desa Pakisjajar Nomor: 2012, persil No 10, kelas : d .III, luas 1954 M2 tersebut telah mengajukan proses penerbitan sertifikat Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, tetapi oleh Badan Pertanahan Kabupaten Malang ditolak karena atas abyek yang diperjual belikan tersebut adalah tanah yang saat ini sudah bersertipikat atas nama SINGGIH SUGIHARTO (PENGUGAT).
18. Bahwa pada tanggal 10 Nopember 2016 PENGUGAT melalui surat BPN Kabupaten Malang No.628.002.35.07.100/XI/2016, PENGUGAT telah melakukan mediasi dikantor Pertanahan Kabupaten Malang untuk membicarakan permasalahan tanah PENGUGAT.
19. Bahwa dalam proses Mediasi TERGUGAT II yang didampingi wakil dari TURUT TERGUGAT meminta kepada PENGUGAT untuk dapat diselesaikan musyawarah dengan cara NEGOSIASI , PENGUGAT



melalui Kuasanya menolak permintaan TERGUGAT II tersebut karena tidak ada alasan untuk melakukan negosiasi apapun terkait kepemilikan tanah PENGGUGAT apalagi dalam mediasi telah disampaikan dan dibuktikan secara bersama-sama bahwa setelah melihat data-data riwayat kepemilikan di BPN bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas M2 yang saat ini telah beralih atas nama SINGGIH SUGIHARTO, telah sesuai dengan prosedur hukum,

20. Bahwa dalam kesempatan mediasi tersebut TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT untuk dilakukan penyelesaian secara musyawarah atau kekeluargaan, untuk hal tersebut PENGGUGAT menolak karena dalam permasalahan ini PENGGUGAT adalah pihak yang tidak melakukan kesalahan ataupun kelalaian sehingga tidak ada alasan mengkhawatirkan status kepemilikan tanahnya dan mengapa harus melakukan negosiasi, justru dengan terbitnya AJB No.356/2016 PENGGUGAT dapat dirugikan.

21. Bahwa melihat data bukti pendukung yang terlampir dalam AJB No.356/2016 seperti

1. Keterangan Leter C No 2012 tertanggal **25 APRIL 2016**
2. Surat Keterangan Riwayat Tanah No.593/./421.029.001/2016 tertanggal **25 APRIL 2016,**
3. Surat Pernyataan (PER.MEN.AGR.BPN No.3/1997 Ps 76 ayat 2,3) dibuat dan ditandatangani oleh RODIYAH tertanggal **25 APRIL 2016.**
4. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan Berita acara Kesaksian Bidang Tanah (SPORADIS) atas nama M.ACHWAN.AR diterbitkan tanggal **25 APRIL 2016**
5. Berita Acara Pemasangan Tanda-Tanda Batas No.593/./421.629.001/2016 yang menyebutkan bahwa hari Jum.at tanggal 22 April 2016 telah diadakan pemasangan tanda batas menurut ketentuan Peraturan Menteri Agraria No 8 Tahun 1961 bersama sama para pemilik tanah yang berbatasan pada sudut-sudut tanah milik M.Achwan AR tersebut dalam Leter C Desa Nomor :2012 Persil No.10 Kelas D.III luas +/- 1954 M2 dibuat tanggal **25 APRIL 2016.**
6. AKTA JUAL BELI No :356/2016 ditandatangani dan diterbitkan tanggal **25 APRIL 2016.**



Menunjukkan suatu prosedur yang super kilat dan sangat jarang terjadi, disamping itu dalam berita acara pemasangan tanda batas yang ditandatangani M.Achwan dan disahkan Kepala desa tanggal 22 April 2016 menyebutkan bahwa M.Achwan AR sebagai pemilik tanah, bagaimana mungkin sedangkan Akta Jual Belinya ditandatangani tanggal 25 April 2016.

22. Bahwa Berdasarkan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pada pasal 19 dinyatakan bahwa "untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah". Atas tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah. Dalam pendaftaran tanah, sedangkan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah dapat disertakan untuk proses administrasi. Sehingga dapat digunakan sebagai unsur pembantu dalam penegasan konversinya hak milik adat menjadi hak milik menurut UUPA mengenai tanah-tanah yang dimintakan pendaftaran menurut PP 10/1961 dan PP 24/1997. Girik ataupun SPPT adalah bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, namun semata-mata hanyalah merupakan bukti pembayaran pajak-pajak atas tanah. Dengan demikian, apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari pemegang girik dengan klaim dari pemegang surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat), maka pemegang sertifikat atas tanah akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat.
23. Bahwa Kekuatan Akta Jual Beli Tanah adalah lebih sekedar bukti telah terjadinya suatu transaksi antara para pihak tetapi bukan berarti dengan Akta Jual Beli seseorang dapat dikatakan secara otomatis menjadi pemilik hak atas tanah yang di perjual belikan karena proses peralihan hak hanya dapat dibuktikan dengan Sertipikat atau adanya perubahan sertipikat Hak milik ;
24. Bahwa dengan terbitnya **AKTA JUAL BELI No :356/2016 tanggal 25 APRIL 2016**. Atas tanah yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 M2 atas nama **SINGGIH SUGIHARTO ( PENGGUGAT )**, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan --- : Tanah milik Ir Mulyadi.
- Sebelah Timur ---- : Tanah milik Paiman





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat ----- : Jalan

- Sebelah Utara ----- : Tanah milik Samsul/Tanah Kavling

tanpa seijin atau perintah dari pemilik telah memperjual belikan tanah tersebut membuktikan bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah memperjual belikan Hak orang lain secara melawan hukum.

25. Bahwa **TERGUGAT I** menjual tanah yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 tersebut TANPA ADANYA ALAS HAK kepada **TERGUGAT II** melalui Akta Jual Beli No :356/2016 tanggal **25 APRIL 2016** adalah tidak tepat apalagi telah diketahui bahwa tanah yang diperjual belikan adalah hak orang lain , tindakan tersebut jelas-jelas merugikan **PENGGUGAT** dan merupakan pelanggaran hukum yang memiliki konsekuensi Hukum Pidana.

26. Bahwa Akta Jual Beli No :356/2016 tanggal 25 APRIL 2016 atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang diterbitkan oleh PPATS Kecamatan Pakis Kabupaten Malang tersebut TANPA ADANYA ALAS HAK ATAUPUN BUKTI-BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH MENURUT HUKUM maka sudah selayaknya Akta Jual Beli No :356/2016 tanggal 25 APRIL 2016 dinyatakan TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM sehingga HARUS DIBATALKAN .

27. Bahwa tanah yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 M2 atas nama **SINGGIH SUGIHARTO ( PENGGUGAT )**, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan --- : Tanah milik Ir Mulyadi.

- Sebelah Timur ---- : Tanah milik Paiman

- Sebelah Barat ----- : Jalan

- Sebelah Utara ----- : Tanah milik Samsul/Tanah Kavling

**TERGUGAT II** sejak bulan Agustus 2016 tanpa seijin dari pemilik sudah mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut membuktikan bahwa **TERGUGAT II** telah menguasai serta memanfaatkan tanah Hak orang lain secara melawan hukum.

28. Bahwa setelah dilakukan pertemuan dan penjelasan dari BPN bahwa tanah yang di perjualbelikan adala milik **PENGGUGAT** ternyata **TERGUGAT II** tidak mau menghentikan kegiatan pemanfaatan tanah tersebut dan bahkan mengaku sebagai pemilik tanah dengan alasan telah membeli dari **TERGUGAT II** melalui AKTA JUAL BELI No

Halaman 9 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

#### 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

:356/2016 tanggal **25 APRIL 2016** , maka atas tindakan PARA TERGUGAT tersebut PENGUGAT telah berupaya menyelesaikan dengan baik-baik akan tetapi sampai saat ini tidak ada penyelesaian, untuk itu PENGUGAT merasa perlu menyelesaikan permasalahan tersebut melalui proses hukum yang berlaku dengan melakukan gugatan kepada PARA **TERGUGAT** maupun TURUT TERGUGAT atas tindakan Penguasaan tanah tanpa seijin yang berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal. 6 Perpu No.51 Tahun 1960.

29. Bahwa meskipun PENGUGAT adalah sebagai pemilik sah atas tanah yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 M2 atas nama **SINGGIH SUGIHARTO ( PENGUGAT )**, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Selatan --- : Tanah milik Ir Mulyadi.
- Sebelah Timur ---- : Tanah milik Paiman
- Sebelah Barat ----- : Jalan
- Sebelah Utara ----- : Tanah milik Samsul/Tanah Kavling

serta tentang Penguasaan tanah tanpa seijin yang berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal. 6 Perpu No.51 Tahun 1960. yang dilakukan TERGUGAT II tersebut adalah murni unsur PIDANA, tetapi PENGUGAT tetap berupaya penyelesaian secara baik-baik dan menyelesaikan sesuai mekanisme hukum yang berlaku yaitu dengan melakukan upaya hukum lain melalui GUGATAN secara PERDATA ke Pengadilan Negeri Kepanjen Kab Malang, dengan harapan penjelasan secara hukum melalui Putusan pengadilan dapat menyelesaikan permasalahan secara baik-baik ;

30. Bahwa atas alasan yang disampaikan oleh PARA TERGUGAT tersebut kiranya PENGUGAT perlu menjelaskan kepada Yang Terhormat Ketua Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkaitan riwayat peralihan hak tanah yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 M2 atas nama **SINGGIH SUGIHARTO ( PENGUGAT )**, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Selatan --- : Tanah milik Ir Mulyadi.
- Sebelah Timur ---- : Tanah milik Paiman
- Sebelah Barat ----- : Jalan
- Sebelah Utara ----- : Tanah milik Samsul/Tanah Kavling

Halaman 10 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



31. Bahwa Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 tersebut sejak tanggal 24 Desember 1999 telah terbit sertipikat dan dalam sertifikat sangat jelas tercatat bahwa asal Pengakuan Hak Konversi dengan dasar pendaftaran menggunakan daftar isian 202 tertanggal 22 Desember 1999 dengan Nomor 72/BAP/VI/15, adanya Surat Keputusan Panitia Ajudikasi tertanggal 23 Desember 1999, Surat Ukur No. 2262/PAKISJAJAR/199 tertanggal 23 Desember 1999 dengan Luas 1954 M2 atas nama Drs MASTUR dan telah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang juga sebagai Ketua Panitia Ajudikasi pada tanggal 24 Desember 1999.

32. Bahwa setelah itu pada Tahun 2000 tanah yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 M2 tersebut oleh Drs MASTUR. dijual kepada Keuskupan Malang (The Diocese of Malang) dengan akta Jual Beli No. 48/PAKIS/2000 tertanggal 25 Agustus 2000 yang diterbitkan oleh pejabat PPAT Wilayah Singosari HASYIM GHAMRY.SH dan selanjutnya tanah tersebut oleh Keuskupan Malang (The Diocese of Malang) didaftarkan dan disahkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang pada Tanggal 18 September 2000;

33. Bahwa tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 M2 dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan --- : Tanah milik Ir Mulyadi.
- Sebelah Timur ---- : Tanah milik Paiman
- Sebelah Barat ----- : Jalan
- Sebelah Utara ----- : Tanah milik Samsul/Tanah Kavling

pada tanggal 21 Oktober 2005 tanah tersebut oleh Keuskupan Malang (The Diocese of Malang) dijual kembali kepada Drs HAJI AGUNG MUSTOFA.MM, dengan AKTA JUAL BELI No:320/2005 yang diterbitkan oleh Pejabat PPAT SUPRAPTO SUBOWO, SH. yang mana peralihan haknya juga telah didaftarkan oleh Drs HAJI AGUNG MUSTOFA.MM di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dengan Nomor: 21945/2005, tertanggal 15 Nopember 2005; hal ini dibuktikan dari data riwayat pendaftaran tanah yang ada di sertifikat ;



34. Bahwa tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 M2 dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan --- : Tanah milik Ir Mulyadi.
- Sebelah Timur ---- : Tanah milik Paiman
- Sebelah Barat ----- : Jalan
- Sebelah Utara ----- : Tanah milik Samsul/Tanah Kavling

pada tanggal 26 Oktober 2007 tanah tersebut oleh Drs HAJI AGUNG MUSTOFA.MM dijual kembali kepada Dr DIAH PRABAWATI RETNAJI dengan AKTA JUAL BELI No:518/AJB/PKS/FI/X/2007 yang diterbitkan oleh Pejabat PPAT FARCHAN ISMAIL, SH. yang mana peralihan haknya juga telah didaftarkan oleh Dr DIAH PRABAWATI RETNAJI di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dengan Nomor: 27004/2007, tertanggal 6 Nopember 2007; hal ini dibuktikan dari data riwayat pendaftaran tanah yang ada di sertifikat ;

35. Bahwa tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 M2 dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan --- : Tanah milik Ir Mulyadi.
- Sebelah Timur ---- : Tanah milik Paiman
- Sebelah Barat ----- : Jalan
- Sebelah Utara ----- : Tanah milik Samsul/Tanah Kavling

pada tanggal 05 Februari 202010 tanah tersebut oleh Dr DIAH PRABAWATI RETNAJI Drs dijual kembali kepada SINGGIH SUGIHARTO dengan AKTA JUAL BELI No:29/PAKIS/2010 yang diterbitkan oleh Pejabat PPAT AGUS TEGUH SANTOSO, SH. yang mana peralihan haknya juga telah didaftarkan oleh SINGGIH SUGIHARTO di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dengan Nomor DI.307 :4705/2010, Nomor DI.208 :2443/2010 tertanggal 01 Maret 2015; hal ini dibuktikan dari data riwayat pendaftaran tanah yang ada di sertifikat ;

36. Bahwa tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 M2 dengan batas-batas :



- Sebelah Selatan --- : Tanah milik Ir Mulyadi.
- Sebelah Timur ---- : Tanah milik Paiman
- Sebelah Barat ----- : Jalan
- Sebelah Utara ----- : Tanah milik Samsul/Tanah Kavling

sejak tahun 1999 sampai terakhir dibeli oleh PENGUGAT pada tahun 2010 serta berkas-berkas pendukungnya terbukti sah dan telah memenuhi ketentuan yang diatur oleh Badan Pertanahan Nasional serta telah sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku ;

37. Bahwa kemudian TERGUGAT I mengklaim tanah milik PENGUGAT tersebut dan memperjual belikan adalah tidak tepat dan karena merasa pernah melakukan pembayaran pajak PBB dapat diartikan memiliki hak tanah tersebut karena Pajak PBB **bukan bukti kepemilikan hak** apalagi **sekedarnya bukti pajak digunakan sebagai pengakuan hak dan untuk membuat Akta Jual beli** dan akibat dari tindakan TERGUGAT I saat ini nyata-nyata merugikan pihak PENGUGAT.
38. Bahwa bukti SPPT tidak dapat dijadikan dasar seseorang telah memiliki obyek tanah dengan Bangunanya karena : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah Surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang kepada wajib pajak.
39. Bahwa Berdasarkan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pada pasal 19 dinyatakan bahwa "untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah". Atas tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah. Dalam pendaftaran tanah, sedangkan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah dapat disertakan untuk proses administrasi. Sehingga dapat digunakan sebagai unsur pembantu dalam penegasan konversinya hak milik adat menjadi hak milik menurut UUPA mengenai tanah-tanah yang dimintakan pendaftaran menurut PP 10/1961 dan PP 24/1997. Girik ataupun SPPT adalah bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, namun semata-mata hanyalah merupakan bukti pembayaran pajak-pajak atas tanah. Dengan demikian, apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari pemegang girik dengan klaim dari pemegang surat tanda bukti hak atas





tanah (sertifikat), maka pemegang sertifikat atas tanah akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat.

40. **Hal ini lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan Pasal. 32 yang menyebutkan bahwa :**

**a. Ayat (1) :**

*sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan;*

**b. Ayat (2) :**

*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.*

41. Bahwa TERGUGAT II selain menguasai secara melawan hukum fisik tanah PENGGUGAT yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 M2 dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan --- : Tanah milik Ir Mulyadi.
- Sebelah Timur ---- : Tanah milik Paiman
- Sebelah Barat ----- : Jalan
- Sebelah Utara ----- : Tanah milik Samsul/Tanah Kavling

TERGUGAT II juga tanpa ijin melakukan pengelolaan tanah tersebut untuk ditanami padi ;

42. Bahwa Jika sudah terbukti tanah tersebut milik PENGGUGAT, maka siapa saja yang terkait dengan tindakan menjual tanah milik orang lain dapat dipidana sebagaimana dalam KUHP pasal 385 yang berbunyi: Diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun:



1. Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan creditverband sesuatu hak tanah yang telah bersertifikat, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah yang belum bersertifikat, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak di atasnya adalah orang lain;
2. Barang siapa dengan maksud yang sama menjual, menukarkan atau membebani dengan creditverband, sesuatu hak tanah yang belum bersertifikat yang telah dibebani creditverband atau sesuatu gedung bangunan. penanaman atau pembenihan di atas tanah yang juga telah dibebani demikian, tanpa mem beritahukan tentang adanya heban itu kepada pihak yang lain;
3. Barang siapa dengan maksud yang sama mengadakan creditverband mengenai sesuatu hak tanah yang belum bersertifikat Dengan menyembunyikan kepada pihak lain bahwa tanah yanr berhubungan dengan hak tadi sudah digadaikan; \
4. Barang siapa dengan maksud yang sama, menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu:
5. Barang siapa dengan maksud yang sama, menjual atau menukarkan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat yang telah digadaikan, padahal tidak diberitahukannya kepada pihak yang lain bahwa tanah itu telah digadaikan;
6. Barang siapa dengan maksud yang sama menjual atau menukarkan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat untuk suatu masa, padahal diketahui, bahwa tanah itu telah disewakan kepada orang lain untuk masa itu juga.
7. Bahwa perbuatan TERGUGAT II diatas tentang Penguasaan tanah tanpa seijin yang berhak adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana diatur Pasal 1365 KUH.Perdata dan sangat merugikan PENGGUGAT dan karenanya PENGGUGAT menuntut ganti rugi yang harus dibayar TERGUGAT sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
- Dengan berpedoman pada nilai kontrak tanah sawah yang umum berlaku didaerah tersebut untuk tanah seluas 1954 M2 adalah Rp.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100.000.000,- (Seratus juta rupiah) per tahun, ditambah dengan kerugian akibat tanah tersebut tidak bisa di gunakan usaha oleh PENGGUGAT sebesar Rp.50.000.000,- (Lima puluh Juta) maka total biaya yang harus dibayarkan pertahunnya, terhitung sejak Tergugat menguasai dan memanfaatkan tanpa hak mulai bulan Agustus tahun 2010 sampai putusan dalam perkara ini dilaksanakan/Eksekusi.

8. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan ganti rugi PENGGUGAT oleh PARA TERGUGAT, maka adalah tepat berdasar hukum bilamana dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dibebankan secara tanggung renteng terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik PARA TERGUGAT oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kabupaten Malang dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara ;
9. Bahwa selain itu, perbuatan TERGUGAT dikhawatirkan dapat menimbulkan kerugian yang lebih besar pada PENGGUGAT dikemudian hari serta untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan a quo maka adalah tepat bilamana dilakukan Conservatoir Beslag terhadap obyek sengketa milik PENGGUGAT, oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kabupaten Malang ;
10. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara a quo diajukan berdasar bukti-bukti dan akta-akta otentik serta adanya Perbuatan Melawan Hukum yang secara nyata telah menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT, maka sudah sepatutnya bilamana Pengadilan Negeri Kabupaten Malang menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) sebagaimana diamanatkan Pasal 180 HIR, sekalipun ada upaya Verset, banding maupun kasasi.

Berdasarkan alasan serta dalil-dalil tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang, untuk berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya.;
2. Menyatakan bahwa berkaitan riwayat peralihan hak tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan melalui proses AJUDIKASI dan penerbitan Sertifikat Hak Milik No : 2325, tersebut sejak

Halaman 16 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

### 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)



tanggal 24 Desember 1999 dimana dalam sertifikat juga sangat jelas tercatat bahwa asal Pengakuan Hak Konversi dengan dasar pendaftaran menggunakan daftar isian 202 tertanggal 22 Desember 1999 dengan Nomor 72/BAP/VI/15, adanya Surat Keputusan Panitia Ajudikasi tertanggal 23 Desember 1999, Surat Ukur No. 2262/PAKISJAJAR/199 tertanggal 23 Desember 1999 dengan Luas 1954 M2 atas nama Drs MASTUR dan telah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang juga sebagai Ketua Panitia Ajudikasi pada tanggal 24 Desember 1999 adalah sah menurut hukum.

3. Menyatakan bahwa AKTA JUAL BELI No. 48/PAKIS/2000 tertanggal 25 Agustus 2000 antara Drs MASTUR. dijual kepada Keuskupan Malang (The Diocese of Malang) atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, yang diterbitkan oleh pejabat PPAT Wilayah Singosari HASYIM GHAMRY.SH dan peralihan haknya telah didaftarkan dan disahkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang pada Tanggal 18 September 2000 adalah sah menurut hukum.
4. Menyatakan bahwa AKTA JUAL BELI No:320/2005 tanggal 21 Oktober 2005 antara Keuskupan Malang (The Diocese of Malang) dengan Drs HAJI AGUNG MUSTOFA.MM, atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, yang diterbitkan oleh Pejabat PPAT SUPRAPTO SUBOWO, SH. dan peralihan haknya telah didaftarkan dengan Nomor: 21945/2005, dan disahkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang pada tanggal 15 Nopember 2005 adalah sah menurut hukum.
5. Menyatakan bahwa AKTA JUAL BELI No:518/AJB/PKS/FI/X/2007 tertanggal 26 Oktober 2007 antara Drs HAJI AGUNG MUSTOFA.MM, dengan Dr DIAH PRABAWATI RETNAJI atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, yang diterbitkan oleh Pejabat PPAT FARCHAN ISMAIL, SH , serta peralihan hak yang telah didaftarkan dengan Nomor: 27004/2007, dan telah disahkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang pada tanggal 6 Nopember 2007, adalah sah menurut hukum.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan bahwa AKTA JUAL BELI No:29/PAKIS/2010 tertanggal 05 Februari 2010 antara Dr DIAH PRABAWATI RETNAJI dengan SINGGIH SUGIHARTO atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, yang diterbitkan oleh Pejabat PPAT AGUS TEGUH SANTOSO,SH, serta peralihan hak yang telah didaftarkan dengan Nomor DI.307 :4705/2010, Nomor DI.208 :2443/2010 dan telah disahkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang pada tanggal 01 Maret 2015, adalah sah menurut hukum.
7. Menyatakan bahwa dengan tidak menelusuri kebenaran data ataupun fakta hukum terkait dengan obyek tanah yang di perjual belikan dalam Akta menunjukkan Pejabat PPATS Kecamatan Pakis Kabupaten Malang telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan pihak PENGUGAT.
8. Menyatakan bahwa segala prosedur yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT dalam proses penerbitan AKTA JUAL BELI No :356/2016 tanggal 25 APRIL 2016 atas tanah milik PENGUGAT adalah perbuatan melanggar Hukum.
9. Menyatakan bahwa tindakan TERGUGAT II melakukan permohonan pemblokiran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang atas tanah Sertifikat Hak Milik No : 2325, atas nama SINGGIH SUGIHARTO yang peralihan haknya telah didaftarkan dengan Nomor DI.307 :4705/2010, Nomor DI.208 :2443/2010 dan telah disahkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang pada tanggal 01 Maret 2015, haruslah ditolak karena permohonan tersebut tanpa dasar adanya bukti Alas hak dan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.
10. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No :356/2016 tanggal 25 APRIL 2016 atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang diterbitkan oleh PPATS Kecamatan Pakis Kabupaten Malang tersebut yang penerbitannya **TANPA ADANYA ALAS HAK ATAUPUN BUKTI-BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH MENURUT HUKUM** maka sudah selayaknya **Akta Jual Beli No :356/2016 tanggal 25 APRIL 2016** dinyatakan **TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM** sehingga **HARUS DIBATALKAN**.
11. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT II yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas

Halaman 18 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

#### 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

DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, milik PENGGUGAT tanpa hak, April 2016 **adalah Perbuatan Melawan Hukum** (onrechtmatige daad), sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

12. Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk mengosongkan dan mengembalikan atau menyerahkan tanah tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, seperti keadaan semula, sejak putusan perkara a quo diucapkan dalam persidangan tanpa syarat apapun kepada PENGGUGAT.
13. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima puluh juta rupiah) dengan rincian :
  - Dengan berpedoman pada nilai kontrak sewa tanah sawah dengan harga umum yang berlaku didaerah tersebut untuk tanah seluas 1954 M2 adalah Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) per tahun, ditambah dengan kerugian akibat tanah tersebut tidak bisa di gunakan usaha oleh PENGGUGAT sebesar Rp.50.000.000,- terhitung sejak Tergugat menguasai dan memanfaatkan tanpa hak mulai bulan Agustus tahun 2010 sampai putusan dalam perkara a quo dilaksanakan/Eksekusi;
14. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menghentikan segala kegiatan diatas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, dan mengembalikan tanah tersebut kepada PENGGUGAT seperti dalam keadaan semula, setelah putusan perkara ini dijatuhkan/diputuskan dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
15. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) atas keterlambatan melaksanakan pengosongan dan penghentian segala kegiatan di atas tanah sengketa sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta) setiap hari terhitung sejak putusan perkara ini dijatuhkan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kabupaten Malang terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik PARA TERGUGAT.
17. Menyatakan sah dan berharga Conservatoir Beslag oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kabupaten Malang terhadap obyek sengketa milik PENGUGAT, berupa tanah yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 M2 atas nama **SINGGIH SUGIHARTO( PENGUGAT )**, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Selatan --- : Tanah milik Ir Mulyadi.
  - Sebelah Timur ---- : Tanah milik Paiman
  - Sebelah Barat ----- : Jalan
  - Sebelah Utara ----- : Tanah milik Samsul/Tanah Kavling
18. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya perlawanan, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad).-
19. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul pada semua tingkatan.

**A T A U :** Jika Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang berpendapat lain mohon Putusan yang seadil –adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya yang bernama DJOKO TRITJAHJANA, SE, SH.MH Advokat berkantor di Perum Sukun Pondok Indah Blok D-4, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 25 Januari 2017, sedangkan Tergugat I datang menghadap kuasanya yang bernama MOH.NADZIB ANSORI, SH.MHum dan HENDIK DWI IRAWAN, SH Advokat/konsultan hukum pada kantor Nadzib & Rekan yang beralamat di Jalan K.H. Hasyim Ashari No.16 Kota Malang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 2 Maret 2017, Tergugat II hadir Kuasanya W.TUHU PRASETYO, SH.MH dan TEGUH PRASETYO NUR W.SH advokat yang beralamat di Jalan kembang kertas Kav.9 No.4 Kota Malang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 8 Januari 2017, Tergugat III, IV dan V hadir kuasanya DIAN AMINUDIN, SH advokat yang beralamat di jalan Kawi No.33 kota Malang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Maret 2017, Tergugat V hadir Kuasanya ERWIN HARI NUGRAHA, SH berdasarkan surat kuasa khusus

Halaman 20 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

#### 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

tertanggal 29 Mei 2017, sedangkan turut Tergugat tidak hadir walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. YOEDI ANUGRAH PRATAMA, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Kepanjen sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Maret 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat terkecuali yang Tergugat I akui kebenarannya;
2. Eksepsi *Obscuur Lible*, bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, hal ini terlihat dalam Petitum pada No. 2 mengenai yang diminta dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan apa yang diminta, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscuur Lible*). Gugatan Penggugat tidak runtut, banyak dalam posita gugatan Penggugat yang mengulang-ulang, sehingga tidak jelas maksudnya, hal demikian menyebabkan gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (*obscur liable*). Dalam posita angkat 44 dan 45 serta petitum nomor 17 gugatan Penggugat salah menyebut Pengadilan, bahwa yang ada adalah Pengadilan Negeri Kepanjen dan tidak ada Pengadilan Negeri Kabupaten Malang, hal demikian juga menyebabkan gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas;
3. Eksepsi *Plurium Litis Consortium*, (Gugatan Penggugat kurang pihak) bahwa seharusnya penjual yaitu Dokter Diah Prabawati Retnani yang menjual sertifikat nomor 2325 juga harus dimasukkan dalam gugatan, karena pihak tersebut telah merugikan Penggugat, dengan TIDAK

Halaman 21 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

### 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)



ditariknya pihak penjual yaitu dokter Diah Prabawati Retnani dan PPAT Agus Teguh Santoso dalam perkara ini menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak;

Oleh karena Gugatan *a quo* diajukan tidak sesuai dengan syarat formil, maka sudah sepatutnya untuk DITOLAK, atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil-dalil Penggugat yang telah disampaikan dalam surat gugatannya kecuali secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat I, serta mohon jawaban dalam EKSEPSI untuk diulang kembali dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa dalil posita gugatan No. 2 tidak jelas kapan kejadian tersebut berlangsung sehingga posita tersebut kabur dan patut ditolak;
3. Bahwa dalam dalil posita gugatan No. 4, secara tidak langsung Penggugat mengakui bahwa pemilik tanah (yang sah sebelum dijual dan dibalik nama oleh pembeli/Tergugat II) yang menjadi objek sengketa dalam gugatan adalah Tergugat I. Pengakuan merupakan alat bukti yang dalam hukum acara perdata (vide Pasal 1925 KUH Perdata dan Pasal 174 HIR), walaupun pengakuan dalam hal ini adalah pengakuan bersyarat karena membutuhkan alat bukti lain, yaitu bukti kepemilikan dari Tergugat I yang akan Tergugat I bawa dan tunjukkan di muka persidangan pada agenda/acara pembuktian;
4. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan No. 5 yang menyatakan bahwa pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat II tanpa dasar. Yang benar, Tergugat II melakukan pemblokiran atas tanah yang telah dibelinya dari Tergugat I secara sah berdasarkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Pakis tanggal 25 April 2016;
5. Bahwa dalam dalil posita gugatan Penggugat No. 9 huruf b, Penggugat menyatakan ada pihak Turut Tergugat II, padahal dalam identitas para pihak sebelum dalil-dalil positanya, Penggugat tidak ada menyebutkan adanya identitas dari Turut Tergugat II, yang ada hanya Turut Tergugat, sehingga gugatan Penggugat yang demikian menyebabkan gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur liable*);
6. Bahwa dalam dalil posita gugatan No. 11, Penggugat mengakui bahwa telah terjadi jual beli atas tanah *a quo* oleh Tergugat I kepada Tergugat II dari Akta Jual Beli Nomor 356/2016 yang dikeluarkan oleh PPATS



Kecamatan Pakis tertanggal 25 April 2016. Dalam hal ini berarti Penggugat mengakui bahwa penjualnya adalah Tergugat I dan pembelinya adalah Tergugat II. Sekali lagi setelah pengakuannya dalam dalil posita gugatan No. 4, Penggugat mengakui bahwa pemilik tanah *a quo* adalah Tergugat I yang telah dijual kepada Tergugat H. Pengakuan merupakan alat bukti yang paling kuat dalam hukum acara perdata;

Anehnya, dalam dalil posita gugatan No. 12, Penggugat melakukan klarifikasi kepada Camat Pakis (Tegugat VI) atas Akta Jual Beli (yang merupakan bukti otentik) tersebut, karena Penggugat tidak pernah berniat menjual tanah *a quo*. Seharusnya Penggugat tidak perlu melakukan klarifikasi tersebut karena Penggugat sendiri yang menyatakan bahwa yang menjual tanah adalah Tergugat I kepada Tergugat II. Jual beli tidak mungkin akan terjadi, apalagi sampai ada Akta Jual Beli, jika tidak dilakukan oleh pemilik tanah yang sah atau mempunyai dasar kepemilikan yang sah/legal;

7. Bahwa dalam dalil posita No.12 Penggugat menyatakan bahwa Camat Pakis adalah selaku pejabat pembuat PPATS, sedangkan sepengetahuan Tergugat I tidak ada pejabat yang menduduki jabatan atau memiliki kewenangan sebagai pembuat PPATS. oleh karena itu, posita yang kabur seperti ini sudah selayaknya ditolak;
8. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan No. 12 yang menyatakan bahwa penerbitan Akta Jual Beh No. 356/2016 adalah Sertifikat Hak Milik No: 2325, atas nama Singgih Sugiharto (Penggugat). Yang benar, jual beli tanah *a quo* dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan dasar kepemilikan yang sah yang dimiliki oleh Tergugat I sejak Tergugat I menguasai tanah *a quo*;
9. Bahwa dalam dalil posita gugatan No.13 pada baris kedua Penggugat menyatakan Camat Pakis sebagai Tergugat VI tetapi pada baris keempat Penggugat menyatakan Camat Pakis sebagai Turut Tergugat. Dari hal tersebut, tampak jelas bahwa Penggugat sangat asal-asalan dalam membuat gugatan, karena sebelumnya, Penggugat tidak jelas dan tidak konsisten dalam menyebutkan para pihak. Jika menyebutkan para pihak saja tidak jelas dan tidak konsisten, PERLU DIPERTANYAKAN apakah Penggugat bisa menyusun gugatan yang penuh dasar termasuk dalam menguraikan objek sengketa





dan membuktikan dengan tepat sehingga gugatan ini layak diterima apalagi dikabulkan;

10. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan No.14 yang menyatakan penerbitan surat keterangan yang dibuat oleh Turut Tergugat adalah untuk menjadikannya sebagai dokumen pendukung sehingga tanah *a quo* adalah seolah-olah milik Tergugat I. Yang benar, tanah *a quo* adalah benar milik Tergugat I yang dijual kepada Tergugat II secara sah dan tanpa melawan hukum;
11. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan No.15 yang menyatakan bahwa Tergugat VI lalai melakukan pengecekan ke BPN. Penggugat dengan seenaknya menuduh/melakukan fitnah kepada Tergugat VI selaku Camat Pakis. Yang benar, akta jual beli dibuat oleh PPATS Kecamatan Pakis tidak perlu didahului dengan pengecekan ke BPN Kabupaten Malang, karena sesuai dengan data yang ada di desa dan kecamatan belum pernah terbit sertifikat atas tanah *a quo*;
12. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan No.15 Bahwa terkait dalil posita gugatan No. 16, 17, 18, 19, 20 Tergugat I siap mengajukan bukti kepemilikan yang sah yang telah dimiliki Tergugat I sejak lama, sejak Tergugat I menguasai tanah *a quo* dan dapat dibuktikan nanti bahwa bukti kepemilikan telah ada lebih dulu daripada bukti kepemilikan yang diakui oleh Penggugat, jadi nanti dapat terlihat siapa yang memiliki tanah tersebut secara melawan hukum;
13. Bahwa terkait dalil posita gugatan No.22 memang benar jika SPPT atau Girik bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, akan tetapi jika SPPT atau Girik tersebut disertai dengan surat keterangan riwayat tanah, kutipan letter C dan yang lain-lain maka bukti-bukti tersebutlah yang bisa dijadikan dasar pengajuan konversi hak agar bisa menjadi hak milik, dalam hal ini (alm) Drs. Mastur jelas telah memanipulasi data yang ada di desa sehingga bisa terbit sertifikat No. 2325, karena bagaimana bisa dalam Letter C desa tertulis atas nama TERGUGAT I namun bisa terbit sertifikat atas nama Drs. MASTUR padahal tidak pernah ada peralihan hak dari TERGUGAT I ke MASTUR, bahkan secara fisik TERGUGAT I lah yang menguasai tanah tersebut bertahun-tahun dan secara turun-temurun hingga beralih ke Tergugat II dengan demikian sertifikat No.2325 haruslah dibatalkan karena diperoleh secara melawan hukum;



14. Bahwa dalil posita pada No. 23 tidak benar karena AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan (balik nama) dari penjual kepada pembeli;

**Pasal 1868 KUH Perdata** berbunyi, "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat";

Dengan demikian jika sudah ada AJB maka kepemilikan seseorang terhadap tanah tersebut sudah beralih, sebab untuk jual-beli tanah, sesuai UUPA No. 5 tahun 1960 yang diatur lebih lanjut dengan PP No.10 tahun 1961, dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan hak milik itu sudah berpindah pada saat dibuat akta dimuka PPAT.;

15. Bahwa dalil posita gugatan No.24 sangat tidak masuk akal dan tidak beralasan hukum, untuk apa TERGUGAT I dan TERGUGAT II harus meminta izin dulu dari Penggugat untuk melakukan jual-beli, karena apa yang diperjual belikan disini adalah tanah milik TERGUGAT I sendiri yang telah dimilikinya bertahun-tahun secara turun-temurun dan telah dikuasai serta hal itu dapat dibuktikan, bahkan bagaimana mungkin bisa terbit sertipikat jika yang mempunyai hak saja tidak pernah memperjual belikan sebelumnya, atau menghibahkan, apalagi mengajukan konversi hak (peningkatan hak untuk menjadi sertipikat), dengan demikian dalil yang menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah memperjual belikan hak orang lain secara melawan hukum haruslah DITOLAK;

16. Bahwa dalil gugatan No.25 sangat mengada-ada, karena untuk tanah yang belum bersertipikat yang dijadikan alas haknya salah satunya yaitu berdasarkan Letter C desa yang tentu saja didukung dengan bukti-bukti yang lain, jadi tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan menjual tanah tersebut berdasarkan Letter C desa kepada TERGUGAT II sudah sangat tepat, apalagi Letter C desa tersebut atas nama TERGUGAT I sendiri;

17. Bahwa dalil Posita gugatan No. 26 yang menyatakan akta jual beli No. 356/2016 tertanggal 25 April 2016 cacat hukum dan harus dibatalkan haruslah DITOLAK, karena jual beli yang dilakukan oleh



TERGUGAT I sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan berdasarkan bukti-bukti yang akurat, justru sertifikat hasil adjudikasi Penggugat yang harus dipertanyakan keabsahannya;

18. Bahwa dalil gugatan No.27 yang menyatakan TERGUGAT II memanfaatkan serta menguasai tanah hak orang lain secara melawan hukum adalah tidak benar, karena secara jelas dan nyata jika TERGUGAT II menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut berdasarkan dari jual beli sesuai akta jual beli No. 356/2016 tertanggal 25 April 2016, jadi apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT III terhadap tanah tersebut adalah legal/tidak melawan hukum;
19. Bahwa dalil posita pada gugatan No.28 adalah dalil yang kabur, karena dinyatakan jika TERGUGAT II mengaku sebagai pemilik tanah dengan alasan telah membeli dari TERGUGAT II, padahal secara nyata yang menjual tanah kepada TERGUGAT II adalah TERGUGAT I mana ada pembeli yang membeli dari dirinya sendiri, dalil yang kabur seperti ini haruslah ditolak;
20. Bahwa Tergugat I tidak sependapat dengan dalil gugatan Penggugat pada posita No. 29 yang merupakan dalil yang tidak berdasar dan terlalu mengada-ada, jika memang unsur pidana terpenuhi kenapa tidak dilaporkan saja, karena TERGUGAT II memiliki bukti kepemilikan yang sah maka tentu saja pidana tidak akan jalan sebelum ada penentuan siapa pemilik yang sah sebenarnya atas tanah tersebut;
21. bahwa dalil posita pada No.30 mengenai adjudikasi yang diajukan oleh Drs. Mastur pada tanggal 22 Desember 1999, hingga terbit sertifikat No. 2325, dengan Luas 1954 M2 didasari oleh data yang telah dimanipulasi oleh Drs. Mastur, sebab adjudikasi pendaftaran tanah tersebut merupakan prosedur khusus yang dilakukan untuk pemberian status hukum atas bagian-bagian tanah kepada pemilik yang benar-benar berwenang, sedangkan untuk pengajuan adjudikasi tanah harus memenuhi syarat yang saling bersesuaian antara lain :
  - a. **Data fisik:**

keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
  - b. **Data yuridis:**



keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya, dan hak pihak lain serta beban beban lain yang membebaninya.

Namun dalam data Buku Letter C Desa Pakisjajar, tercatat Nomor 2012, Persil No.10, Kelas D III, Luas 1954 M2, berada di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, adalah milik RODIYAH (TERGUGAT I), sehingga apabila benar di ajukan pendaftaran tanah berdasar Buku Letter C Desa Pakisjajar, tercatat Nomor 2012, Persil No.10, Kelas D III, Luas 1954 M2, melalui adjudikasi seharusnya sertipikat yang terbit atas nama RODIYAH (TERGUGAT I) **bukan Drs. Mastur**, karena tidak pernah sekalipun ada peralihan hak dari TERGUGAT I ke Drs. Mastur, sehingga sertipikat No.2325 merupakan sertipikat yang cacat hukum dan hares dibatalkan;

22. Bahwa dalil posita pada gugatan No. 31, 32, 33, dan 34 hanya menjelaskan peralihan hak atas sertipikat No.2325 maka TERGUGAT I tidak Akan menganggapinya terlalu dalam karena tidak ada satu pun dari nama-nama mereka yang tercantum dalam sertipikat tersebut pernah menguasai tanah yang di sengkatakan sekarang;
23. Bahwa dalil posita pada gugatan No. 35 belum bisa membuktikan keabsahan tentang sertipikat No.2325, sebab TERGUGAT I juga memiliki hak atas tanah tersebut berclasarkan dari Buku Letter C Desa Pakisjajar, tercatat Nomor 2012, Persil No.10, Kelas D III, Luas 1954 M2,. Dalam bukunya "*Parlindungan mengemukakan bahwa pasal 19 UUPA menyatakan bahwa sertifikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempermasalahkan tentang kebenaran sertifikat tanahnya, dan jika dapat dibuktikan ketidak benaran dari hak atas tanah tersebut, maka sertifikat dapat dibatalkan oleh Pengadilan dan Kepala BPN dapat memerintahkan hal tersebut. (Parlindungan, 1999)*", bahkan tanah tersebut telah dikuasai TERGUGAT I sejak lama sebelum tahun 1999 sampai beralih ke TERGUGAT II pada tahun 2016, lalu bagaimana bisa tiba-tiba timbul sertipikat atas nama Drs. Mastur dan sekarang beralih kepada Penggugat ???;
24. Bahwa dalil posita gugatan pads No. 36 dan No. 37 sangat tidak benar dan harus ditolak, karena selain SPPT PBB, TERGUGAT I juga memiliki bukti dari Buku Letter C Desa Pakisjajar, tercatat Nomor 2012, Persil No.10, Kelas D In, Luas 1954 M2 yang mana dalam Letter C



tersebut masih atas nama TERGUGAT I bahkan masyarakat sekitar pun tabu kalau itu adalah tanah milik TERGUGAT I lalu bagian mana kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT? Sedangkan TERGUGAT I sendiri juga merasa dirugikan dengan adanya sertipikat No.2325;

25. Bahwa dalil posita gugatan **No. 38 dan 39** sertipikat merupakan bukti hak milik seseorang terhadap tanah dan bangunan, tetapi bukan berarti hak milik tersebut tidak bisa di batalkan, ada upaya yang bisa ditempuh untuk pembatalan hak atas tanah, jika seseorang merasa dalam penerbitannya ada cacat hukum administratif. Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 (**Penmen Agraria 9/1999**) Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 119 dikatakan bahwa Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dimohonkan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan ----Pasal 106 ayat (1) Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan ----Pasal Pasal 119. Jadi siapa saja yang merasa dirugikan dengan adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah, dan dia menganggap penerbitan tersebut cacat hukum administratif;

26. Dalam Pasal 107 Penmen Agraria 9/1999 disebutkan bahwa Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah :

- a. kesalahan prosedur
- b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. kesalahan subjek hak
- d. kesalahan objek hak
- e. kesalahan jenis hak
- f. kesalahan perhitungan lugs
- g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. data yuridis atau data fisik tidak benar, atau
- i. kesalahan lainnya yang bersifat administrative

Persil No.10, Kelas D III, Luas 1954 M2 telah cacat hukum administratif dalam penerbitannya, maka sertipikat No.2325 HARUS DIBATALKAN;





27. Bahwa dalil posita gugatan No. 40 adalah dalil yang tidak benar, karena TERGUGAT II menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut berdasarkan akta jual beli No. 356/2016 tertanggal 25 April 2016, maka sudah sangat gamblang dan jelas, selain tidak ada satupun unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilanggar oleh TERGUGAT II dan dalam membuat akta jual beli No. 356/2016 tertanggal 25 April 2016 telah sesuai dengan kelengkapan Administrasi dan ketentuan Undang-undang yang berlaku sehingga Akta tersebut sah menurut hukum;
28. Bahwa dalil posita gugatan No. 41 adalah dalil yang sangat bertentangan dengan dalilnya sendiri yaitu posita gugatan No. 29, dalam hal ini terlihat JELAS ADA KERAGU-RAGUAN dari PENGUGAT, sehingga tampak Penggugat yang awalnya menggebu-gebu mengakui bahwa tanah *a quo* adalah miliknya sekarang masih menunggu pembuktian dan Putusan dari pengadilan siapa pemilik yang sah atas tanah tersebut, maka dalil yang demikian harus DITOLAK;
29. Bahwa dalil posita gugatan No. 42 tidak dapat diterima dan harus ditolak, dalam pasal 1365 KUHPerdara memiliki unsur-unsur: adanya suatu perbuatan, perbuatan itu melawan hukum, adanya kesalahan dari perilaku, adanya kerugian dari pihak korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT menjadi tidak masuk akal dan tidak berdasarkan hukum, karena TERGUGAT II menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut berdasarkan akta jual beli No. 356/2016 tertanggal 25 April 2016, maka sudah sangat gamblang dan jelas, selain tidak ada satupun unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilanggar oleh TERGUGAT II maka dalil demikian patut untuk DITOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima;
30. Bahwa selanjutnya dalil posita gugatan No. 43 perihal sita jaminan (*conservatoir bezlag*), agar menjamin dipenuhinya tuntutan ganti rugi Penggugat TIDAKLAH beralasan, untuk itu haruslah DITOLAK karena tidak berdasarkan hukum;
31. Bahwa dalil posita gugatan No. 44 dan No. 45 perihal sita jaminan (*conservatoir bezlag*), Penggugat harus dilindungi dan permohonan agar Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, verzet dan kasasi TIDAKLAH beralasan, untuk itu



haruslah DITOLAK karena tidak berdasarkan hukum, apalagi permintaan PENGGUGAT ditujukan kepada Pengadilan yang fiktif, sebab tidak ada pengadilan negeri kabupaten malang;

32. Bahwa dalam petitum gugatan No. 9, Penggugat meminta agar majelis hakim menyatakan bahwa segala prosedur yang dilakukan oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat dalam proses penerbitan AKTA JUAL BELI NO.: 356/2016 tanggal 25 April 2016 atas tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, tetapi perlu Tergugat I tegaskan, penerbitan AKTA JUAL BELI *a quo* dilakukan oleh Camat Pakis selaku PPATS, bukan oleh Tergugat I. Penerbitan itu juga tidak melanggar hukum karena dilakukan sesuai prosedur yang sah, dengan dasar kepemilikan yang sah;
33. Bahwa dalam petitum gugatan No. 14, Penggugat meminta agar majelis hakim memeriksa perkara ini menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat, tetapi Penggugat tidak menguraikan, baik dalam posita maupun dalam petitum, apa dasar dari tuntutan ganti rugi tersebut. Penggugat tidak menyebutkan dan/atau menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat sehingga Penggugat mengalami kerugian nyata karenanya dan meminta ganti rugi kepada Tergugat I. Petitum yang mengada-ada seperti ini patutlah DITOLAK oleh majelis hakim;
34. Bahwa jika ada dalil-dalil Penggugat yang secara khusus tidak ditanggapi oleh Tergugat I, hal itu bukan berarti Tergugat I mengakui dalil gugatan Penggugat, akan tetapi karena dalil Penggugat yang tidak kami tanggapi secara khusus dalam jawaban ini adalah tidak relevan untuk ditanggapi oleh Tergugat I dan mohon dianggap telah DITOLAK;

**DALAM REKONPENSİ:**

1. Bahwa apa yang tersurat dan tersirat dalam Konpensasi baik Eksepsi ataupun Pokok Perkara, dapat diulang kembali disini dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam gugatan Rekonpensasi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensasi telah mengalami kerugian atas perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonpensasi yang memiliki sertifikat atas tanah milik Penggugat Rekonpensasi dan telah mengalami kerugian atas gugatan Tergugat Rekonpensasi yang sangat tidak berdasar



terhadap Penggugat Rekonpensi, apalagi dalam posita gugatan terdahulu tersebut (angka 4 dan angka 11) Tergugat Rekonpensi telah mengakui bahwa tanah *a quo* adalah milik Penggugat Rekonpensi yang telah dijual kepada M. Achwan AR (dahulu Tergugat II) dan hal tersebut diakui Tergugat Rekonpensi sesuai dengan AKTA JUAL BELI NO.: 356/2016 tanggal 25 April 2016. Perlu Penggugat Rekonpensi tegaskan bahwa pengakuan adalah alat bukti paling kuat dalam hukum acara perdata dan Akta Jual Beli merupakan alat bukti otentik yang tidak perlu diragukan keabsahannya;

3. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian atas perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonpensi yang memiliki sertifikat tanah atas tanah milik Penggugat Rekonpensi yang telah dijual kepada M. Achwan AR (dahulu Tergugat II). Penggugat Rekonpensi tidak bisa tenang setelah menjual tanah miliknya sendiri karena M. Achwan AR sebagai pembeli yang sah tidak bisa mengajukan proses balik nama kepemilikan tanah dan mengurus sertifikat hak milik tanah *a quo* karena sesuai pengakuan Tergugat Rekonpensi dalam gugatannya terdahulu pada posita gugatan angka 17, Tergugat III dengan dasar AJB No. 356/2016 atas tanah darat yang terletak di desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang sebagaimana tertulis di buku C Desa Pakisjajar Nomor: 2012, persil No. 10 kelas: D.III, luas 1954 m<sup>2</sup> tersebut telah mengajukan proses penerbitan sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Malang, tetapi oleh Badan Pertanahan Kabupaten Malang DITOLAK karena atas objek yang diperjualbelikan tersebut adalah tanah yang saat ini sudah bersertipikat atas nama SINGGIH SUGIHARTO (Tergugat Rekonpensi), padahal sertifikat atas nama SINGGIH SUGIHARTO (Tergugat Rekonpensi) berasal dari hasil adjudikasi yang tidak memenuhi syarat mengenai data fisik maupun data yuridisnya yang benar (cacat hukum administrasi);
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi yang sudah berusia lanjut terpaksa tidak bisa tenang menikmati hasil penjualan tanah miliknya secara sah, bahkan Penggugat Rekonpensi terpaksa mondar-mandir karena harus menghadiri mediasi yang digagas oleh Kepala Desa Pakisjajar dan tidak pula berakhir baik, Penggugat Rekonpensi bahkan dirugikan karena adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi yang menuduh Penggugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan



hukum yang tidak jelas apa perbuatan tersebut bahkan diminta untuk membayar ganti rugi karena perbuatan melawan hukum kepada Tergugat Rekonsensi;

5. Bahwa Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian yang nyata karena tanah yang telah dikuasainya sejak lama dengan alas hak yang sah sebagai miliknya tiba-tiba diketahui ada sertifikat hak milik atas nama orang lain yaitu Tergugat Rekonsensi setelah Penggugat Rekonsensi menjual tanah miliknya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya di usia senja, sehingga Penggugat Rekonsensi tidak bisa tenang dalam melanjutkan hidup bahkan yang seharusnya bisa menikmati masa tua dari hasil menjual tanah justru mendapatkan masalah dan berujung di meja hijau seperti saat ini;
6. Bahwa dengan demikian apa yang telah diperbuat oleh Tergugat Rekonsensi dengan memiliki sertifikat hasil dari adjudikasi yang tidak memenuhi syarat mengenai data fisik maupun data yuridisnya yang benar (cacat hukum administratif) dan secara sengaja telah mengabaikan Hak Penggugat Rekonsensi, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi dan oleh karenanya merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);
7. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) Tergugat Rekonsensi, Penggugat Rekonsensi menderita kerugian sebagai berikut:
  - a. **Kerugian Material** : Kerugian atas adanya sertifikat No. 2325, sehingga Penggugat Rekonsensi harus mondar mandir menghadiri mediasi yang di gagas oleh Kepala Desa Pakisjajar dan mengeluarkan biaya untuk jasa pengacara atas adanya gugatan perdata terkait masalah tanah yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis Kabupaten Malang sebagaimana tertulis di buku C Desa Pakisjajar Nomor 2012, persil No. 10 kelas d. III, luas 1954 m2, yaitu sebesar **Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah)**;
  - b. **Kerugian immaterial** : beban perasaan sedih dan kecewa karena seharusnya menikmati masa tua dengan tenang tiba-tiba di gugat gara-gara menjual tanah sendiri dan keuntungan dari hasil jual beli menjadi berkurang, yang jika dinilai dengan uang sekitar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah). Padahal Penggugat Rekonsensi adalah pemilik yang berhak dan sah atas objek sengketa;



8. Bahwa karena, Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian baik secara material maupun immaterial, maka Penggugat Rekonpensi berhak atas ganti rugi dari Tergugat Rekonpensi, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
9. Bahwa oleh karena perkara ini berawal dari sertifikat No. 2325 hasil dari adjudikasi yang tidak memenuhi syarat mengenai data fisik maupun data yuridisnya yang benar (cacat hukum administrasi), maka dari itu. sertifikat No. 2325 yang diterbitkan oleh BPN Kabupaten Malang, **HARUSLAH DIBATALKAN**;
10. Bahwa agar gugatan Penggugat Rekonpensi ini tidak menjadi sia-sia belaka, dengan ini Penggugat Rekonpensi mohon kehadiran Majelis Hakim memeriksa perkara berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Bezlag*) terhadap tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di jalan Topas Rt. 06 Rw. 02 Kelurahan Telogomas Kecamatan Lowokwaru Kota Malang, yang kini didiami dan dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi;
11. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi diajukan dengan berdasarkan pada bukti-bukti yang sah, karenanya berdasar ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*), walaupun ada upaya hukum *Verzet*, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya yang diajukan Tergugat Rekonpensi ataupun pihak lainnya;
12. Bahwa sudah sepantasnya jika Tergugat Rekonpensi dihukum membayar uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juts rupiah) per harinya kepada Penggugat Rekonpensi, apabila Tergugat Rekonpensi lalai atau tidak mau melaksanakan isi putusan perkara ini;

## Maka:

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon YTH. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM KONPENSI

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

## DALAM REKONPENSİ:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian yang ditimbulkan yaitu kerugian material sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000 (sate milyar rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conserveit bezlag*) yang telah diletakkan terhadap tanah dan bangunan yang kini dihuni oleh Tergugat Rekonpensi terletak di jalan Topas Rt. 06 Rw. 02 Kelurahan Telogomas Kecamatan Lowokwaru Kota Malang;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) per harinya kepada Penggugat Rekonpensi, apabila Tergugat Rekonpensi lalai atau tidak mau melaksanakan isi putusan perkara ini;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan dan/ atau dijalankan terlebih dahulu (*Wit Voorbaar Bij Voormad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, ataupun upaya hukum lainnya yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi ataupun diajukan oleh pihak lainnya;

## DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

1. Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini di semua tingkatan.
2. Menyerahkan sepenuhnya dihadapan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memeriksa dan memutus perkara ini secara balk, adil, bijaksana dan objektif sesuai dengan kenyataan yang terjadi dalam persidangan.

Atau,

Halaman 34 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

### 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

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang sdadii-adilnya menurut hukum dan tiada memihak (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II juga mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara kecuali mengenai hal-hal tertentu yang diakui secara jelas dan tegas oleh Tergugat II secara tertulis sebagai sebuah kebenaran;
2. Bahwa Tergugat II adalah Pembeli selaku Pemilik Tanah saat ini atas sebidang tanah dengan identitas tanah Persil Nomor 10 Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten Malang;
3. Bahwa dasar Kepemilikan dari Tergugat II atas tanah (**I.c Objek sengketa**) adalah Akta Jual Beli Nomor 356/2016 tertanggal 25 April 2016, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor:247/KEP-35.11/X/2014 tanggal 08 Oktober 2014;
4. Bahwa berdasarkan riwayat tanah yang ada di buku desa, tanah (I.c Objek sengketa) adalah milik ibu RODIYAH (I.c Tergugat I) dan telah dikuasainya sejak tahun 1980an berdasarkan identitas tanah Persil Nomor 10 Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten Malang;
5. Bahwa masih berdasarkan buku tanah desa, Ibu RODIYAH (I.c Tergugat I) mendapatkan tanah a quo dari Suaminya yang bernama PONIDI sejak tahun 1980an;
6. Bahwa kemudian pada tanggal 25 April 2016 Ibu RODIYAH (I.c Tergugat I) dengan persetujuan dari ibu ROICHATIN (I.c Tergugat III) menjual tanah a quo kepada M. ACHWAN AR (I.c Tergugat II);
7. Bahwa proses transaksi jual beli antara Ibu RODIYAH (I.c Tergugat I) dengan persetujuan dari ibu ROICHATIN (I.c Tergugat III) dengan M. ACHWAN AR (I.c Tergugat II) dituangkan dalam sebuah Akta Jual Nomor 356/2016 tertanggal 25 April 2016 yang dibuat oleh Doctorandus. CHOLIK, Megister Management (I.c Tergugat VI) Yang berdasarkan

Halaman 35 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa timur tanggal 08 Oktober 2014 Nomor: 247/KEP-35.11/X/2014 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta dan juga selaku Camat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang;

8. Bahwa pada saat pembuatan dan penandatanganan akta jual beli antara Ibu RODIYAH (l.c Tergugat I) dengan persetujuan dari ibu ROICHATIN (l.c Tergugat III) dengan M. ACHWAN AR (l.c Tergugat II), ibu ROICHATIN **diwakili atau memberikan kuasa** kepada MOCH RIFAI dan IMAM BAHRUL (l.c Tergugat IV dan Tergugat V) berdasarkan surat kuasa yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah BENEDIKTUS BOSU, SH dengan nomor 42 tertanggal 19 April 2016;
9. Bahwa salah satu isi dari Surat Kuasa tersebut adalah **"...Menawarkan, Melakukan Negosiasi, menetapkan harga serta menerima uang harga penjualan dan memberikan kuitansinya..."**
10. Bahwa Gugatan Penggugat Point 1,2,3, dan 4 adalah dalil yang tidak kami mengerti apa maksud dari dalil Penggugat sehingga tidak perlu kami tanggapikan akan tetapi Kami menolak atas apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam Posita Point 1,2,3,dan4;
11. Bahwa Gugatan Penggugat Point 5 Adalah dalil yang mengada-ada dan patut untuk ditolak, perlu Tergugat II sampaikan jika dasar dari Pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat II karena Tergugat II adalah pembeli dari objek a quo berdasarkan Akta Jual Nomor 356/2016 tertanggal 25 April 2016 yang dibuat oleh Doctorandus. CHOLIK, Megister Management (l.c Tergugat VI) Yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa timur tanggal 08 Oktober 2014 Nomor: 247/KEP-35.11/X/2014 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta dan juga selaku Camat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang. Jadi sangat salah besar jika tidak ada landasan yuridis terhadap tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II; Maka berdasarkan uraian tersebut sudah sepatutnya dan selayaknya **Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Penggugat Point 5;**
12. Bahwa Gugatan Penggugat Point 13,14, dan 15 adalah dalil yang mengada-ada dan patut untuk ditolak. Perlu Tergugat II sampaikan bahwasannya data yuridis yang digunakan sebagai alas Jual beli adalah Buku Desa dimana dalam buku Desa tanah a quo masih memiliki

Halaman 36 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



identitas tanah Persil Nomor 10 Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten Malang atas nama Ibu RODIYAH (l.c Tergugat I) sejak tahun 1980an dan belum ada perubahan sama sekali hingga akhirnya objek *a quo* dijual kepada Tergugat II. Kalaupun toh pernah terjadi jual beli sebelumnya seharusnya tercatat dalam buku desa sebagai riwayat tanah untuk objek *a quo*. Dan secara fisikpun tanah *a quo* dikuasai oleh Ibu RODIYAH (l.c Tergugat I)

Maka berdasarkan uraian tersebut sudah sepatutnya dan selayaknya Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Penggugat Point 13,14 dan 15;

13. Bahwa Gugatan Penggugat Point 19 dan 20 yang pada pokoknya menyatakan jika Tergugat II dalam mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang memohon dan meminta kepada Penggugat agar persoalan *a quo* dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat untuk negosiasi akan tetapi Penggugat menolak karena tidak ada alasan untuk mediasi lagi. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan cenderung mengarahkan akan tetapi yang terpenting bahwa dalil Gugatan Penggugat Point 19 dan 20 telah dibatahnya sendiri (inkonsistensi) dengan dalil Gugatan Penggugat Point 28;

Maka berdasarkan uraian tersebut sudah sepatutnya dan selayaknya Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Penggugat Point 19, 20 dan 28;

14. Bahwa Gugatan Penggugat Point 21 yang terkait dengan pemasangan tanda batas, adalah dalil yang mengada-ada dan cenderung mengaburkan fakta hukum.

Entah apa maksud dari dalil Penggugat ?? perlu Tergugat II sampaikan jika Berita Acara Pemasangan tanda-tanda batas dibuat pada tanggal 25 April 2016 yang juga sdh diakui oleh Penggugat dan sudah diberi huruf tebal oleh Penggugat akan tetapi kenapa Penggugat mempersoalkan tanggal 22 April 2016.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan uraian tersebut sudah sepatutnya dan selayaknya Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Penggugat Point

15. Bahwa Gugatan Penggugat Point 22,36,37,38 yang pada pokoknya menyatakan Girik atau SPPT adalah bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah...dan Pemegang Sertifikat atas tanah akan memiliki klaim hak kebendaan yang kuat; bahwa itu adalah dalil yang mengada-ada cenderung mengarahkan dan mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya.

Maka perlu Tergugat II luruskan bahwasannya Girik atau SPPT merupakan salah satu bagian dari bukti administrasi tentang penguasaan fisik atas suatu objek sedangkan di dalam perkara a quo bahwa Tergugat I berdasarkan data di Buku Desa Pakis Jajar telah menguasai objek a quo sejak tahun 1980an sebagaimana yang tertuang dalam identitas tanah Persil Nomor 10 Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten Malang atas nama Ibu RODIYAH (l.c Tergugat I) jadi sudah lebih dari 30 tahun Ibu RODIYAH (l.c Tergugat I) menguasai objek a quo hingga akhirnya pada tanggal 25 April 2016 Objek a quo di Jual kepada M. ACHWANAR (l.c Tergugat II).

Justu sebaliknya Tergugat II mempertanyakan alas hak dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2325 yang saat ini sudah atas nama SINGGIH SUGIHARTO (l.c Penggugat) meskipun toh penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2325 karena adanya adjudifikasi bukan berarti menafikkan atau mengindahkan bukti yuridis termasuk namun tidak terbatas pada Girik atau SPPT yang ada di Desa, artinya jika memang objek tanah (l.c Objek perkara) yang saat ini adalah sama (satu objek), maka sebelum terbitnya atau munculnya Sertifikat Hak Milik No. 2325 pada tahun 1999, pasti yang ada atau muncul adalah Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten. Apa bila ditarik garis waktu maka sebelum tahun 1999 objek tanah a quo memiliki identitas Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten

Halaman 38 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn





dan setelah tahun 1999 karena ada adjudifikasi maka muncul Sertifikat Hak Milik No. 2325.

Oleh sebab itu pertanyaan Berikutnya adalah atas nama siapakah Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten sebelum tahun 1999 ???..... maka jawabannya adalah Ibu RODIYAH (I.c Tergugat I).

Maka berdasarkan uraian tersebut sudah sepatutnya dan selayaknya Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Penggugat Point 22,36,37,38;

16. Bahwa Gugatan Penggugat Point 23 halaman 5 adalah dalil yang mengada-ada, maka perlu Tergugat II luruskan bahwa Akta Jual beli merupakan sarana (dasar) perpindahan hak dan kewajiban dari satu orang ke orang lain yang ada dalam Akta Jual beli tersebut yang merupakan bagian dari Syarat Administrasi dalam proses pendaftaran tanah, oleh sebab itu berdasarkan uraian tersebut maka sudah sepatutnya dan selayaknya Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Penggugat Point;

17. Bahwa Gugatan Penggugat Point 24 dan 25 adalah dalil yang mengada-ngada dan patut ditolak.

Bahwa dapat Tergugat II sampaikan jika objek tanah yang terdapat dalam Akta Jual Nomor 356/2016 tertanggal 25 April 2016 yang dibuat oleh Doctorandus. CHOLIK, Megister Management (I.c Tergugat VI) Yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa timur tanggal 08 Oktober 2014 Nomor: 247/KEP-35.11/X/2014 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta dan juga selaku Camat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang adalah sebidang tanah yang dalam buku Desa memiliki identitas tanah Persil Nomor 10 Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten Malang dengan atas nama Ibu RODIYAH (I.c Tergugat I);

Dimana ibu rodiah (I.c Tergugat I) memperoleh tanah dari suaminya sejak tahun 1980an



Bahwa sejak tahun 1980an hingga tahun 2016 (pada saat objek *a quo* dijadikan objek jual beli), tidak ada satu orang pun termasuk Penggugat yang merasa sebagai pembeli sejak tahun 2010 menguasai objek tanah (l.c Objek sengketa) selain ibu Rodiyah (l.c Tergugat II) jadi sudah lebih dari 30 tahun Ibu Rodiyah (l.c Tergugat II) menguasai objek *a quo*.

Maka berdasarkan uraian tersebut sudah sepatutnya dan selayaknya Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Penggugat Point 24 dan 25:

18. Bahwa Gugatan Penggugat Point 26 adalah dalil yang mengada-ada dan cenderung mengarahkan maka sudah sepatutnya untuk ditolak.

Bahwa Akta Jual Nomor 356/2016 tertanggal 25 April 2016 yang dibuat oleh Doctorandus. CHOLIK, Megister Management (l.c Tergugat VI) Yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa timur tanggal 08 Oktober 2014 Nomor: 247/KEP-35.11/X/2014 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta dan juga selaku Camat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang telah memenuhi syarat formil dan materil.

Yang artinya bahwa:

**a).** Proses Jual Beli tersebut sudah tertuang dalam akta Notariil yang dibuat oleh Doctorandus. CHOLIK, Megister Management (l.c Tergugat VI) Yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa timur tanggal 08 Oktober 2014 Nomor: 247/KEP-35.11/X/2014 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta dan juga selaku Camat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang;

**b).** Secara fisik objek tersebut dikuasai oleh Ibu Rodiyah sejak tahun 1980an dan tidak ada orang lain yang menguasainya;

**c).** Bahwa secara yuridis (administrasi) objek tanah *a quo* memiliki Identitas tanah Persil Nomor 10 Letter C Desa Nomor 1212, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten Malang dengan atas nama Ibu RODIYAH (l.c Tergugat I);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut kami Mempertanyakan darimana asal-muasal tanah yang diaku oleh Penggugat sebelum adanya (terbitnya) Sertifikat Hak Milik Nomor: 2325.



Maka berdasarkan uraian tersebut sudah sepatutnya dan selayaknya Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Penggugat Point 26;

19. Bahwa Gugatan Penggugat Point 27 adalah dalil yang mengada-ada dan cenderung mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya.

Perlu Tergugat II sampaikan jika Gugatan Penggugat Point 27 telah bertentangan (inkonsisten) dengan Gugatan Penggugat Point 42 yang menguraikan masalah sejak kapan Tergugat II menguasai objek a quo. Dimana dalam point 27 Penggugat mendalilkan jika Tergugat II menguasai dan mengusahakan objek a quo sejak tahun 2016 akan tetapi di Point 42 Penggugat mendalilkan jika sejak tahun 2010 Tergugat II menguasai dan mengusahakan objek a quo.

Bahwa jikalau benar sejak Tahun 2010 Tergugat II menguasai dan mengusahakan objek a quo maka pertanyaannya kenapa Penggugat tidak melakukan upaya hukum sejak tahun 2010 kenapa harus menunggu lebih dari 6 (enam) tahun dan selama 6 (enam) tahun lebih ada pembiaran dan tidak ada satu orangpun, baik itu Penggugat ataupun orang yang dikuasakan oleh Penggugat melakukan keberatan atau protes atau gugatan atau klarifikasi atas tindakan Tergugat II;

Maka berdasarkan uraian tersebut sudah sepatutnya dan selayaknya Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Penggugat Point 27 dan 42;

20. Bahwa Gugatan Penggugat Point 29 dan 41 adalah dalil yang mengada-ada dan itu adalah pilihan dari Penggugat yang tidak penting Kami Tanggapi karena tidak berkaitan dengan pokok perkara oleh sebab itu sudah sepatutnya dan selayaknya Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Penggugat Point 29 dan 41;
21. Bahwa Gugatan Penggugat Point 23 Halaman 7 dan 35 mohon itu dianggap sebagai sebuah pengakuan dari Penggugat jika sebelum tahun 1999 objek tanah a quo memiliki identitas Letter C Desa Nomor

Halaman 41 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten dan setelah tahun 1999 karena ada adjudikasi maka muncul Sertifikat Hak Milik No. 2325. Selain itu bahwa dalil Penggugat telah sesuai dengan Jawaban Tergugat II dalam point 14 alenia 4 dan 5;

22. Bahwa Gugatan Penggugat Point 30, perlu kami tanggapai adjudikasi pendaftaran tanah tersebut merupakan prosedur khusus yang dilakukan untuk pemberian status hukum atas bagian-bagian tanah kepada pemilik yang benar-benar berwenang, untuk pengajuan adjudikasi tanah harus memenuhi syarat yang saling bersesuaian antara lain :

**a. Data fisik:**

keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

**b. Data yuridis:**

keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Namun dalam data Buku Letter C Desa Pakisjajar, tercatat Nomor 2012, Persil No.10, Kelas D III, Luas 1954 M2, berada di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, adalah milik RODIYAH (TERGUGAT I), sehingga apabila benar di ajukan pendaftaran tanah berdasar Buku Letter C Desa Pakisjajar, tercatat Nomor 2012, Persil No.10, Kelas D III, Luas 1954 M2, melalui adjudikasi seharusnya sertipikat yang terbit atas nama RODIYAH (TERGUGAT I) bukan Drs. Mastur, karena tidak pernah sekalipun ada peralihan hak dari TERGUGAT I ke Drs. Mastur, sehingga sertipikat No.2325 merupakan sertipikat yang cacat hukum dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat

23. Bahwa Gugatan Penggugat Point 31,32,33,34, dan 35 tidak perlu kami tanggapai karena kami tidak mengetahui dan sepanjang sepengetahuan Tergugat II bahwa pada tahun 1999 hingga 2010 ataupun hingga gugatan ini diajukan tidak ada satupun dari nama-nama yang disebutkan oleh Penggugat Point 31,32,33,34,35 menguasai, merawat, atau ,mengusahakan objek sengketa tersebut. Yang Tergugat ketahui selama



ini tanah (l.c Objek sengketa) dikuasai oleh ibu Rodiyah (l.c Tergugat I) sehingga kenapa Tergugat II berani membela tanah a quo;

Maka berdasarkan uraian tersebut sudah sepatutnya dan selayaknya Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Penggugat Point 31,32,33,34, dan 35;

24. Bahwa Gugatan Penggugat Point 39 perlu kamianggapi, sertifikat merupakan bukti hak milik seseorang terhadap tanah dan bangunan, tetapi bukan berarti hak milik tersebut tidak bisa di batalkan, ada upaya yang bisa ditempuh untuk pembatalan hak atas tanah, jika seseorang merasa dalam penerbitannya ada cacat hukum administratif. Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 (Permen Agraria 9/1999) Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 119 dikatakan bahwa Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dimohonkan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan Pasal 106 ayat (1). Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan Pasal 119. Jadi siapa saja yang merasa dirugikan dengan adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah, dan dia menganggap penerbitan tersebut cacat hukum administratif;

Pasal 107 Permen Agraria 9/1999 disebutkan bahwa Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah :

- a. kesalahan prosedur
- b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. kesalahan subjek hak**
- d. kesalahan objek hak
- e. kesalahan jenis hak
- f. kesalahan perhitungan luas
- g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. data yuridis atau data data fisik tidak benar;atau**
- i. kesalahan lainnya yang bersifat administratif





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini sejak proses dari awal pengajuan sertipikat No.2325 atau pada saat pengajuan adjudikasi dari Letter C Desa Pakisjajar, tercatat Nomor 2012, Persil No.10, Kelas D III, Luas 1954 M2 telah cacat hukum administratif dalam penerbitannya, maka sertipikat No.2325 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

25. Bahwa Gugatan Penggugat Point 43 perihal sita jaminan (conservatoir bezlag), agar menjamin dipenuhinya tuntutan ganti rugi Penggugat TIDAKLAH beralasan, untuk itu haruslah DITOLAK karena tidak berdasarkan hukum;
26. Bahwa Gugatan Penggugat Point 44 dan 45 perihal sita jaminan (conservatoir bezlag), Penggugat harus dilindungi dan permohonan agar Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, verzet dan kasasi TIDAKLAH beralasan, untuk itu haruslah DITOLAK karena tidak berdasarkan hukum, apalagi permintaan PENGGUGAT ditujukan kepada Pengadilan yang fiktif, sebab tidak ada pengadilan negeri kabupaten malang;
27. Bahwa untuk dalil-dalil yang lain dan selebihnya sebagaimana yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam Gugatannya sudah sepatutnya jika kami memohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Penggugat sebagaimana yang telah didalilkan dalam gugatannya tersebut karena apa yang didalilkan oleh Penggugat Obscuurre libel apalagi keluar dari konteks perkara a quo yang sifatnya hanyalah retorika belaka.

### DALAM REKONPENSİ:

1. Bahwa apa yang tersurat dan tersirat dalam Konpensi baik Eksepsi ataupun Pokok Perkara, dapat diulang kembali disini dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam gugatan Rekonsensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonsensi adalah dengan iktikad baik Pembeli tanah yang terletak di Desa Pakis Jajar Kec. Pakis Kabupaten Malang dengan Identitas tanah Persil Nomor 10 Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten Malang;

Halaman 44 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

#### 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

3. Bahwa dasar kepemilikan dari Objek a quo adalah Akta Jual Nomor 356/2016 tertanggal 25 April 2016 yang dibuat oleh Doctorandus. CHOLIK, Megister Management (l.c Tergugat VI) Yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa timur tanggal 08 Oktober 2014 Nomor: 247/KEP-35.11/X/2014 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta dan juga selaku Camat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang;
4. Bahwa tanah yang menjadi objek dalam Akta Jual Nomor 356/2016 tertanggal 25 April 2016 yang dibuat oleh Doctorandus. CHOLIK, Megister Management (l.c Tergugat VI) Yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa timur tanggal 08 Oktober 2014 Nomor: 247/KEP-35.11/X/2014 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta dan juga selaku Camat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang adalah sebidang tanah terletak di Desa Pakis Jajar Kec. Pakis Kabupaten Malang dengan Identitas tanah Persil Nomor 10 Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten Malang atas nama IBU RODIYAH;
5. Bahwa objek a quo telah dimiliki dan dikuasai oleh IBU RODIYAH sejak tahun 1980an yang diperoleh dari Alm. Suaminya yang bernama PONIDI jadi sudah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun objek a quo dimiliki dan dikuasai oleh IBU RODIYAH;
6. Bahwa pada tanggal 25 April 2016 Ibu RODIYAH dengan persetujuan dari ibu ROICHATIN menjual sebidang tanah yang terletak di Desa Pakis Jajar Kec. Pakis Kabupaten Malang dengan Identitas tanah Persil Nomor 10 Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten Malang kepada M. ACHWAN AR (Penggugat Rekonvensi);
7. Bahwa jual beli antara Ibu RODIYAH yang telah mendapat persetujuan ibu ROICHATIN dengan M. ACHWAN AR dituangkan dalam sebuah Akta Jual Nomor 356/2016 tertanggal 25 April 2016 yang dibuat oleh Doctorandus. CHOLIK, Megister Management (l.c Tergugat VI) Yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa timur tanggal 08 Oktober 2014 Nomor: 247/KEP-

Halaman 45 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

#### 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)



35.11/X/2014 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta dan juga selaku Camat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang;

8. Bahwa pada saat itu Ibu ROICHATIN diwakili oleh MOCH RIFAI dan IMAM BAHRUL berdasarkan Surat Kuasa Notariil yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah BENEDIKTUS BOSU, SH dengan nomor 42 tertanggal 19 April 2016;
9. Bahwa salah satu isi dari Surat Kuasa tersebut adalah "...Menawarkan, Melakukan Negosiasi, menetapkan harga serta menerima uang harga penjualan dan memberikan kuitansinya...";
10. Bahwa kemudian setelah itu M. ACHWAN AR selaku pembeli menyerahkan uang pembelian atas sebidang tanah yang terletak di Desa Pakis Jajar Kec. Pakis Kabupaten Malang dengan Identitas tanah Persil Nomor 10 Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten Malang kepada saudara IMAM BAHRUL sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
11. Bahwa Penggugat Rekonvensi mendapatkan Gugatan dari SINGGIH SUGIHARTO yang mengaku sebagai Pemilik Tanah a quo berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2325;
12. Bahwa setelah mencermati buku desa, tidak pernah terjadi peralihan hak terhadap objek a quo dengan Identitas tanah Persil Nomor 10 Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten Malang sejak tahun 1980an;
13. Bahwa setelah melihat fotocopy sertifikat Hak milik No. 2325 yang dimiliki oleh SINGGIH SUGIHARTO, sertifikat itu muncul dari proses adjudikasi pada tahun 1999 atas nama MASTUR;
14. Bahwa adjudikasi pendaftaran tanah tersebut merupakan prosedur khusus yang dilakukan untuk pemberian status hukum atas bagian-bagian tanah kepada pemilik yang benar-benar berwenang, untuk pengajuan adjudikasi tanah harus memenuhi syarat yang saling bersesuaian antara lain :
  - a. **Data fisik:**  
keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
  - b. **Data yuridis:**



keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Namun dalam data Buku Letter C Desa Pakisjajar, tercatat Nomor 2012, Persil No.10, Kelas D III, Luas 1954 M2, berada di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, adalah milik RODIYAH (TERGUGAT I), sehingga apabila benar di ajukan pendaftaran tanah berdasar Buku Letter C Desa Pakisjajar, tercatat Nomor 2012, Persil No.10, Kelas D III, Luas 1954 M2, melalui adjudikasi seharusnya sertifikat yang terbit atas nama RODIYAH (TERGUGAT I) bukan Drs. Mastur, karena tidak pernah sekalipun ada peralihan hak dari TERGUGAT I ke Drs. Mastur, sehingga sertifikat No.2325 merupakan sertifikat yang cacat hukum dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

15. Bahwa tidak hanya disitu saja sejak terbitnya sertifikat No.2325 tidak pernah ada satupun orang yang menguasai dan mengusahakan objek a quo selain IBU RODIYAH termasuk namun tidak terbatas saudara SINGGIH SUGIHARTO yang mengaku memilikinya sejak tahun 2010;
16. Bahwa atas terbitnya Sertifikat Hak Milik 2325 yang saat ini sudah atas nama SINGGIH SIGIHARTO, Penggugat Rekonpensi merasa dirugikan Hak nya selaku Pembeli karena tidak bisa meningkatkan status hak atas tanah yang telah dibelinya tersebut;
17. Bahwa karena ternyata asal muasal identitas tanah yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik 2325 berasal dari Letter C Desa Pakisjajar, tercatat Nomor 2012, Persil No.10, Kelas D III, Luas 1954 M2, berada di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, adalah milik RODIYAH maka sudah sepatutnya jika Sertifikat Hak Milik 2325 yang saat ini sudah atas nama SINGGIH SIGIHARTO sepatutnya dinyatakan **cacat formal** dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
18. Bahwa tidak hanya mengalami kerugian karena tidak dapat meningkatkan status hak atas tanah tersebut, Penggugat juga merasa dirugikan secara materiil yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) karena adanya Gugatan yang diajukan oleh saudara SINGGIH SIGIHARTO melalui kuasa hukumnya yang saat ini sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Kepanjen;
19. Bahwa atas Gugatan yang diajukan oleh saudara SINGGIH SIGIHARTO melalui kuasa hukumnya Penggugat Rekonpensi juga mengalami



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian secara materiil yang apabila dikonversi dengan uang maka nilainya Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

20. Bahwa berdasarkan uraian Point 11 s/d 19 sudah jelas apa yang dilakukan oleh saudara SINGGIH SIGIHARTO telah memenuhi ketentuan pasal 1365 KUHPdt terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum;

21. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana Pasal 1365 KUHPdata adalah "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", yang kemudian PMH dirumuskan dengan suatu perbuatan yang memenuhi unsur-unsur :

- a. Adanya suatu perbuatan yang bersifat bertentangan dengan hukum pada umumnya.
- b. Adanya kerugian yang timbul.
- c. Adanya kesalahan, baik sengaja ataupun kealpaan (kelalaian).
- d. Adanya hubungan kausal atau sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan.

Hal mana perbuatan sebagaimana dimaksud semestinya memiliki kriteria sebagai berikut:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, dan atau
- b. Melanggar hak subyektif orang lain, dan atau
- c. Melanggar kaidah tata susila, dan atau
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup bermasyarakat;

22. Bahwa agar gugatan Penggugat Rekonpensi ini tidak menjadi sia-sia belaka, dengan ini Penggugat Rekonpensi mohon kehadiran Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Bezlag*) terhadap tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di jalan Topas Rt. 06 Rw. 02 Kelurahan Telogomas Kecamatan Lowokwaru Kota Malang, yang kini didiami dan dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi;

23. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi diajukan dengan berdasarkan pada bukti-bukti yang sah, karenanya berdasar ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*), walaupun ada upaya hukum *Verzet*, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya yang diajukan Tergugat Rekonpensi ataupun pihak lainnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa sudah sepantasnya jika Tergugat Rekonpensi dihukum membayar uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya kepada Penggugat Rekonpensi, apabila Tergugat Rekonpensi lalai atau tidak mau melaksanakan isi putusan perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum di atas, Tergugat II dan Penggugat Rekonpensi memohon agar Pengadilan Negeri Kepanjen berkenan memeriksa, mengadili perkara ini serta kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen sependapat dengan Tergugat dan Penggugat Rekonpensi dan karenanya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

## **DALAM KONPENSI**

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

### **DALAM REKONPENSI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi (l.c SINGGIH SUGIHARTO) melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi adalah Pembeli yang beriktikad baik sehingga harus dilindungi oleh Undang-Undang;
4. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 356/2016 tertanggal 25 April 2016 yang dibuat oleh Doctorandus. CHOLIK, Megister Management, Yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa timur tanggal 08 Oktober 2014 Nomor: 247/KEP-35.11/X/2014 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta dan juga selaku Camat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang Sah dan Berharga serta mempunyai kekuatan Hukum Mengikat;
5. Menghukum siapa saja untuk tunduk dan patuh terhadap Akta Jual Beli Nomor 356/2016 tertanggal 25 April 2016 yang dibuat oleh Doctorandus. CHOLIK, Megister Management, Yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa timur tanggal 08 Oktober 2014 Nomor: 247/KEP-35.11/X/2014 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta dan juga selaku Camat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang termasuk Pihak ke-3;

Halaman 49 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.2325 yang saat ini sudah atas nama SINGGIH SUGIHARTO tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian Immateriil yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
9. Menyatakan sah berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Bezlag*) terhadap tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya terletak di jalan Topas Rt. 06 Rw. 02 Kelurahan Telogomas Kecamatan Lowokwaru Kota Malang, yang kini didiami dan dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi;
10. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- per hari atas keterlambatan memenuhi isi putusan ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbar bij voorad) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
12. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat III, IV, V juga telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

## Dalam Konpensi

## Dalam Eksepsi

## Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa Penggugat tidak jelas dan cermat dalam menyebutkan identitas pihak sehingga terjadi kekacauan dalam surat gugatan;
2. Bahwa sebagaimana dalam posita angka 4 Penggugat telah menyebutkan adanya pihak yang disebut sebagai "TURUT TERGUGAT I dan II. Demikian pula dalam posita angka 9 Penggugat telah menyebutkan adanya pihak yang disebut sebagai TURUT TERGUGA II". Padahal dalam bagian identitas orang-orang yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidak ada pihak yang ditarik sebagai TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, khusus untuk TURUT TERGUGAT dalam bagian identitas pars pihak tersebut yang ada hanya MOHAMAD YUSUF selaku TURUT TERGUGAT. **Sehingga tidak jelas**

Halaman 50 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

### 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)



siapa yang dimaksud sebagai TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II dalam posita gugatan dimaksud;

3. Bahwa sebagaimana dalam posita angka 13, angka 20, angka 42, angka 44, Penggugat telah menyebutkan pihak dengan sebutan "TERGUGAT". Padahal dalam bagian identitas orang-orang yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* terdapat 6 (enam) orang yang ditarik sebagai PARA TERGUGAT dan untuk masing-masing orang diberi sebutan sebagai TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, dan TERGUGAT VI. Dengan adanya sebutan "TERGUGAT" saja dalam posita-posita tersebut maka menjadi tidak jelas TERGUGAT yang manakah yang dimaksud dalam posita-posita tersebut;
4. Bahwa dalam posita angka 28 Penggugat telah mendalilkan yang pada pokoknya bahwa : "...*ternyata TERGUGAT // tidak mau menghentikan kegiatan pemanfaatan tanah tersebut dan bahkan mengaku sebagai pemilik tanah dengan alasan telah membeli dari TERGUGAT 11 dst...*". Bahwa posita tersebut kabur dan tidak jelas dan membentuk pemahaman bahwa TERGUGAT II telah membeli tanah objek sengketa dari TERGUGAT 11, dengan kata lain berdasarkan posita tersebut TERGUGAT 11 telah membeli objek sengketa dari dirinya sendiri;
5. Bahwa surat gugatan Penggugat juga kabur dan tidak jelas karena petitum gugatan tidak jelas. Hal ini dapat dilihat dari petitum angka 2 yang hanya ditulis "*Menyatakan bahwa*". Sehingga tidak jelas apa yang dituntut oleh Penggugat dalam petitum tersebut;
6. berdasarkan pada uraian di atas telah nyata surat gugatan Penggugat kabur dan kacau dalam\* menunjuk identitas pihak, dalam menguraikan peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan, dan dalam merumuskan petitum gugatan;

Bahwa berdasarkan uraian di atas telah jelas bahwa surat gugatan Penggugat adalah kabur/ tidak jelas (*obscuur fiben* dan tidak memenuhi syarat formil surat gugatan, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**Gu-gatan Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (Error In Persona)**

1. Bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V sebagai pihak dalam perkara *a quo*.



Kekeliruan tersebut disebabkan dalam posita/fundamentum peten di dan petitum gugatan sama-sekali tidak diuraikan peran dan kaitan TERGUGAT III, TERGUGAT IV, maupun TERGUGAT V dalam perkara *a quo*. **Sehingga berakibat sama sekali tidak jelas dalam kaitan apa TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.** Padahal Mohamad Yusuf yang hanya ditarik sebagai TURUT TERGUGAT saja telah diuraikan apa peran dan kaitannya dalam perkara *a quo* sebagaimana terurai pada posita angka 9, angka 13, angka 14, angka 19, dan angka 28,

2. Bahwa dengan tidak diuraikannya peran dan kaitannya TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dalam posita gugatan menjadi sebab tidak adanya dasar bagi Penggugat untuk menarik Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai pihak dalam perkara *a quo*. dengan demikian gugatan Penggugat telah keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*;

#### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V;
2. Bahwa apa yang telah tertuang dalam bagian Eksepsi di atas, *mutatis mutandis* mohon dianggap tertuang dan berlaku pula di dalam bagian Pokok Perkara ini;
3. Bahwa TERGUGAT III adalah ahli waris satu-satunya yang masih hidup dari almarhum PONIDIN yang telah meninggal dunia pada tanggal 09 Januari 1993;
4. Bahwa almarhum PONIDIN telah meninggalkan harta waris yang salah satunya adalah berupa sebidang tanah yang tercatat dengan nomor C : 962, seluas 4040 m<sup>2</sup>, kelas D III, Persil No : 10, terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, atas nama PONIDIN,
5. Bahwa tanah tersebut semasa hidupnya diperoleh PONIDIN secara mewaris dari orang tuanya yang bernama P. HARIFAH ARSADI (almarhum);
6. Bahwa semasa hidupnya PONIDIN tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah tersebut baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain. Sehingga bilamana ternyata ada pihak-pihak yang mengaku sebagai



pemilik dari sebagian atau seluruh tanah tersebut maka pengakuan tersebut adalah tidak berdasar hukum. Demikian pula apabila ternyata dalam buku C desa Pakisjajar terdapat peralihan tanah tersebut dan/atau terdapat sertifikat hak milik atas nama orang lain baik sebagian maupun seluruhnya atas tanah tersebut, maka hal tersebut adalah tidak berdasar hukum sehingga tidak sah secara hukum;

7. Bahwa bilamana PENGUGAT mengaku sebagai pihak yang berhak atas sebagian tanah tersebut yakni seluas 1954 m<sup>2</sup> (objek sengketa) dengan dasar Sertipikat Hak Milik Nomor : 2325, maka alas hak kepemilikan tanah tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah, dengan dasar-dasar sebagai berikut :

7.1. Bahwa tanah objek sengketa dimaksud secara turun temurun adalah hak milik dari TERGUGAT III yang diperoleh secara mewaris dari almarhum PONIDIN;

7.2. Bahwa semasa hidupnya PONIDIN maupun TERGUGAT III tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah objek sengketa tersebut kepada pihak lain termasuk pula kepada Drs. MASTUR (almarhum), PENGUGAT, TERGUGAT I, maupun TERGUGAT II;

7.3. Bahwa berdasarkan lampiran surat Nomor :973/40/35.07.18.2015/2016, tanggal 27 September 2016 Perihal : Hasil Pengkajian Dokumen Masing-masing Pihak yang dibuat dan ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT selaku Kepala Desa Pakisjajar telah ditemukan fakta-fakta diantaranya sebagai berikut :

7.3.1. Bahwa sewaktu adanya program Ajudikasi di Desa Pakisjajar Tahun 1999, saudara MASTUR (Almarhum) pernah mengajukan pengakuan hak atas tanah tersebut lewat proses Ajudikasi, namun pada saat itu ditolak oleh Panitia Ajudikasi tingkat Rukun Warga (RW) karena ada complain atas proses tersebut dari ahli waris PONIDIN (alm), kebetulan yang tergabung sebagai Panitia Ajudikasi ditingkat Rukun Warga (RW) adalah bapak M. YUSUF, sehingga proses pengajuan oleh saudara MASTUR (Alm) kepada Panitia Ajudikasi pada saat itu tidak terproses/dipending,

7.3.2 Bahwa dalam lampiran surat tersebut diterangkan pula yang pada pokoknya bahwa berdasarkan pengamatan pemerintah desa selama ini, untuk lokasi tanah yang dipermasalahkan tersebut mulai dari sdr.MASTUR





(alm) sampai dengan sdr.Singgih Sugiharta (Penggugat) tidak pernah menguasai tanah yang dipermasalahkan;

7.3.3.Bahwa SPPT dengan nomor 35.07.220.010.009-0239.0 An. SINGGIH SUGIHARTO (Penggugat) merujuk pads gambar pets Blok Desa Pakisjajar tentang pengenaan PBB pads obyek pajak adalah obyek lain yang tidak jelas lokasinya (tidak tercatat) dan tidak menunjukkan pads lokasi PBB yang bersangkutan sebagai Wajib Pajak;

7.4. Bahwa adalah tidak berdasar hukum sumber atau setidaknya cacat hukum dasar perolehan MASTUR (almarhum) atas tanah tersebut;

7.5. Bahwa adalah tidak berdasar hukum pula Surat Keputusan Panitia Ajudikasi tertanggal 23 Desember 1999. Oleh karena pads proses Ajudikasi di tingkat Rukun Warga (RW) pengakuan hak atas tanah yang diajukan MASTUR tersebut ditolak oleh Panitia Ajudikasi karena ads keberatan dari ahli waris PONIDIN almarhum;

8. Bahwa berdasarkan uraian pads angka 7 di atas maka sudah sepatutnya posita gugatan angka 23 berturut-turut sampai dengan posita angka 35 untuk ditolak. Oleh karenanya sudah sepatutnya pula petitum gugatan angka 3 berturut-turut sampai dengan petitum angka 7 untuk ditolak;

9. Bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I (selaku penjual) dengan TERGUGAT II (selaku pembeli) tanah objek sengketa yang merupakan hasil pemecahan clan peralihan secara tidak sah dari Leter nomor C : 962, seluas 4040 m<sup>2</sup>, kelas D III, Persil No : 10, terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, atas Hama PONIDIN sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor : 356/2016, tanggal 25 April 2016 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Pakis adalah cacat hukum dengan dasar tidak terpenuhinya syarat subyektif perjanjian oleh karenanya dapat dibatalkan dengan dasar-dasar sebagai berikut :

9.1. Bahwa tanah objek sengketa dimaksud secara turun temurun adalah hak milik dari TERGUGAT III yang diperoleh secara mewaris dari almarhum PONIDIN yang telah meninggal dunia pads tanggal 09 Januari 1993;

9.2. Bahwa TERGUGAT III adalah ahli waris satu-satunya yang masih hidup dari almarhum PONIDIN; '



9.3. Bahwa semasa hidupnya PONIDIN maupun TERGUGAT III tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah objek sengketa tersebut kepada pihak lain termasuk pula kepada Drs. MASTUR (almarhum), PENGUGAT, TERGUGAT I, maupun TERGUGAT II;

9.4. Bahwa peralihan hak yang terjadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor - 356/2016, tanggal 25 April 2016 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Pakis adalah cacat hukum karena yang bertindak sebagai penjual dalam jual beli tersebut adalah TERGUGAT I, padahal TERGUGAT I bukanlah pihak yang berhak atas tanah objek sengketa dimaksud sehingga tidak berwenang untuk bertindak sebagai penjual atas tanah objek sengketa. Sebaliknya yang berhak dan berwenang adalah TERGUGAT III selaku ahli waris yang sah dari almarhum PONIDIN. Sehingga TERGUGAT III lah yang secara hukum dapat menjual tanah objek sengketa dimaksud;

9.5. Bahwa bilamana TERGUGAT I mengaku sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa dengan dasar memperoleh secara hibah dari PONIDIN (almarhum), maka proses hibah tersebut adalah cacat hukum oleh karena hibah tersebut dilakukan pada saat PONIDIN (almarhum) dan TERGUGAT I terikat tali perkawinan, hibah yang demikian adalah dilarang secara hukum berdasarkan pada Pasal 1678 KUHPdata;

9.6. bahwa terlebih berdasarkan pada surat perjanjian sebagai hasil musyawarah yang dilakukan pada tanggal 15 Maret 2016 telah disepakati tanah seluas 1954 m2 yang sebagaimana tersebut pada buku C Desa No.2012 oleh Tergugat I diserahkan kembali kepada Tergugat III selaku ahli waris almarhum Ponidin. Hal ini didasari oleh pertimbangan dari Tergugat I yang pada Pokoknya:

9.6.1. Bahwa TERGUGAT I adalah istri kedua PONIDIN (almarhum) dan tidak memiliki keturunan, sedangkan dalam perkawinan pertama PONIDIN (almarhum) dengan MUSTAMAH (almarhumah) memiliki keturunan yaitu TERGUGAT III sebagai satu-satunya ahli waris yang masih hidup'.

9.6.2. Bahwa tanah yang dihibahkan tersebut merupakan barang asal (PONIDIN) dan penghibahannya pun dilakukan sewaktu masih dalam ikatan suami istri;



10. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 9 di atas telah jelas bahwa perjanjian jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT I (selaku penjual) dengan TERGUGAT II (selaku pembeli) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 356/2016, tanggal 25 April 2016 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Pakis adalah cacat hukum dengan dasar tidak terpenuhinya syarat subyektif perjanjian oleh karenanya sudah sepatutnya dinyatakan batal secara hukum;
11. Bahwa dengan demikian adalah jelas TERGUGAT III adalah satu-satunya yang berhak atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*;
12. Bahwa dalil-dalil gugatan selain dan selebihnya oleh karena tidak sesuai fakta, tidak berdasar hukum, dan tidak ada relevansinya secara langsung dengan TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V maka tidak perlu kami tanggapi secara khusus.

**DALAM REKONPENSİ**

1. Bahwa dalam gugatan rekonpensi ini mohon TERGUGAT III Konpensi disebut sebagai PENGUGAT Rekonpensi, sebaliknya Penggugat Konpensi mohon disebut sebagai TERGUGAT Rekonpensi;
2. Bahwa spa yang telah tertuang dalam Eksepsi dan Pokok Perkara pada bagian Konpensi tersebut di atas, *mutatis-mutandis* mohon dianggap sebagai tertuang dan terulang pula dalam Gugatan Balik (Rekonpensi) ini-;
3. Bahwa PENGUGAT Rekonpensi adalah ahli waris satu-satunya yang masih hidup dari almarhum PONIDIN yang telah meninggal dunia pada tanggal 09 Januari 1993;
4. Bahwa almarhum PONIDIN telah meninggalkan harta waris yang salah satunya adalah berupa sebidang tanah yang tercatat dengan nomor C : 962, seluas 4040 m<sup>2</sup>, kelas D III, Persil No : 10, terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, atas nama PONIDIN;
5. Bahwa tanah tersebut semasa hidupnya diperoleh PONIDIN secara mewaris dari orang tuanya yang bernama P. HARIFAH ARSADI (almarhum);



6. Bahwa semasa hidupnya PONIDIN maupun PENGGUGAT Rekonsensi tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah tersebut baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain. Sehingga bilamana ternyata ada pihak-pihak yang mengaku sebagai pemilik dari sebagian atau seluruh tanah tersebut maka pengakuan tersebut adalah tidak berdasar hukum. Demikian pula apabila ternyata dalam buku C desa Pakisjajar terdapat peralihan tanah tersebut dan/atau terdapat sertifikat hak milik atas nama orang lain baik sebagian maupun seluruhnya atas tanah tersebut, maka hal tersebut adalah tidak berdasar hukum atau cacat hukum sehingga tidak sah secara hukum,
7. Bahwa bagaimana dalam surat gugatannya (dalam konpensi) Tergugat rekonsensi mengaku sebagai pihak yang berhak atas sebagian tanah tersebut yakni seluas 1954 m2 (obyek sengketa) dengan dasar sertifikat Hak Milik No. 2325. Bahwa alas hak kepemilikan tanah Tergugat Rekonsensi tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah, dengan dasar-dasar sebagai berikut :
- 7.1. Bahwa tanah objek sengketa dimaksud secara turun temurun adalah hak milik dari PENGGUGAT Rekonsensi yang diperoleh secara mewaris dari almarhum PONIDIN ;
- 7.2. Bahwa semasa hidupnya PONIDIN maupun PENGGUGAT Rekonsensi tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah objek sengketa tersebut kepada pihak lain termasuk pula kepada Drs. MASTUR (almarhum), TERGUGAT Rekonsensi, maupun TERGUGAT I Konpensi;
- 7.3. Bahwa berdasarkan lampiran surat Nomor : 973/40/35.07.18.2015/2016, tanggal 27 September 2016 Perihal : Hasil Pengkajian Dokumen Masing-masing Pihak yang dibuat dan ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT Konpensi selaku Kepala Desa Pakisjajar telah ditemukan fakta-fakta diantaranya sebagai berikut
- 7.3.1. Bahwa sewaktu adanya program Ajudikasi di Desa Pakisjajar Tahun 1999, saudara MASTUR (Almarhum) pernah mengajukan pengakuan hak atas tanah tersebut lewat proses Ajudikasi, namun pada saat itu ditolak oleh Panitia Ajudikasi tingkat Rukun Warga (RW) karena ada complain atas proses tersebut dari ahli waris PONIDIN (alm), kebetulan yang tergabung sebagai Panitia



Ajudikasi ditingkat Rukun Warga (RW) adalah bapak M. YUSUF, sehingga proses pengajuan oleh saudara MASTUR (Alm) kepada Panitia Ajudikasi pada saat itu tidak terproses/dipending;

- 7.3.2. Bahwa dalam lampiran surat tersebut diterangkan pula yang pada pokoknya bahwa berdasarkan pengamatan Pemerintah Desa selama ini, untuk lokasi tanah yang dipermasalahkan tersebut mulai dari Sdr. MASTUR (Alm) sampai dengan Sdr. SINGGIH SUGIHARTO (TERGUGAT Rekonpensi) tidak menguasai tanah yang dipermasalahkan;
- 7.3.3. Bahwa SPPT dengan nomor 35.07.220.010.009-0239.0 An. SINGGIH SUGIHARTO (TERGUGAT Rekonpensi) merujuk pada gambar pets Blok Desa Pakisjajar tentang pengenaan PBB pada obyek pajak adalah obyek lain yang tidak jelas lokasinya (tidak tercatat) dan tidak menunjukkan pada lokasi PBB yang bersangkutan sebagai Wajib Pajak,
- 7.3.4. Bahwa adalah tidak berdasar hukum atau setidaknya cacat hukum dasar perolehan MASTUR (almarhum) atas tanah tersebut;
- 7.3.5. Bahwa adalah tidak berdasar hukum pula Surat Keputusan Panitia Ajudikasi tertanggal 23 Desember 1999. Oleh karena pada proses Ajudikasi di tingkat Rukun Warga (RW) pengakuan hak atas tanah yang diajukan MASTUR tersebut ditolak oleh Panitia Ajudikasi karena ada keberatan dari ahli waris PONIDIN almarhum;
8. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya PENGUGAT Rekonpensi dinyatakan sebagai satu-satunya yang berhak atas tanah objek sengketa;
9. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 7 di atas maka dasar perolehan hak MASTUR (almarhum) atas tanah objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2325 yang diterbitkan berdasarkan Leter C Desa No. 2012, Pengakuan Hak Konversi dengan dasar pendaftaran menggunakan daftar isian 202 tertanggal 22 Desember 1999 dengan nomor 72/BAPNI/15, Surat Keputusan Panitia Ajudikasi tertanggal 23 Desember 1999, dan Surat Ukur No: 2262/PAKISJAJAR/199 tertanggal 23 Desember 1999 sudah sepatutnya dinyatakan cacat hukum dan tidak sah secara hukum;
10. Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnya peralihan-peralihan hak atas tanah obyek sengketa yang dilakukan Mastur (almarhum) dan





pemegang hak berikutnya secara berturut-turut yang terakhir kepada Tergugat Rekonsensi dinyatakan cacat hukum dan tidak sah secara hukum;

11. Bahwa karena Gugatan Rekonsensi ini telah didasari bukti-bukti yang kuat, maka sudah sewajarnya PENGUGAT Rekonsensi mohon agar putusan dalam perkara *aquo* dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, banding, atau kasasi;

Maka berdasar alasan-alasan dan dalil-dalil bantahan tersebut di atas, maka TERGUGAT III Konpensasi / PENGUGAT Rekonsensi, TERGUGAT IV Konpensasi, dan TERGUGAT V Konpensasi mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut

#### **DALAM KONPENSI**

##### **Dalam Eksepsi :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*),

##### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan perjanjian jual beli tanah yang sebagaimana dimaksud pada Leter C Desa No : 2012, Persil 10, Kelas D III, Luas 1954 <sup>M2</sup> terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang yang dilakukan oleh TERGUGAT I (selaku penjual) dengan TERGUGAT II (selaku pembeli) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 356/2016, tanggal 25 April 2016 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Pakis adalah tidak sah dan batal secara hukum;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT II yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah yang sebagaimana dimaksud pada Leter C Desa No : 2012, Persil 10, Kelas D III, Luas 1954 m<sup>2</sup> terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang yang dilakukan oleh TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk mengosongkan tanah yang sebagaimana dimaksud pada Leter C Desa No : 2012, Persil 10, Kelas D III, Luas 1954 m<sup>2</sup> terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang tersebut;
4. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk selain dan selebihnya;



#### **DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT Rekonpensi adalah satu-satunya yang berhak atas tanah yang sebagaimana dimaksud pada Leter C Desa No : 2012, Persil 10, Kelas D III, Luas 1954 m<sup>2</sup> terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Selatan : Tanah milik Ponidin (Roichatin)  
Sebelah Timur : Tanah milik Paiman  
Sebelah Barat : Jalan Raya  
Sebelah Utara : Tanah milik Samsul / Tanah Kavling  
Kecamatan Pakis,. Kabupaten Malang, atas nama PONIDIN;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 2325 yang diterbitkan berdasarkan Leter C Desa No. 2012, Pengakuan Hak Konversi dengan dasar pendaftaran menggunakan daftar isian 202 tertanggal 22 Desember 1999 dengan nomor 72/BAP/VI/15, Surat Keputusan Panitia Ajudikasi tertanggal 23 Desember 1999, dan Surat Ukur No : 2262/PAKISJAJAR/199 tertanggal 23 Desember 1999 adalah cacat hukum dan tidak sah secara hukum;
4. Menghukum siapapun yang menguasai tanah yang sebagaimana dimaksud pada Leter C Desa No : 2012, Persil 10, Kelas D III, Luas 1954 m<sup>2</sup> terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang yang merupakan hasil pemecahan dan peralihan secara tidak sah dari Leter nomor C : 962, seluas 4040 m<sup>2</sup>, kelas D III, Persil No : 10, terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, atas nama PONIDIN tersebut untuk mengosongkan clan menyerahkannya pada PENGGUGAT Rekonpensi;
5. Menyatakan sah dan berharga atas Sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Agama Malang,

Menyatakan bahwa putusan dalam perkara *aquo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya *verzet*, banding, atau kasasi;

#### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Halaman 60 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

*Afau*, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadiladilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, IV dan V tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya pada tanggal 30 Maret 2017, kemudian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, IV, V mengajukan Dupliknya pada tanggal 6 April 2017 yang pada pokoknya masing - masing termuat dalam berita acara persidangan yang kesemuanya telah turut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

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

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.2325 Tanah Was 1954 M2 yang terletak diDesa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, KabupatenMalang atas Nama Singgih Sugiharto, diberi tanda (P-1) ;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pengukuran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Nomor 600.352.05264/SPP/2010 Tertanggal 29 Maret 2010, diberi tanda (P-2) ;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya SSPD (Surat setoran Pajak Daerah) Tahun 2012 No.35.07.220.010.009-0239.0 dan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016, diberi tanda bukti (P-3) ;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya (Surat setoran Pajak Daerah) Tahun 2013 dan Tahun 2014 No.35.07.220.010.009-0239.0 Atas Nama Singgih Sugiharto diberi tanda (P-4);
5. Foto copy sesuai dengan aslinya SSPD (Surat setoran Pajak Daerah) Tahun 2015 dan Tahun2016 No.35.07.220.010.009-0239.0 Atas Nama Singgih Sugiharto diberi tanda (P-5);
6. Foto copy sesuai dengan aslinya surat dikeluarkan oleh Kepala Desa Pakisjajar sdr MUHAMAD YUSUF tentang Berita Acara tertanggal 26 September 2016 diberi tanda (P-6);
7. Foto copy sesuai dengan aslinya surat Nomor 973 / 40 / 35.07.18.2015 / 2016 dikeluarkan oleh Kepala Desa Pakisjajar sdr MUHAMADYUSUF

Halaman 61 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

#### 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

tentang Hasil Pengkajian Dokumen masing-masing pihak tertanggal 27 September 2016 diberi tanda (P-7);

Bahwa foto copy bukti surat - surat tersebut di atas telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ;

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

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Riwayat Tanah No 593/06/421.629.001/2016. tertanggal 25 April 2016, yang dibuat oleh Kepala Desa Pakisjajar MOHAMAD YUSUF , diberi tanda (T1-1) ;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya LETTER C DESA atas nama Rodiyah (Tergugat I) yang dibuat oleh Kepala Desa Pakisjajar MOHAMAD YUSUF, tertanggal 25 April 2016 diberi tanda (T1-2) ;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya LETTER C DESA atas nama Rodiyah (**Tergugat I**) yang dibuat oleh Kepala Desa Pakisjajar MOHAMAD YUSUF tertanggal 30 Mei 2016 diberi tanda (T1-3) ;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya SURAT PERNYATAAN yang di buat oleh Tergugat I dan di ketahui oleh Kepala Desa Pakisjajar MOHAMAD YUSUF, tertanggal 25 April 2016 diberi tanda (T1-4) ;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya AKTA JUAL BELI yang dibuat dan dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Selaku Camat Pakis Drs. Cholik, M.M., tertanggal 25 diberi tanda (T1-5) ;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya Verifikasi Data Terkait Sengketa Kepemilikan Tanah, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Pakisajjar MOHAMAD YUSUF tertanggal 11 Oktober 2016 diberi tanda (T1-6);
7. Foto copy tidak ada aslinya Surat Pernyataan yang dibuat oleh NySri Sukariyem (istri Drs Mastur Alm. tertanggal 20 Januari 2017, diberi tanda T1-7;
8. Foto copy sesuai dengan aslinya Letter C Desa atas nama Apipah Arsadi No. 32, diberi tanda T1-8;
9. Foto copy sesuai dengan aslinya Letter C Desa atas nama Ponidin No. 962, diberi tanda T1-9;
10. Foto copy sesuai dengan aslinya aslinya Letter C Desa atas nama Rodiyah No. 2012, diberi tanda T1-10;

Halaman 62 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Tehutang PBB tahun 2016 atas nama Jinal diberi tanda T1-11;
12. Foto copy tidak ada aslinya Surat Keterangan No.724/66/421.629.001/206 tertanggal 20 April 2016 diberi tanda T1-12;

Bahwa foto copy bukti surat - surat tersebut di atas telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T1-7 dan T1-12;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil - dalil sangkalannya juga telah mengajukan bukti - bukti surat berupa :

1. Foto copy sesuai dengan aslinya surat pernyataan tertanggal 25 April 2016, diberi tanda (TII-1) ;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik 25 diberi tanda (TII-2) ;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Riwayat Tanah tertanggal 25 April 2016 diberi tanda (TII-3) ;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya Kutipan Letter C Desa tertanggal 25 April 2016 diberi tanda (TII-4) ;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No.356/2016 yang dibuat oleh PPATS Camat Kecamatan Pakis Kab. Malang tertanggal 25 April 2016 diberi tanda TII-5 ;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya Turunan Akta No.42 tertanggal 19 April 2016 Tentang Kuasa yang dibuat oleh Notaris Benediktus Bosu, SH diberi tanda (TII-6);
7. Foto copy sesuai dengan aslinya surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2017 diberi tanda (TII-7);
8. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ny.Si Sukariyem (istri Drs Mastu Alm. tertanggal 20 Januari 2017, diberi tanda (TII-8) ;
9. Foto copy tidak ada aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Tehutang PBB tahun 2016 atas nama Jinal diberi tanda (TII-9) ;
10. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan No.724/66/421.629.001/206 tertanggal 20 April 2016 diberi tanda (TII-10) ;
11. Foto copy tidak ada aslinya Letter C Desa No. 32 atas nama Apipah Arsadi, diberi tanda (TII-11);

Halaman 63 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn





12. Foto copy tidak ada aslinya Letter C Desa No. 962 atas nama Ponidin, diberi tanda (T.II-12);
13. Foto copy tidak ada aslinya Letter C Desa No. 2012 atas nama Rodiyah, diberi tanda (T.II-13);
14. Foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran (pelunasan) pembelian tanah tanggal 20 Mei 2017 diberi tanda (T.II – 14);
15. Foto Copy sesuai dengan aslinya Daftar Hadir Para Pihak Pemohon Akta Jual Beli diberi tanda (T.II-15);
16. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sudarmaji tertanggal 6 Juni 2017 diberi tanda (T.II-16);

Bahwa foto copy bukti surat - surat tersebut di atas telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali T.II-11 sampai dengan T.II-12 ;

Menimbang, bahwa Tergugat III, IV dan V untuk menguatkan dalil - dalil sangkalannya juga telah mengajukan bukti - bukti surat berupa :

1. Foto copy sesuai dengan aslinya SURAT KEMATIAN, Nomor : 474.3/1405/421.629.001/20... atas nama PONIDIN, tertanggal 23-11-2015, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, diberi tanda (T.III,IV,V -1) ;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya surat pernyataan ahli waris tertanggal 28 Februari 2017, yang dibuat oleh Roichatin, diberi tanda (T.III,IV,V -2) ;
3. Foto copy dari foto copy Berita Acara Mediasi, tertanggal 21 September 2016, yang dibuat oleh Kepala Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, diberi tanda (T.III,IV,V – 3) ;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya Berita Acara musyawarah tanggal 26 September 2016 diberi tanda (T.III,IV,V – IV);
5. Surat Kepala Desa Pakisjajar No 973/40/35.07.18.20.15/2016 diberi tanda (T.III,IV,V – V);
6. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian yang ditandatangani oleh M. Anwar. AR, Imam Bahrul dan Drs Moch Rifa'i. MM diberi tanda (T.III,IV,V – 6);
7. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Somasi Nomor 261/som/Pid-Pdt/HFA/IV/2017 tertanggal 25 April 2017 diberi tanda (T.III,IV,V – 7);
8. Tanda bukti pengiriman surat dan Print Out dari Website tanda bukti pengiriman surat diberi tanda (T.III,IV,V – 8);



Bahwa foto copy bukti surat - surat tersebut di atas telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T.III,IV,V - 3 ;

Menimbang, bahwa Tergugat VI tidak mengajukan bukti surat maupun saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya maupun dalil - dalil sangkalannya tersebut di atas, Penggugat mengajukan saksi antara lain sebagai berikut :

1. Saksi **AHMAD BEDDA**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa sertifikat No.2325 berdasarkan data BPN Kabupaten Malang tertulis atas nama Singgih Sugiharto;
  - Bahwa terbitnya sertifikat atas nama Singgih sigiharta tersebut sesuai dengan data BPN Sesuai dengan data BPN Kabupaten Malang sertifikat No.2325 terbit 24 Desember 1999 melalui proses adjudikasi yang diajukan oleh Drs. Mastur kemudian tanggal 18 September 2000 berubah atas nama Keuskupan Malang (akta jual beli Tanggal 25 Agustus 2000 No 48/Pakis/2000 PPAT Hasyim Ghamry,SH), pada tanggal 15 Nopember 2005 berubah menjadi atas nama Drs Haji Agung Mustofa ( jual beli PPAT Suprpto Subowo, SH) tanggal 21 Oktober 2005 No.320/2005), tanggal 6 November 2007 berubah menjadi atas nama Dokter Diah Prabawati Retnani (akta jual beli Tanggal 26 Oktober 2007 No 518/AJB/PKS/FI/X/2007 PPAT Farchan Ismail, SH) tanggal 1 Maret 2010 menjadi atas nama Singgih Sugiharto (akata jual beli tanggal 5 Februari 2010 No.29/Pakis PPAT Agus Teguh Santoso) ;
  - Bahwa sesuai data BPN yang mengajukan awal untuk adjudikasi tanah tersebut Drs. MASTur pada tanggal 15 September 1999;
  - Bahwa Drs Mastur memperoleh tanah tersebut beli dari Rodiyah dengan perjanjian jual beli dibawah tangan tanggal 12 Januari 1997;
  - Bahwa dasar Rodiyah menjual tanah tersebut kepada Drs Mastur karena ada akta hibah tanggal 2 Juli 1986 dari Ponidin;
  - Bahwa luas tanah yang dijual Rodiyah kepada Drs, Mastur Dalam perjanjian jual beli seluas 2020 M2 tetapi waktu diukur petugas Badan Pertanahan Negara Kabupaten Malang luas1954 M2;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berkaitan dengan persoalan persidangan ini apakah pernah ada pihak yang mengajukan sertifikat atas tanah sengketa tersebut Waktu adjudikasi ada pihak dari Rodiyah selaku penjual kepada Drs H.Moch Akwan dengan membawahi foto copy Akta Jual Beli mengajukan permohonan mediasi;
- Bahwa saksi tidak tahu tetapi tanah berdasarkan data yang dimohonkan mediasi tersebut tanah leter C Desa No.2012 persil 10;
- Bahwa setahu saksi apakah karena proses sertifikat terhambat lalu dilakukan mediasi, diseksi saksi hanya menerima permohonan mediasi;
- Bahwa untuk tanah petok tidak ada kewajiban untuk mengecek di Badan Pertanahan Negara karena Badan Pertanahan Negara tidak ada datanya;
- Bahwa dalam akta hibah hanya menyebutkan persil 10, luas tanah 4040 M2 Blok 2 leter C tidak disebut;
- Bahwa dalam Akta jual beli dibawah tangan luas tanah 2020 M2;
- Bahwa disertifikat itu luasnya 1954 M2 ini hasil ukur yang dilakukan oleh BPN atas tanah tersebut;
- Bahwa dari dari luas tanah 4040 M2 dijual 2020 M2 berarti ada sisa 2020 M2 tersebut sudah terbit sertifikat atas nama Hengky Rusli;
- Bahwa dasar penerbitan sertifikat adalah adanya Akta jual beli yang merujuk pada tanah leter C 1999 persil 10 dan saat itu letter C juga dilampirkan;
- Bahwa tujuan adjudikasi membantu masyarakat untuk mengurus sertifikat dengan cara dipermudah biaya , waktu dan persyaratannya;
- Bahwa hasil dari permohonan mediasi tersebut tidak tercapai kesepakatan;
- Bahwa pada saat jual beli antara Rodiyah dengan Mastur dilampirkan petikan leter C;
- Bahwa yang seharusnya dilakukan oleh Desa jika sudah terjadi peralihan kepemilikan tanah terhadap leter C tersebut harus dicoret merah diganti nama pembeli tetapi kalau dijual sebagian diberi keterangan seluas tersebut dijual kepada siapa;
- Bahwa pada saat mediasi lokasi tanah tidak dilihat;
- Bahwa obyek yang dimediasi adalah obyek yang sama menjadi sengketa;
- Bahwa Menurut saksi bukti sertifikat itu bukti yang kuat tetapi bukan bukti yang mutlak;

Halaman 66 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

### 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

Atas keterangan saksi tersebut baik Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V dan VI akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi **SUKARMAN**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi disuruh P.Nanang untuk mengurus Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016;
- Bahwa waktu saksi mengantar ke Desa di Desa saksi bertemu Kepala Desa dan Kepala Desa menerangkan kalau Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 kebawah diurus Jinal dan saksi juga mendengar kalau petok C diDesa belum dicoret dan saksi juga mendengar kalau sertifikat P. Singgih Sugiharto tidak sah;
- Bahwa sekarang PBB atas nama P. Singgih Sugiharto;
- Bahwa waktu untuk proses PBB saksi mengantar petugas PBB Kabupaten Malang kelokasi tetapi waktu itu tidak disertai dari perangkat Desa;
- Bahwa petugas PBB datang kelokasi untuk membuktikan sertifikat dengan letak posisi tanah;
- Bahwa sekarang tanah tersebut sudah dipagari padahal waktu saksi datang bersama petugas PBB belum dipagari;
- Bahwa menurut keterangan tukang tambal ban yang berdekatan dengan lokasi tanah tersebut, tanah dipagari sekitar 2 bulan sampai 3 bulan yang lalu tetapi saksi baru tahu 1 bulan yang lalu;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut sebelah selatan Ruko, sebelah utara gudang, sebelah barat Jalan Raya sawah/pekarangan;
- Bahwa waktu diDesa yang mengatakan sertifikat P.Singgih Sugiharto tidak sah tersebut saksi tidak tahu saksi hanya mendengar dari salah satu orang yang ada diruangan tetapi siapa namanya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu sertifikat itu atas nama P.Singgih Sugiharto pada saat disuruh Foto Copy;
- Bahwa saksi disuruh mengantar Bu Nana mengurus PBB membuat baru tahun 2016;
- Bahwa pada tahun 2015 saksi pernah diajak P.Singgih Sugiharto kelokasi tanah tersebut Pada saat mengurus PBB itu mengurus baru yang lama belum ada;
- Bahwa pada saat saksi datang kelokasi bersama P.Singgih Sugiharto untuk melihat tanah tersebut hanya dipinggir jalan saja dan pada saat itu tidak ada orang/sepi;

Halaman 67 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut sudah dipagar dengan tembok yang ada pintunya;
- Bahwa bu nana pegawai pak singgih sugiharto;
- Bahwa saksi mengurus PBB ke kantor desa sebanyak 2 kali;
- Bahwa saksi ke Kantor Desa yang pertama bertemu dengan 3 sampai 4 orang dan yang mengatakan sertifikat tanah Pak Singgih Sugiharto saksi tidak tahu namanya tetapi orang tersebut memakai batik;
- Bahwa waktu mengatakan sertifikat tanah Pak Singgih Sugiharto tidak sah orang tersebut menunjukkan buku besar 1 (satu) lembar saja kepada Bu.Nana;
- Bahwa kata bu nana tanah tersebut yang menjadi masalah;
- Bahwa saksi tahu ada pemblokiran tanah di BPN;
- Bahwa berkaitan tanah dibeli dari siapa saksi tidak tahu;
- Bahwa waktu di kantor desa tidak ada mediasi;

Atas keterangan saksi tersebut baik Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V dan VI akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya maupun dalil - dalil sangkalannya tersebut di atas, Tergugat I mengajukan saksi antara lain sebagai berikut :

1. Saksi **SUPAINI**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi tidak pernah menggarap tanah milik Rodiyah tetapi saksi pernah menggarap tanah milik alm P.Ponidin;
  - Bahwa P.Ponidin meninggal dunia tahun 1993 dan sejak itu tanah digarap Rodiyah;
  - Bahwa tanah tersebut oleh Rodiyah ditanami tebu sejak tahun 1993 sampai tahun 2012 tetapi pada tahun 2012 tanah tersebut tidak lagi digarap Rodiyah karena berkelahi dengan saudaranya yang bernama Supaat;
  - Bahwa tanah itu milik Rodiyah, sepengetahuan saksi  $\frac{1}{2}$  dari tanah tersebut dijual ke P.Achwan tahun 2015,  $\frac{1}{2}$  nya lagi sudah dijual ke P.Mastur sekitar 15 tahun yang lalu;
  - Bahwa P.Ponidin mendapatkan tanah tersebut dari ayahnya (Pak Apipah Arsadi);
  - Bahwa sekarang tanah tersebut ditanami sengon oleh orang yang beli;
  - Bahwa setahu saksi tanah ponidin banyak;

Halaman 68 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn





- Bahwa saksi tahu kalau tanah tersebut ditanami tebu oleh Rodiyah karena saksi ikut menjadi buruh tanam tebu ditanah tersebut;
  - Bahwa semasa hidupnya Ponidin pernah menikah tiga kali, yang pertama dengan Mustamah lalu cerai mempunyai dua anak yang pertama H.Ali Muzaki telah meninggal dunia anak kedua Royhatin masih hidup, pernikahan kedua dengan Kasiatun meninggal dunia dalam pernikahan tidak punya anak dan mengangkat anak bernama Napiyah pernikahan ketiga dengan Rodiyah masih hidup dan tidak punya anak;
  - Bahwa pada saat P.Ponidin menghibahkan tanah tersebut kepada Rodiyah saat itu P.Ponidin masih hidup;
  - Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Ponidin sekitar 100 M;
  - Bahwa luas tanah yang dihibahkan Ponidin kepada Rodiyah seluas 4.000 M2;
  - Bahwa tanah milik Rodiyah yang memperoleh hibah dari Ponidin tersebut dijual kepada Mastur seluas 2.000 M2 dan dijual kepada Ichwan seluas 2.000 M2;
  - Bahwa sebelum tanah tersebut dibeli P.Achwan tanah tersebut ditanami Rodiyah ;
  - Bahwa saksi tidak pernah mengerjakan tanah tersebut tetapi saksi tahu;
  - Bahwa waktu Ponidin menghibahkan tanah tersebut kepada Rodiyah saksi tahu karena saksi juga menjadi saksi hibah tersebut;
  - Bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan tanah yang ada pagarnya yang ditanami sengon;
  - Bahwa batas-batas tanah yang disengketakan tersebut sebelah selatan jalan kampung, sebelah Timur tanah P.Paiman, sebelah barat Jalan Raya, sebelah Utara tanah kavling;
  - Bahwa tanah yang dijual kepada Mastur dan kepada Achwan berdekatan/bersebelahan;
  - Bahwa saksi tahu kalau tanah Rodiyah sudah dijual karena saksi sebagai perantara atau yang menawarkan;
  - Bahwa saksi tidak tahu Mastur pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain;
- Atas keterangan saksi tersebut baik Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V dan VI akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi **SUDARMAJI**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut  
:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Rodiyah dan tahu Rodiyah mempunyai tanah seluas 4.000 M2;
- Bahwa sekarang tanah tersebut sudah dijual oleh Rodiyah kepada Achwan 2.000 (dua ribu) M2 pada bulan April 2016 yang 2.000 (dua ribu) M2 tidak tahu siapa pemiliknya;
- Bahwa tanah milik Rodiyah tersebut berasal dari Ponidin, Ponidin memperoleh dari ayahnya Rifai;
- Bahwa saksi tidak tahu Ponidin punya tanah lagi apa tidak;
- Bahwa tanah tersebut pernah dikerjakan Rodiyah tetapi sampai kapan saksi tidak tahu tetapi tanah tersebut pernah diterlantarkan Rodiyah karena ada anak Ponidin yang menggugat;
- Bahwa Achwan menggarap/mengerjakan tanah tersebut pada tahun 2016 dan ditanami ketela pohon;
- Bahwa saksi tahu tanah Rodiyah yang dijual kepada Achwan karena saksi juga menjadi saksi dijual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan ponidin;
- Bahwa saksi tahu tanah Rodiyah yang dijual kepada Achwan karena saksi juga menjadi saksi dijual beli tanah tersebut;
- Bahwa Ponidin punya 2 anak bernama Haji Ali sudah meninggal dan Royhatin;
- Bahwa tanah rodiah berasal dari hibah dari Ponidin;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Rodiyah satu Desa;
- Bahwa Achwan menjadi sekdes sampai tahun 1997;
- Bahwa saksi kenal dengan Rifai
- Bahwa saksi menjadi saksi jual beli tanah antara Achwan dengan Rodiyah di Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi selalu terlibat jika ada jual beli tanah di desa;
- Bahwa saksi tahu Rodiyah menjual tanah ke Mastur;
- Bahwa saksi mulai menjabat sebagai Sekretaris Desa Pakisjajar antara tahun 1997/1998;
- Bahwa saksi tahu bahwa Ponidin menghibahkan tanahnya ke Rodiyah dari leter C;
- Bahwa setahu saksi Rodiyah menjual sebagian tanahnya kepada Achwan tahun 1995;
- Bahwa letak tanah Achwan disebelah utara sebelah selatan tanah orang lain;

Halaman 70 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

### 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)

Halaman 70



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang jadi sengketa itu tanah yang ada pagarnya tetapi siapa yang punya saksi tidak tahu;
  - Bahwa batas-batas tanah yang jadi sengketa sebelah selatan tanah milik orang lain/ruko, sebelah timur tanah milik Paiman, sebelah barat Jalan Raya, sebelah Utara kavlingan;
- Atas keterangan saksi tersebut baik Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V dan VI akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya maupun dalil - dalil sangkalannya tersebut di atas, Tergugat II mengajukan saksi antara lain sebagai berikut :

1. Saksi **SUPARMAN**, yang menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diajak Achwan menyerahkan uang ke Rodiyah dan waktu itu Achwan mengatakan uang Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sudah diserahkan dengan menunjukkan surat dan dibaca Rodiyah;
- Bahwa waktu itu Achwan juga menyerahkan uang kepada Rodiyah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa bentuk surat itu kwitansi yang ada materainya;
- Bahwa saksi tidak tahu katanya Kwitansi tersebut bukti kalau tanah tersebut milik Achwan;
- Bahwa yang membuat kwitansi uang Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi diajak Achwan kerumah Rodiyah sekitar bulan Mei 2016 pada waktu itu saksi bertemu Achwan di jalan;
- Bahwa waktu di rumah Rodiyah uang yang diserahkan Achwan ke Rodiyah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan pada saat itu ada P.Bambang, Achwan, Rodiyah dan saksi sendiri;
- Bahwa untuk penyerahan uang yang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) itu ada kwitansi atau tidak saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran yang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dalam bentuk uang cash dan ditaruh dalam tas kresek;
- Bahwa sebelum Achwan menyerahkan uang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Rodiyah, Achwan menunjukkan kwitansi

Halaman 71 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Rodiyah dan mengatakan kalau yang Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sudah dibayar;

- Bahwa pada saat penyerahan uang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dari Achwan ke Rodiyah saksi tidak ada tanda tangan apa – apa saksi hanya melihat penyerahan uang saja;
- Bahwa pada saat penyerahan uang tersebut ada P.bambang, Achwan, Rodiyah dan Saksi sendiri di rumah Rodiyah;
- Bahwa tahu letak tanah tersebut saat itu saksi tinggal di Pakisjajar karena ditunjukkan oleh pak achwan ke lokasi tersebut;
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa tanah itu ditanami jagung yang sebelahnya ada bangunan ru ko, tanah tersebut ada pagar hidup;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak kenal dengan Singgih Sugiarto;
- Bahwa saksi tidak tahu kwitansi tersebut ditindak lanjuti ke proses berikutnya atau tidak;

Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, kuasa Tergugat III, IV,V dan VI akan menanggapinya dalam kesimpulan;

## 2. Saksi **PURWONO EDI SUSILO**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa waktu itu saksi kerja bertemu dengan Achwan terus diajak kerumah Rodiyah untuk menjadi saksi penyerahan uang dari achwan kepada Rodiyah;
- Bahwa uang yang diserahkan Achwan kepada rodiyah sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) uang tersebut diserahkan dirumah Rodiyah yang pada saat itu ada achwan, rodiyah, suparman dan saksi;
- Bahwa uang itu pembelian tanah di Pakisjajar;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah tersebut sebelah selatan Ruko, sebelah utara gudang Ple as sebelah timur tanaman tebu dan sebelah barat jalan raya, luasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa harga tanah tersebut Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) selain menyerahkan uang Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) achwan juga menunjukkan kwitansi yang tertulis Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) diterima oleh Imam Bahrul;

Halaman 72 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

#### 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

- Bahwa penyerahan uang Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) saksi tidak tahu;
- Bahwa penyerahan uang Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) diserahkan secara ches yang ditaruh dikresek warna hitam;
- Bahwa yang membuat pagar tembok adalah Achwan;
- Bahwa hubungan Imam Bahrul dengan Rodiyah saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah tersebut ditanami singkong dan sengon  
Atas keterangan saksi tersebut kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I, kuasa Tergugat II, kuasa Tergugat III, IV dan V akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya maupun dalil - dalil sangkalannya tersebut di atas, Tergugat III, IV dan V mengajukan saksi antara lain sebagai berikut

1. Saksi **JUPRI RASMAN**, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Selama hidupnya Ponidin pernah beberapa kali menikah yang pertama menikah dengan Mustamah mempunyai 2 (dua) anak Ali dan Roichatin kemudian cerai, kedua menikah dengan Kasiatun cerai mati tidak punya anak dan ngangkat anak bernama Napiah, ketiga menikah dengan Rodiyah tidak punya anak;
  - Bahwa sekarang Ali sudah meninggal dan Roichatin masih hidup;
  - Bahwa Ponidin meninggalkan warisan kepada Roichatin berupa rumah dan pekarangan di Pakisjajar dan tegal yang sekarang jadi sengketa tersebut;
  - Bahwa saksi tahu tanah sengketa tersebut tetapi luas dan batas tanahnya saksi tidak tahu;
  - Bahwa selain tanah yang disengketakan tersebut Ponidin juga punya tanah di Pakiskembar dan juga punya bedak dipasar;
  - Bahwa tanah yang disengketakan tersebut dijual Rodiyah dan Napiah pada saat Ponidin sudah meninggal;
  - Bahwa saksi tidak tahu siapa sekarang yang menguasai tanah sengketa tersebut;
  - Bahwa Roichatin dapat warisan rumah rubuh (rusak);
  - Bahwa rumah yang ditempati Roichatin sekarang rumah dari suaminya;
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan singgih sugiharto;
  - Bahwa saksi tidak tahu kepada siapa tanah sengketa tersebut dijual;

Halaman 73 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

### 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

- Bahwa saksi tidak tahu Ponidin menghibahkan tanah kepada Rodiyah
  - Bahwa tanah yang disengketakan tersebut ada rumahnya yang ditempati Pak Husnan, didekat tanah sengketa itu tidak ada ruko;
  - Bahwa saksi tidak punya hubungan apa-apa dengan Ponidin hanya sebagai tetangga;
  - Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah sengketa sekitar 50 M;
  - Bahwa saksi tahu tanah dan rumah dijual oleh Rodiyah dan Napiyah yang beli Husnan;
  - Bahwa saksi tahu tanah tersebut dijual oleh Rodiyah dan Napiyah tetapi siapa yang beli saksi tidak tahu;
  - Bahwa sebelumnya tanah tersebut digarap Ponidin;
  - Bahwa setelah Ponidin meninggal saksi tidak tahu siapa yang menggarap tanah sengketa tersebut;
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Imam Bahrul;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui bukti kwitansi
  - Bahwa saksi tahu sendiri harta-harta Ponidin;
  - Bahwa Napiyah anak angkat Bu Kasiatun;
  - Bahwa saksi tidak tahu Ponidin memberi hibah kepada Rodiyah;
  - Bahwa saksi tahu bahwa tanah tersebut dijual oleh Rodiyah;
  - Bahwa batas tanah yang disengketakan sebelah utara tanah orang lain (P.Kasin), sebelah Selatan Jalan Raya, sebelah barat Jalan Raya, sebelah timur Jalan terobosan;
  - Bahwa tanah sengketa tersebut ada bangunannya;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai jual beli tersebut;
- Atas keterangan saksi tersebut kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I, kuasa Tergugat II, kuasa Tergugat III, IV dan V akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi **Ahmad Nuhun**, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Ponidin tetapi Ponidin sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi dengan Ponidin satu Desa, rumah saksi dengan rumah Ponidin berjarak 50 M;
- Bahwa semasa hidupnya Ponidin pernah menikah tiga kali, yang pertama dengan Mustamah lalu cerai mempunyai dua anak yang pertama H.Ali Muzaki telah meninggal dunia anak kedua Roihatin masih hidup, pernikahan kedua dengan Kasiatun meninggal dunia dalam

Halaman 74 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernikahan tidak punya anak dan mengangkat anak bernama Napiah  
pernikahan ketiga dengan Rodiyah masih hidup dan tidak punya anak;

- Bahwa Ponidin punya tanah dan rumah di Trajeng seluas kurang lebih 3.000 M2 sampai 4.000 M2 yang dikuasai P.Husnan;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut Rodiyah dan Napiah;
- Bahwa selain tanah tersebut Ponidin punya tanah di tepi jalan Raya Jabung – Pakis luas sekitar 4.000 M2 dan sekarang ditanami sengan, termasuk rumah yang ditempati Husen;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa tersebut, batas tanah sebelah utara tegalan, sebelah selatan tidak tahu, sebelah timur Jalan Raya, sebelah barat pohon-pohon;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Singgih Sugiharto;
- Bahwa tanah Ponidin pisah-pisah ada yang ada rumahnya ada tegal ada sawah;
- Bahwa tanah tersebut sudah ada bangunannya;
- Bahwa tanah tersebut sudah 5 (lima) tahun yang lalu dijual Rodiyah;
- Bahwa tanah tersebut dulu ditanami kates;
- Bahwa tanah Ponidin ada 3 termasuk tanah sengketa;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut Rodiyah dan Napiah;
- Bahwa setelah Ponidin meninggal dunia yang mengerjakan tanah tersebut istrinya;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah tersebut dijual dikasih tahu H.Ali Muzaki;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Imam Bahrul;
- Bahwa Royhatin tidak pernah menguasai tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti T.II-4 mengenai kwitansi tersebut;
- Bahwa saksi tahu tidak tahu ada hibah dari ponidin ke Rodiyah;
- Bahwa seingat saksi tanah tersebut dijual Rodiyah sebelum saksi meninggalkan Desa Pakisjajar;
- Bahwa tanah seluas 4.000 M2 tersebut dijual semua oleh Rodiyah:  
Atas keterangan saksi tersebut kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I, kuasa Tergugat II, kuasa Tergugat III, IV dan V akan menanggapi dala kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V dan VI telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 19 Juli 2017;



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 ;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa didepan persidangan Tergugat I, III, IV dan V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas;
2. Gugatan kurang pihak karena Dokter Diah Prabawati Retnani tidak diikuti sertakan dalam perkara a quo;
3. Ketidak jelasan pihak-pihak atau siapa yang dimaksud sebagai Tergugat turut Tergugat ;
4. Gugatan keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatannya tertanggal 25 Januari 2017 mengenai perbuatan melawan hukum dimana Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang sudah dibeli (tanah sengketa) dan sudah bersertifikat tidak dapat dikuasai oleh Penggugat oleh karena tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan telah dikuasai oleh pihak lain (Tergugat II), dalam gugatan Penggugat setelah diteliti antara petitum dan posita gugatan Penggugat berkaitan satu sama dan majelis menilai gugatan Penggugat tidak kabur sehingga eksepsi para Tergugat yang menyatakan gugatan kabur haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan ketidakjelasan pihak-pihak sebagai Tergugat dan turut Tergugat didalam gugatan Penggugat sudah jelas menyebutkan Tergugat I, II, III, IV , V, VI dan turut Tergugat beserta identitasnya, dengan demikian pihak-pihak dalam gugatan Penggugat sudah jelas maka eksepsi berkaitan dengan ketidak jelasan pihak-pihak haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi selanjutnya yang menyatakan gugatan a quo kurang pihak karena yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap (*plurium litis consortium*) dan gugatan keliru pihak, Majelis berpendapat bahwa hal tersebut adalah mutlak kewenangan dari Penggugat untuk menarik siapa -



siapa saja yang dijadikan pihak dalam gugatan a quo karena Penggugat sendiri yang merasakan kepentingan dan haknya dirugikan / dilanggar sesuai yurisprudensi MARINomor 305 K/Sip/197 tanggal 16 Juni 2017 dengan kaidah hukum *"untuk menentukan siapa-siapa pihak yang akan digugat oleh Penggugat adalah wewenang dan hak Penggugat"* dan Majelis menilai Penggugat sudah tepat menarik pihak - pihak dalam gugatan a quo sehingga eksepsi *plurium litis consortium* tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak pula ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa inti pokok permasalahan dalam gugatan a quo adalah sebagai berikut :

- Bahwa berawal setelah **PENGGUGAT** mendatangi kantor Desa Pakisjajar dan bertemu langsung dengan kepala Desa Pakisjajar sdr Mohamad Yusuf (TURUT TERGUGAT) untuk keperluan akan melakukan pembayaran PBB tanah yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 m2 atas nama **SINGGIH SUGIHARTO**, mengetahui hal tersebut Kepala desa sdr Mohamad Yusuf meminta melihat sertifikat kepemilikan tanah kepada PENGGUGAT setelah melihat sertifikat tanah tanpa diketahui maksudnya Kepala Desa melakukan pengambilan gambar sertifikat tersebut dengan foto Hand phonenya.
- Bahwa tanah yang telah dibeli Penggugat ternyata telah diperjualbelikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II setelah diketahui adanya Akta Jual Beli Nomor. 356/2016 yang dikeluarkan oleh pejabat PPATS kecamatan pakis tertanggal 25 April 2016 akibatnya Penggugat tidak dapat menguasai tanah tersebut dan merasa dirugikan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mendalilkan bahwa Tergugat I telah menjual tanah di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 m2 kepada Tergugat II sesuai dengan akta Jual beli 356/2016 tertanggal 25 April 2016 dan Tergugat I sebelumnya telah menguasai secara fisik tanah tersebut secara bertahun-tahun dan menyatakan tidak ada peralihan tanah sengketa dari Tergugat I kepada pihak Mastur;



Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya mendalilkan sebagai berikut

- Bahwa berdasarkan riwayat tanah yang ada di buku desa, tanah (Objek sengketa) adalah milik ibu RODIYAH (Tergugat I) dan telah dikuasainya sejak tahun 1980an berdasarkan identitas tanah Persil Nomor 10 Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten Malang;
- Bahwa masih berdasarkan buku tanah desa, Ibu RODIYAH (Tergugat I) mendapatkan tanah *a quo* dari Suaminya yang bernama PONIDI sejak tahun 1980an, kemudian pada tanggal 25 April 2016 Ibu RODIYAH (Tergugat I) dengan persetujuan dari ibu ROICHATIN (Tergugat III) menjual tanah *a quo* kepada M. ACHWAN AR (Tergugat II);
- Bahwa proses transaksi jual beli antara Ibu RODIYAH (Tergugat I) dengan persetujuan dari ibu ROICHATIN (Tergugat III) dengan M. ACHWAN AR (Tergugat II) dituangkan dalam sebuah Akta Jual Nomor 356/2016 tertanggal 25 April 2016 yang dibuat oleh Doctorandus. CHOLIK, Megister Management (Tergugat VI) Yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa timur tanggal 08 Oktober 2014 Nomor: 247/KEP-35.11/X/2014 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta dan juga selaku Camat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang;
- Bahwa pada saat pembuatan dan penandatanganan akta jual beli antara Ibu RODIYAH (Tergugat I) dengan persetujuan dari ibu ROICHATIN (Tergugat III) dengan M. ACHWAN AR (Tergugat II), ibu ROICHATIN diwakili atau memberikan kuasa kepada MOCH RIFAI dan IMAM BAHRUL (Tergugat IV dan Tergugat V) berdasarkan surat kuasa yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah BENEDIKTUS BOSU, SH dengan nomor 42 tertanggal 19 April 2016;
- Bahwasannya data yuridis yang digunakan sebagai alas Jual beli adalah Buku Desa dimana dalam buku Desa tanah *a quo* masih memiliki identitas tanah Persil Nomor 10 Letter C Desa Nomor 2012, Kelas/Blok DIII dengan luas kurang lebih 1954 M2 (seribu sembilan ratus lima puluh empat) yang terletak di Desa Pakisjajar Kec. Pakis Kabupaten Malang atas nama Ibu RODIYAH (Tergugat I) sejak tahun 1980an dan belum ada perubahan sama sekali hingga akhirnya objek *a quo* dijual kepada

Halaman 78 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II. Kalaupun pernah terjadi jual beli sebelumnya seharusnya tercatat dalam buku desa sebagai riwayat tanah untuk objek *a quo*. Dan secara fisikpun tanah *a quo* dikuasai oleh Ibu RODIYAH (Tergugat I);

Menimbang, bahwa Tergugat III, IV dan V dalam jawabannya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat III adalah ahli waris satu-satunya yang masih hidup dari almarhum PONIDIN yang telah meninggal dunia pada tanggal 09 Januari 1993, almarhum PONIDIN telah meninggalkan harta waris yang salah satunya adalah berupa sebidang tanah yang tercatat dengan nomor C : 962, seluas 4040 m<sup>2</sup>, kelas D III, Persil No : 10, terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, atas nama PONIDIN,
- Bahwa tanah tersebut semasa hidupnya diperoleh PONIDIN secara mewaris dari orang tuanya yang bernama P. HARIFAH ARSADI (almarhum), semasa hidupnya PONIDIN tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah tersebut baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain.
- Bahwa bilamana Penggugat mengaku sebagai pihak yang berhak atas sebagian tanah tersebut yakni seluas 1954 m<sup>2</sup> (objek sengketa) dengan dasar Sertipikat Hak Milik Nomor : 2325, maka alas hak kepemilikan tanah tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah,

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat disangkal oleh Tergugat I, II, III, IV dan V, maka berdasarkan ketentuan pasal 1865 KUHPdata, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 7 dan alat bukti keterangan saksi dibawah sumpah, yaitu saksi Ahmad Bedda dan Sukarman ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, II, III, IV dan V untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T.I - 1 sampai dengan T.I - 12, bukti surat T.II - 1 sampai dengan T.II - 16, bukti surat T.III, IV, V - 1 sampai dengan T.III, IV, V - 8, dan alat bukti keterangan Saksi dibawah sumpah, yaitu saksi Supaini, Sudarmaji, Suparman, Purwono Edi Susilo, Jupri Rasman, Ahmad Nuhun;

Halaman 79 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

### 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 berdasarkan pemeriksaan setempat para pihak baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, IV, V dan Tergugat VI menyatakan bahwa tanah sengketa adalah tanah yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan luas 1.954 m<sup>2</sup> meskipun batas-batas yang disampaikan para pihak berbeda akan tetapi apa yang dimaksudkan para pihak adalah obyek yang sama dan luas yang sama;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah tanah obyek sengketa tersebut milik Penggugat berdasarkan alat bukti yang diajukan di persidangan ?

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat - surat maupun keterangan Saksi - Saksi yang diajukan Penggugat, Majelis akan memberikan penilaian sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Foto copy Sertifikat Hak Milik No.2325 dengan luas 1954 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang atas Nama Singgih Sugiharto, diberi tanda (P-1), Penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah dari Dr.Diah Prabawati Retnani, setelah membeli tanah tersebut Penggugat tidak dapat menguasai tanah oleh karena telah dikuasai oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Penggugat Ahmad Bedda petugas/pegawai dari BPN Kabupaten Malang berdasarkan warkah atas tanah sengketa tersebut sertifikat No.2325 berdasarkan data BPN Kabupaten Malang tertulis atas nama Singgih Sugiharto, terbitnya sertifikat atas nama Singgih sugiharto tersebut sesuai dengan data BPN Kabupaten Malang, sertifikat No.2325 terbit tanggal 24 Desember 1999 melalui proses adjudikasi yang diajukan oleh Drs. Mastur kemudian tanggal 18 September 2000 berubah atas nama Keuskupan Malang (akta jual beli Tanggal 25 Agustus 2000 No 48/Pakis/2000 PPAT Hasyim Ghamry,SH), pada tanggal 15 Nopember 2005 berubah menjadi atas nama Drs Haji Agung Mustofa ( jual beli PPAT Suprpto Subowo, SH) tanggal 21 Oktober 2005 No.320/2005), tanggal 6 November 2007 berubah menjadi atas nama Dokter Diah Prabawati Retnani (akta jual beli Tanggal 26 Oktober 2007 No 518/AJB/PKS/FI/X/2007 PPAT Farchan Ismail, SH) tanggal 1 Maret 2010 menjadi atas nama Singgih Sugiharto (akta jual beli tanggal 5 Februari 2010 No.29/Pakis PPAT Agus Teguh Santoso) ;

Menimbang, bahwa sesuai data BPN yang mengajukan awal untuk adjudikasi tanah tersebut Drs. Mastur pada tanggal 15 September 1999, Drs Mastur memperoleh tanah tersebut beli dari Rodiyah (Tergugat I) dengan perjanjian jual beli dibawah tangan tanggal 12 Januari 1997, dasar Rodiyah

Halaman 80 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat I) menjual tanah tersebut kepada Drs Mastur karena ada akta hibah tanggal 2 Juli 1986 dari Ponidin, luas tanah yang dijual Rodiyah (Tergugat I) kepada Drs, Mastur Dalam perjanjian jual beli seluas 2020 M2 tetapi waktu diukur petugas Badan Pertanahan Negara Kabupaten Malang luasnya 1954 M2, tanah tersebut awalnya merupakan leter C Desa No.2012 persil 10;

Menimbang, bahwa dalam akta hibah hanya menyebutkan persil 10, luas tanah 4040 M2 Blok 2 leter C tidak disebut, dalam sertifikat itu luasnya 1954 M2 ini hasil ukur yang dilakukan oleh BPN atas tanah tersebut, dari luas tanah 4040 M2 dijual 2020 M2 berarti ada sisa 2020 M2 tersebut sudah terbit sertifikat atas nama Hengky Rusli, dasar penerbitan sertifikat adalah adanya Akta jual beli yang merujuk pada tanah leter C 1999 persil 10 dan saat itu letter C juga dilampirkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Penggugat Ahmad Bedda tujuan ajudikasi membantu masyarakat untuk mengurus sertifikat dengan cara dipermudah biaya, waktu dan persyaratannya, apabila telah terjadi peralihan maka seharusnya yang dilakukan oleh Desa jika sudah terjadi peralihan kepemilikan tanah terhadap leter C tersebut harus dicoret merah diganti nama pembeli tetapi kalau dijual sebagian diberi keterangan seluas tersebut dijual kepada siapa;

Menimbang, bahwa Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan jual beli sebagai *"suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan"*. Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian jual beli tersebut. Prof. R. Subekti, SH merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut :

*"Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan"*.

Menimbang, bahwa Pengertian sertifikat tanah menurut Undang-undang Agraria pasal 19 yaitu :

Ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah;

Ayat (2) pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

Halaman 81 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanah bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Dengan berdasarkan pasal 19 ayat 1 dan 2 tersebut diatas dengan adanya pendaftaran tanah tersebut sebagai akibat hukumnya maka pemegang hak yang bersangkutan akan diberikan surat tanda bukti hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah tersebut, sehingga hakekat dari sertifikat itu sendiri yaitu :

1. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak baik oleh manusia secara perorangan maupun suatu badan hukum;
2. Merupakan alat bukti yang kuat bahwa subyek hukum yang tercantum dalam sebaliknya atau telah lewat jangka waktu 5 taun sejak penerbitan sertifikat tanah;
3. Memberikan kepastian mengenai subyek dari obyek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Surat edaran Mahkamah Agung No.4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung tahun 2016 :

**a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:**

- Pembelian melalui pelelangan umum;
- Pembelian dilakukan dihadapan Pejabat pembuat akta tanah (PP No.24 tahun 1997);
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

**b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:**

Halaman 82 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

**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

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1868 KUHPdata, yaitu " *Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang - undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai - pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya* " ;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat Sukarman menerangkan mengetahui tanah sengketa adalah milik (Penggugat) Singgih Sugiharto berdasarkan sertifikat yang pernah dilihat, pernah mengurus PBB tanah Penggugat di kantor desa pakisjajar dan mengetahui permasalahan tanah sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa saksi dari Tergugat I bernama Supaini menerangkan tanah milik Rodiyah (Tergugat I) yang diperoleh hibah dari Ponidin dijual kepada Mastur seluas 2.000 M2, saksi Sudarmaji menerangkan bahwa Rodiyah (Tergugat I) pernah menjual tanah kepada Mastur dan Achwan ;

Menimbang, saksi Tergugat II bernama Suparman dan Purwo Edi Susilo menerangkan berkaitan dengan adanya jual beli tanah antara Tergugat I (Rodiyah) dan Tergugat II (Achwan) meskipun saksi Suparman tidak mengetahui tanah mana yang dijual akan tetapi saksi Purwo Edi Susilo mengetahui tanah yang disengketakan dan dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan harga Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, berdasarkan keterangan saksi dari Tergugat III, IV dan V Ahmad Nuhun Bahwa tanah seluas 4.000 m2 tersebut dijual Rodiyah (Tergugat I) sebelum saksi meninggalkan Desa Pakisjajar, Tanah tersebut sudah 5 (lima) tahun yang lalu dijual Rodiyah (Tergugat I), Roichatin (Tergugat III) tidak pernah menguasai tanah sengketa, saksi Juspri Rasman menerangkan tanah yang disengketakan tersebut dijual Rodiyah dan Napiah pada saat Ponidin sudah meninggal;

Menimbang, bahwa permasalahan tanah sengketa tersebut pernah diselesaikan melalui kantor desa pakisjajar akan tetapi tidak berhasil (bukti P-6, P-7, T.III.IV.V-3, T.III.IV.V-4, T.III.IV.V-5), Penggugat pernah mengajukan

Halaman 83 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn





permohonan pengukuran tanah oleh BPN (bukti P-2) untuk menyesuaikan dengan peta bidang di kantor BPN Kab.Malang;

Menimbang, bahwa alas hak yang diajukan oleh Penggugat sebagai dasar kepemilikan atas obyek sengketa berupa bukti surat (P-1) sertifikat Hak Milik No. 2325 atas nama SINGGIH SUGIHARTO merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna ;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagai pembeli dengan penjualnya bernama Dokter Diah Prabawati Retnani berdasarkan (akta jual beli Tanggal 26 Oktober 2007 No 518/AJB/PKS/FI/X/2007 PPAT Farchan Ismail, SH) kemudian tanggal 1 Maret 2010 menjadi atas nama Singgih Sugiharto (akta jual beli tanggal 5 Februari 2010 No.29/Pakis PPAT Agus Teguh Santoso) dalam perjanjian jual beli tanah telah bersertifikat, dalam proses terbitnya sertifikat terdapat keterangan dari BPN Kabupaten Malang mengenai hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat dengan demikian berdasarkan pertimbangan diatas menurut majelis Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum (putusan Mahkamah Agung No.1230 K/sip/1980) ;

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan tanah dari Rodiyah (Tergugat I) kepada Mastur dilakukan dengan prosedur yang benar maka berkaitan riwayat peralihan hak tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 m2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan melalui proses AJUDIKASI dan penerbitan Sertifikat Hak Milik No : 2325, tersebut sejak tanggal 24 Desember 1999 adalah sah menurut hukum maka petitum ke 3 patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke 4, 5, 6 bertumpu pada petitum ke 3 dan oleh karena petitum ke 3 dikabulkan maka terhadap :

- AKTA JUAL BELI No. 48/PAKIS/2000 tertanggal 25 Agustus 2000 antara Drs MASTUR. dijual kepada Keuskupan Malang (The Diocese of Malang) atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang;
- AKTA JUAL BELI No:320/2005 tanggal 21 Oktober 2005 antara Keuskupan Malang (The Diocese of Malang) dengan Drs HAJI AGUNG MUSTOFA.MM, atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AKTA JUAL BELI No:518/AJB/PKS/FI/X/2007 tertanggal 26 Oktober 2007 antara Drs HAJI AGUNG MUSTOFA.MM, dengan Dr DIAH PRABAWATI RETNAJI atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang ;
- AKTA JUAL BELI No:29/PAKIS/2010 tertanggal 05 Februari 2010 antara Dr DIAH PRABAWATI RETNAJI dengan SINGGIH SUGIHARTO atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, serta peralihan hak yang telah didaftarkan dengan Nomor DI.307 :4705/2010, Nomor DI.208 :2443/2010 dan telah disahkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang pada tanggal 01 Maret 2015, adalah sah menurut hukum dengan demikian petitum 4, 5 dan 6 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan keterangan para saksi dari Penggugat dikaitkan dengan bukti P-1 sampai dengan P-5 maka menunjukkan bahwa Penggugatlah sebagai pemilik sah atas tanah sengketa yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, Luas 1954 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan : Tanah milik Ir Mulyadi
- Sebelah Timur : Tanah milik Paiman
- Sebelah Barat : Jalan
- Sebelah Utara : Tanah milik Samsul/Tanah Kavling

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, IV, V dan VI dan turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, apabila melihat dari arti perbuatan melawan hukum dalam bukunya Dr.Munir Fuady, SH.LLM diartikan :

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehat-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Menimbang, bahwa Tergugat IV (Drs.H.Moch Rifai, MM) dan Tergugat V (Imam Bahrul) berdasarkan bukti T.III,IV,V-6 merupakan kuasa dari Tergugat III dalam proses terjadi jual beli dan penyelesaian perkara tanah sengketa dengan Tergugat II, sengketa itu muncul karena Tergugat III (Roichatin) menyatakan

Halaman 85 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



sebagai ahli waris dari Ponidin (vide bukti T.III.IV,V-1, T.III.IV.V-2) dari kejadian tersebut maka jual beli tanah obyek sengketa bukan saja melibatkan Tergugat I akan tetapi juga melibatkan Tergugat III,IV,V (Vide bukti T.II-5);

Menimbang, bahwa telah terjadi jual beli tanah sengketa antara Tergugat I,III,IV,V dengan Tergugat II dengan harga Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), uang penjualan tanah tersebut diserahkan dari Tergugat II kepada Tergugat V (Imam Bahrul) sebagai kuasa dari Tergugat III (vide bukti T.II-14);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-8,T.II-1,T.I-5,T.II-5,T.II-6 pihak Tergugat VI dan Turut Tergugat telah memproses tanah sengketa hingga terjadi peralihan dari Tergugat I kepada Tergugat II, dengan adanya jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, III,IV dan V kepada Tergugat II terhadap obyek sengketa kemudian muncul Akta Jual Beli No.356/2016, prosedur munculnya akta jual beli tersebut juga atas dasar peran camat pakis Tergugat VI dan turut Tergugat selaku kepala desa pakisjajar oleh karena dalam proses penerbitan akta jual beli tersebut Tergugat VI dan turut Tergugat tidak melakukan pengecekan secara detail atau dengan menggunakan proses yang tidak benar, dengan demikian petitum ke 7 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat VI dan turut Tergugat melakukan jual beli tanah tersebut hanya mendasarkan pada buku letter C Desa pakisjajar Nomor 2012, persil No.10 kels III d luas 1954 m2 atas nama Rodiyah tidak melakukan pengecekan di kantor BPN Kab.Malang pada hal dalam warkah yang diajukan oleh saksi dari BPN sebagai proses terbitnya sertifikat letter C Nomor 2012, persil No. 10 juga dicantumkan dalam proses jual beli antara Tergugat I (Rodiyah) dengan Mastur hingga pada akhirnya sertifikat tersebut berganti kepemilikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, IV, V, VI dan turut Tergugat yang telah memperjualbelikan tanah milik orang lain yang bersertifikat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum oleh karena perbuatan para Tergugat dan turut Tergugat bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya, bertentangan dengan kehat-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik, dengan demikian dalil bantahan Tergugat I dan Tergugat II patut ditolak petitum gugatan Penggugat ke 8 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka menurut majelis jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak sah oleh karena tanah sengketa tersebut adalah sah milik dari Penggugat Singgih Sugiharto, oleh karena jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II



tersebut tidak sah maka harus dibatalkan dengan demikian petitum ke 10 beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat I,III,IV,V dan Tergugat II tidak sah dan tanah sengketa telah dikuasai dan digarap oleh Tergugat II maka penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat II (vide bukti T.II-2) adalah tidak sah oleh karena penguasaan tersebut didasarkan pada alas hak yang tidak sah maka penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan demikian petitum ke 11 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II menguasai tanah sengketa dengan tidak sah maka memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengosongkan, mengembalikan tanah sengketa kepada Penggugat dan menghentikan segala aktivitas di tanah sengketa petitum ke 12 dan 14 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Tergugat II melakukan pemblokiran terhadap sertifikat No.2325 di kantor BPN Kab. Malang padahal dapat diketahui tanah sengketa tersebut sudah bersertifikat, dimana Tergugat II mendasarkan pemblokiran tersebut dengan alas hak yang tidak sah dengan demikian perbuatan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum petitum ke 9 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa bagaimana dengan dalil bantahan Tergugat III, IV dan V yang menyatakan bahwa tanah itu adalah hak dari Tergugat III menurut majelis tanah tersebut ternyata telah di jual oleh Rodiyah Tergugat I dimana Rodiyah mendapat hibah dari suaminya Ponidin sehingga dengan demikian dalil Tergugat III, IV dan V yang menyatakan tanah itu yang berhak adalah Tergugat III patut untuk ditolak,

Menimbang, bahwa bagaimana dengan Tergugat IV dan Tergugat V dimana berdasarkan pertimbangan sebelumnya telah menjual tanah sengketa bersama dengan Tergugat I dan Tergugat III sehingga akibat perbuatan para Tergugat tersebut baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, IV, V dan VI mengakibatkan Penggugat tidak dapat menguasai, menggarap tanahnya dan mengalami kerugian;

Menimbang, terhadap petitum ke 13 yang memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) oleh karena Penggugat tidak merinci berkaitan dengan jumlah ganti rugi maka terhadap petitum ke 13 patut untuk di tolak;



Menimbang, bahwa dalam petitum ke 16 dan 17 berkaitan dengan sita jaminan terhadap tanah sengketa dan barang bergerak dan tidak bergerak milik para Tergugat oleh karena tidak pernah dilakukan sita jaminan maka terhadap petitum ke 16 dan 17 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum 15 menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan melaksanakan pengosongan dan penghentian segala kegiatan diatas tanah sengketa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) tujuan uang paksa disini adalah agar pihak yang kalah dapat melaksanakan putusan pengadilan secara sukarela akan tetapi jika pihak yang kalah tetap tidak dapat melaksanakan putusan pengadilan secara sukarela maka pihak yang menang dapat menempuh jalan lain yakni mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan dengan demikian petitum ke 15 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum 18 menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi patut untuk ditolak karena selama perkara belum mempunyai kekuatan hukum tetap maka terhadap putusan perkara aquo belum bisa dijalankan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.III.IV,V-7 dan T.III.IV.V-8 tidak ada relevansinya dengan perkara a quo maka terhadap bukti tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I-7 dan T.II-8 mengenai surat pernyataan dari Sri Sukariyem istri dari Drs. Mastur (alm) yang menerangkan bahwa Drs.Mastur pernah membeli tanah dari Tergugat I (rodiyah) dan telah dijual kembali kepada pihak lain, berdasarkan bukti tersebut dari pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan kebenaran bukti tersebut diatas dengan demikian bukti tersebut tidak beralasan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan bukti T.I-8,T.I-19,T.I-10,T.II-4,T.II-11,T.II-12,T.II-13 merupakan letter C dan surat keterangan letter C dari Kantor Desa Pakisjajar dimana bukti tersebut sebagai dasar bagi Tergugat I,II,III,IV,V,VI dan Turut Tergugat dalam proses jual beli tanah sengketa, oleh karena terhadap tanah sengketa telah terbit sertifikat No.2325 maka terhadap bukti tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I-12,T.I-10,T.II-10,T.II-7,T.II-19 berupa SPPT yang menunjukkan Rodiyah (Tergugat I) dan Tergugat II pernah membayar pajak atas tanah sengketa untuk tahun 2016 dan 2017 oleh karena SPPT





bukan bukti kepemilikan dan secara nyata tanah tersebut telah bersertifikat atas nama Penggugat dengan demikian bukti tersebut patut untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.III.IV.V-5 merupakan bukti yang sifatnya sepihak dan pihak Tergugat III,IV dan V tidak dapat membuktikan kebenaran bukti tersebut maka menurut majelis bukti tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan konvensi terdapat gugatan rekonvensi maka berkaitan dengan biaya perkara akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan gugatan rekonvensi;

#### **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi Penggugat I, II, III, IV, V Rekonvensi / Tergugat I, II, III, IV,V Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas oleh karena tanah sengketa tersebut telah dibahas dalam gugatan konvensi dan ternyata peralihan tanah sengketa dari Rodiyah (Tergugat I) kepada Mastur sampai dengan peralihan kepada Penggugat Singgih Sugiharto dilakukan dengan prosedur yang benar maka dengan demikian Penggugat Singgih Sugiharto sebagai pemilik sah atas tanah sengketa maka terhadap gugatan Rekonvensi Penggugat I, II, III, IV, V Rekonvensi / Tergugat I, II, III, IV,V Konvensi patut untuk ditolak seluruhnya;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat konvensi/Penggugat I, II, III, IV,V dan Turut Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka sudah sepatutnya dihukum untuk membayar ongkos perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan ;

#### **M E N G A D I L I :**

##### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, IV, V ;

##### **DALAM KONVENSI:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa peralihan hak tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan melalui proses AJUDIKASI dan penerbitan Sertifikat Hak Milik No : 2325 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa AKTA JUAL BELI No. 48/PAKIS/2000 tertanggal 25 Agustus 2000 antara Drs MASTUR. dijual kepada Keuskupan Malang (The Diocese of Malang) atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, yang diterbitkan oleh pejabat PPAT Wilayah Singosari HASYIM GHAMRY.SH dan peralihan haknya telah didaftarkan dan disahkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang pada Tanggal 18 September 2000 adalah sah menurut hukum.
4. Menyatakan bahwa AKTA JUAL BELI No:320/2005 tanggal 21 Oktober 2005 antara Keuskupan Malang (The Diocese of Malang) dengan Drs HAJI AGUNG MUSTOFA.MM, atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, yang diterbitkan oleh Pejabat PPAT SUPRAPTO SUBOWO, SH. adalah sah menurut hukum.
5. Menyatakan bahwa AKTA JUAL BELI No:518/AJB/PKS/FI/X/2007 tertanggal 26 Oktober 2007 antara Drs HAJI AGUNG MUSTOFA.MM, dengan Dr DIAH PRABAWATI RETNAJI atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, yang diterbitkan oleh Pejabat PPAT FARCHAN ISMAIL, SH, adalah sah menurut hukum.
6. Menyatakan bahwa AKTA JUAL BELI No:29/PAKIS/2010 tertanggal 05 Februari 2010 antara Dr DIAH PRABAWATI RETNAJI dengan SINGGIH SUGIHARTO atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, yang diterbitkan oleh Pejabat PPAT AGUS TEGUH SANTOSO,SH, adalah sah menurut hukum.
7. Menyatakan bahwa dengan tidak menelusuri kebenaran data ataupun fakta hukum terkait dengan obyek tanah yang di perjual belikan dalam Akta menunjukkan Pejabat PPATS Kecamatan Pakis Kabupaten Malang telah

Halaman 90 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn

#### 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)



lalai dalam melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan pihak Penggugat.

8. Menyatakan bahwa segala prosedur yang dilakukan oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat dalam proses penerbitan akta jual beli BELI No :356/2016 tanggal 25 APRIL 2016 atas tanah milik Penggugat adalah perbuatan melanggar Hukum .
9. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat II melakukan permohonan pemblokiran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang atas tanah Sertifikat Hak Milik No : 2325, atas nama SINGGIH SUGIHARTO dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.
10. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No :356/2016 tanggal 25 APRIL 2016 atas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang diterbitkan oleh PPATS Kecamatan Pakis Kabupaten Malang antara Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum;
11. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, milik Penggugat tanpa hak, April 2016 adalah perbuatan melawan hukum ;
12. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengosongkan dan mengembalikan atau menyerahkan tanah tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325, kepada Penggugat;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menghentikan segala kegiatan diatas tanah Leter C Desa No 2012, Persil No.10, Kelas DIII, Luas 1954 M2 yang terletak di Desa Pakisjajar, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan Sertifikat Hak Milik No : 2325 bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
14. Menolak selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI:**

1. Menolak gugatan Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III, IV, V /Penggugat rekonsensi I, Penggugat Rekonsensi II, Penggugat Rekonsensi III, IV dan V untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum kepada Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III, IV, V, VI dan Turut Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III, IV, V, VI dan Turut Penggugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.076.000.00 (empat juta tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis, tanggal 27 Juli 2017 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, oleh kami HARIS BUDIARSO, SH.MHum sebagai Hakim Ketua Majelis, HANDRY ARGATAMA ELLION, SH.S.Fil, MH dan, I.G.N.A ARYANTA ERA WINAWAN SH., masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 3 Agustus 2017 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim - Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh SUDJOJO, SH sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Kepanjen dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat III, IV, V dan VI tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

HANDRY ARGATAMA ELLION, SH.S.Fil, MH HARIS BUDIARSO, SH.MHum

ttd

I.G.N.A ARYANTA ERA WINAWAN SH.

Panitera Pengganti

ttd

SUDJOJO, SH

Halaman 92 dari 93 Putusan No. 8/Pdt.G/2017/PN.Kpn



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

PERINCIAN BIAYA :

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- ATK	Rp.	50.000,-
- Biaya Panggilan	Rp.	2.415.000,-
- PNPB	Rp.	40.000,-
- Pemeriksaan setempat	Rp.	1.530.000,-
- Redaksi	Rp.	5.000,-
- Meterai	Rp.	6.000,-

**Jumlah :** Rp. 4.076.000,- (empat juta tujuh puluh enam ribu rupiah)