



PUTUSAN

Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tlg

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Tulungagung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

MU'ALLIM, Tempat/ Tgl lahir Tulungagung/ 13 Juni 1977, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Indonesia di Dusun Sumberagung, RT. 04/ RW. 011 Desa Sumberagung Kecamatan Rejotangan, Kabupaten Tulungagung Timur, Alamat Taiwan di No.11 GONG 5 th rd, DayuanTownship Taoyuan County, Taiwan, No.PasporRI B6886505, No.TaiwanID H800169003, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Apriliawan Adi Wasisto, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor “Apriliawan Adi Wasisto, SH & Rekan” yang berkantor di Jalan WR. Supratman Gg.1 Nomor.11 Kabupaten Tulungagung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung tanggal 3 Juni 2022 Nomor 35/Pdt G /2022/PN Tlg;

L a w a n

1. **NURUL HIDAYAH**, Perempuan, Umur ± 42 tahun, bertempat tinggal di Dusun Loding, RT. 05/ RW. 05 Desa Sumberagung Kecamatan Gandusari Kabupaten Blitar, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
 2. **DEDIK SETIAWAN**, Laki-laki, umur ± 33 tahun, bertempat tinggal di Dusun Baran 2, RT. 03/ RW. 04, Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
 3. **NUR HENI**, Perempuan, umur ± 38 tahun, bertempat tinggal di Dusun Baran 2, RT. 03/ RW. 04 Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;
- Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada MH, Reni Kurniasari, SH., dan Mochtar Mustofa, S.Sy., masing-masing Advokat/ Penasihat Hukum pada kantor hukum Mohammad Saifudin, SH & Rekan, yang berkantor di Dusun Kalituri RT.03 / RW.01, Desa Waung Kecamatan Boyolangu Kabupaten



Tulungagung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung tanggal 16 Agustus 2022 Nomor 56/SK/Perd/2022/PN Tlg;

4. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, beralamat di Jalan Diponegoro No. 109 dan 115 Tulungagung, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada AHMAD JUNAEDI, A. Ptnh, M.H., NIP 19690518 198903 1 003, sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, SUTARTI, NIP 19651201 198903 2 006, sebagai Kepala Penata Pertanahan Pertama, SUNARSO, NIP 19650412 198903 1 003, sebagai Kepala Penata Pertanahan Pertama, SEKTI PURWO UTOMO, S.H, NIP 19950421 202204 1 002, sebagai Kepala Penata Muda, masing-masing pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung Jalan Pangeran Diponegoro Nomor 109 dan 115 Tulungagung, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 06/SKU-35.04.MP.02.02/VI/2022 tanggal 07-07-2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca berkas perkara;
- Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Telah memeriksa bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi dimuka persidangan;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Surat Gugatan tertanggal 3 Juni 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung tanggal 3 Juni 2022 dibawah register perkara Nomor 35/Pdt.G/2022/PNTlg, mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat tepatnya tanggal 13 April 2015 telah membeli sebidang tanah dan bangunan dari penjual bernama Puji Astutik yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung, dengan Nomor SHM No. 1217, Surat ukur No. 48/Panjerejo/2006, seluas 308 M² atau seluas 22 Ru atas nama **Puji Astutik**, dengan batas-batas:

- Utara : tanah milik Mantri Agus
- Timur : tanah milik Alm. Bibit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : jalan umum
- Barat : Mbah Karmi

yang untuk selanjutnya bidang tanah pekarangan dan bangunan seluas ± 308 M² dengan batas-batas tersebut diatas mohon dalam perkara ini disebut sebagai **Obyek Sengketa**;

2. Bahwa jual beli tersebut diatas dilakukan berdasarkan saling percaya dan tertulis dalam surat perjanjian jual beli yang dilaksanakan pada tanggal 13 April 2015 antara Penggugat dan Puji Astuti dan dilakukan pembiayaan berdasarkan pada kwitansi pembayaran pada tanggal 14 April 2015 senilai Rp170.000.000,- (Seratus tujuh puluh juta rupiah) dan disaksikan serta ditandatangani oleh Para Tergugat juga;
3. Bahwa beberapa bulan setelah melakukan transaksi terurai pada surat perjanjian jual beli tanah tanggal 13 April 2015, Penggugat bermaksud melakukan memenuhi persyaratan Pendaftaran Tanah dengan berdasar penerbitan Akta Jual Beli dihadapan Camat selaku PPAT Kecamatan Rejotangan, namun penjual yang bernama Puji Astuti yang pada kenyataannya adalah ibu kandung dari Para Tergugat telah meninggal dunia pada hari Rabu, tanggal 29 April 2015 dikarenakan sakit dan setelah itu Para Tergugat/ Ahli Waris dari Puji Astuti sulit dihubungi untuk proses balik nama tersebut dan hingga sekarang permasalahan berlarut-larut tidak tuntas;
4. Bahwa Penggugat ketahui selanjutnya terhadap obyek sengketa masih dikuasai oleh Para Tergugat dan belum bisa dibalik namakan dengan atas nama Penggugat atas Obyek Sengketa tersebut hingga diajukannya gugatan dalam perkara ini;
5. Bahwa namun Penggugat tetap berusaha menyelesaikan persoalan tersebut kepada Para Tergugat dengan cara mengingatkan Para Tergugat selaku ahli waris dari Puji Astuti untuk mengakui dan menyatakan memang benar tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat, namun Para Tergugat hanya mengiyakan saja dan membuat surat pernyataan tanpa mau bertemu untuk melanjutkan proses jual beli hingga menjadi sertifikat hak milik;
6. Bahwa atas tindakan Para Tergugat yang sengaja menghambat proses balik nama jual beli tanah tersebut nyata-nyata Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan hak dan kepentingan Penggugat;
7. Bahwa Penggugat sangat berkepentingan untuk mengesahkan proses jual beli yang telah dilakukan berdasarkan hukum adat diatas dan mengajukan

Halaman 3 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tlg

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

gugatan ini untuk memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan keabsahan jual beli tanah yang dilakukan Penjual/Puji Astutik pemegang sertifikat Hak Milik No. 1217, Surat ukur No. 48/Panjerejo/2006, seluas 308 M² atau seluas 22 Ru atas nama **Puji Astutik**, yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung untuk di atas namakan menjadi atas nama Penggugat/ Mu'allim dan selanjutnya memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung untuk mendaftarkan peralihan haknya;

8. Bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung ditarik sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini untuk nantinya memenuhi dan melaksanakan bunyi putusan pengadilan utamanya pendaftaran proses peralihan hak dari Alm. Puji Astuti/ Para Ahli Warisnya/ Para Tergugat kepada Penggugat berdasarkan putusan pengadilan ini atas Obyek Sengketa yang terurai pada Sertipikat Hak Milik No. 1217, Surat ukur No. 48/Panjerejo/2006, seluas 308 M² atau seluas 22 Ru atas nama **Puji Astutik**;
9. Bahwa adalah beralasan menurut hukum apabila Para Tergugat ataupun siapa saja yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi);
10. Bahwa Penggugat mempunyai prasangka terhadap itikad buruk Para Tergugat selama proses perkara ini berjalan berikut untuk menjamin tuntutan Penggugat atas putusan perkara ini, maka patut dan wajar menurut hukum bilamana Pengadilan Negeri Tulungagung terlebih dahulu untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa;
11. Bahwa gugatan ini diajukan berdasar bukti-bukti akurat serta tidak dapat dibantah kebenarannya, karenanya cukuplah adil dan berdasar menurut hukum bilamana Pengadilan Negeri Tulungagung menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu(uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Tulungagung untuk memeriksa dan mengadili perkara ini yang selanjutnya dapat memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

Halaman 4 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilaksanakan oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tulungagung atas Obyek Sengketa yang diuraikan dalam Posita ke-1 diatas;
3. Menyatakan sah jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat selaku pembeli dan Puji Astutik selaku penjual yang disaksikan oleh Para Tergugat selaku Para Ahli Waris penjual atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung dan terurai pada Sertipikat Hak Milik No. 1217, Surat ukur No. 48/Panjerejo/2006, seluas 308 M² atau seluas 22 Ru atas nama **Puji Astutik**, dengan batas-batas:
 - Utara : tanah milik Mantri Agus
 - Timur : tanah milik Alm. Bibit
 - Selatan : jalan umum
 - Barat : Mbah Karmi
4. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat yang sengaja menghambat proses balik nama jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah nyata-nyata Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan hak dan kepentingan Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong tanpa suatu syarat apapun kepada Penggugat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (polisi);
6. Memerintahkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, mendaftarkan peralihan hak dari Puji Astutik kepada Penggugat atas tanah dan bangunan yang terurai pada Sertipikat Hak Milik No. 1217, Surat ukur No. 48/Panjerejo/2006, seluas 308 M² atau seluas 22 Ru, yang terletak di Desa Panjerejo, Kecamatan Rejotangan, Kabupaten Tulungagung;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Bilamana Pengadilan Negeri Tulungagung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono);

Halaman 5 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Tlg

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)



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Turut Tergugat datang menghadap kepersidangan masing-masing diwakili oleh Kuasanya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah datang menghadap kepersidangan, meskipun telah dipanggil secara patut dan sah, dan juga tidak mengirim wakilnya yang sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Firmasyah Irwan, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Tulungagung sebagai Hakim Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediasi tertanggal 11 Agustus 2022, upaya perdamaian tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak tercapai perdamaian antara kedua belah pihak maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah membacakan gugatannya, Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada melakukan perbaikan terhadap gugatannya dan pada pokoknya tetap pada gugatannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat tidak ada mengajukan Jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi dan jawaban tertanggal 25 Agustus 2022, yaitu sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. Bahwa Turut Tergugat (*ic.*Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung) menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita-posita maupun petitum gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang bersesuaian dengan dalil-dalil jawaban Turut Tergugat dan hal tersebut diakui secara tegas kebenarannya;

B. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa gugatan penggugat kabur karena obyek sengketa sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat dalam poin 1 (kesatu) yang menyatakan bahwa *"...sebidang tanah dan bangunan dari penjual bernama Puji Astutik yang terletak di Desa Panjerejo, Kecamatan Rejotangan, Kabupaten Tulungagung, dengan nomor SHM No. 1217, Surat Ukur No. 48/Panjerejo/2006, seluas 308 M² atau seluas 22 Ru atas nama Puji Astutik, dengan batas-batas :*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Utara* : tanah milik Mantri Agus
- *Timur* : tanah milik Alm. Bibit
- *Selatan* : jalan umum
- *Barat* : mbah karmi

2. Demikian maka gugatan Penggugat tergolong gugatan yang tidak memenuhi syarat formal mengajukan gugatan karena ketidakjelasan (*obscuur libel*), dan sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim untuk tidak mempertimbangkan lagi dalil-dalil gugatan Penggugat untuk kemudian menyatakan menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

C. GUGATAN ERROR INPERSONA

a. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan tidak terdapat kepentingan dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat dengan dibuktikan bahwa perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang mana obyek sengketa berupa *Sertifikat Hak Milik Nomor 1217, tertanggal 04 Januari 2007, terurai dalam Surat Ukur Nomor 00048/Panjerejo/2006, tertanggal 14 Desember 2006, luas tanah 308 M² atas nama Puji Astutik* menurut poin 2 (dua) gugatan dilakukan oleh Penggugat dengan Puji Astutik dan disaksikan oleh para tergugat. Dengan demikian Turut Tergugat (Badan Pertanahan Kabupaten Tulungagung) jelas tidak terlibat dalam peristiwa tersebut;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dijelaskan diatas, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga untuk sepatutnya dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah disampaikan dalam Eksepsi mohon dianggap terulang kembali dalam Pokok Perkara dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan;
2. Dalam transaksi jual beli tanah, baik penjual maupun pembeli dikenakan pajak. Untuk penjual, dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dengan dasar hukum pengenaan PPh untuk penjual tanah yakni Pasal 1 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual



Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya sebagai berikut:

3. Bahwa selebihnya atas gugatan dari penggugat tidak perlu ditanggapi oleh Turut Tergugat karena itu hanya ilusioner belaka dari penggugat yang tidak didasari dengan fakta;

III. PETITUM

Berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tulungagung melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor : 35/Pdt.G/2022/PNTlg untuk mempertimbangkan dan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- a. Menyatakan gugatan Penggugat yang berkaitan dengan kedudukan Turut Tergugat ditolak untuk seluruhnya;
- b. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau bila mana Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon kiranya dapat menjatuhkan putusan yang seadil–adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya di persidangan tanggal 13 September 2022 sedangkan Turut Tergugat juga telah mengajukan Dupliknya dipersidangan tanggal 19 September 2022 sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, Replik dan Duplik tersebut dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat dipersidangan, sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk No. 3504131306770002, atas nama Mualim, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat perjanjian Jual Beli tanah dan rumah tertanggal 13 April 2015, dari Sdr. Puji Astutik selaku penjual kepada Mu'allim selaku pembeli, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Kwitansi pembelian tanah dari Mu'allim tertanggal 14 April 2015, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 31 Oktober 2021, an Nurul Hidayah, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 10 Nopember 2021, an Nur Heni, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 31 Oktober 2021, an Didik Setiawan, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Kematian tertanggal 29 April 2015, an. Puji Astutik, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa semua bukti surat Penggugat, telah disesuaikan dengan aslinya didepan persidangan, telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas Penggugat juga telah menghadirkan saksi-saksi ke persidangan yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Abdul Rohman**, bersumpah pada pokoknya menerangkan;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga, maupun pekerjaan;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I karena tetangga, namun tidak mempunyai hubungan keluarga, maupun pekerjaan;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II karena tetangga, namun tidak mempunyai hubungan keluarga, maupun pekerjaan;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III karena tetangga, namun tidak mempunyai hubungan keluarga, maupun pekerjaan;
 - Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah berkaitan dengan jual beli tanah dari Puji Astutik selaku penjual dan Mu'allim selaku pembeli, seharga Rp170.000.000,00 (Seratus tujuh puluh juta rupiah);
 - Bahwa tanah yang dijual tersebut terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung, luas tanah kurang lebih 22 Ru, dengan batas-batas sebelah Utara berbatas dengan tanahnya Manteri Agus, sebelah Selatan berbatas dengan Jalan desa, sebelah Timur berbatas dengan tanahnya Bibit, sebelah Barat berbatas dengan tanahnya Karmi;
 - Bahwa jual beli tersebut sekitar 3 tahun yang lalu atau tahun 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Puji Astutik sudah meninggal dunia 2 hari setelah menjual tanahnya;
- Bahwa saksi pernah dimintai tolong oleh Puji Astutik, untuk menjadi saksi dalam penjualan tanahnya tersebut;
- Bahwa pada saat akan dijual, rumah tersebut ditempati oleh Puji Astutik, dan anaknya tersebut;
- Bahwa pembayaran terhadap rumah tersebut sudah dibayar tunai;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan suami Puji Astutik;
- Bahwa anak-anak Puji Astutik tidak keberatan terhadap penjualan tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat surat pernyataan yang ditanda tangani oleh anak-anak Puji Astutik;
- Bahwa saksi pernah melihat asli surat pernyataan tersebut;
- Bahwa surat pernyataan tersebut dibuat oleh Pak Suyanto;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **Ali Mukarom**, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga, maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I, namun tidak mempunyai hubungan keluarga, maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II, namun tidak mempunyai hubungan keluarga, maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III, namun tidak mempunyai hubungan keluarga, maupun pekerjaan;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah berkaitan dengan jual beli tanah dari Puji Astutik selaku penjual dan Mu'allim selaku pembeli, seharga Rp170.000.000,00 (Seratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah yang dijual tersebut terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung, luas tanah kurang lebih 22 Ru, dengan batas-batas sebelah Utara berbatas dengan tanahnya Manteri Agus, sebelah Selatan berbatas dengan Jalan desa, sebelah Timur berbatas dengan tanahnya Bibit, sebelah Barat berbatas dengan tanahnya Karmi
- Bahwa jual beli tersebut sekitar 3 tahun yang lalu atau tahun 2015;
- Bahwa Puji Astutik sudah meninggal dunia 2 hari setelah menjual



tanahnya;

- Bahwa saksi pernah dimintai tolong oleh Puji Astutik, untuk menjadi saksi dalam penjualan tanahnya tersebut;
- Bahwa pada saat akan dijual, rumah tersebut ditempati oleh Puji Astutik, dan anaknya tersebut;
- Bahwa pembayaran terhadap rumah tersebut sudah dibayar tunai;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan suami Puji Astutik;
- Bahwa anak-anak Puji Astutik tidak keberatan terhadap penjualan tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat surat pernyataan yang ditanda tangani oleh anak-anak Puji Astutik;
- Bahwa saksi pernah melihat asli surat pernyataan tersebut;
- Bahwa surat pernyataan tersebut dibuat oleh Pak Suyanto;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **Wiwini Puji Astutik**, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga, maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I, namun tidak mempunyai hubungan keluarga, maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II, namun tidak mempunyai hubungan keluarga, maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III, namun tidak mempunyai hubungan keluarga, maupun pekerjaan;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah berkaitan dengan jual beli tanah dari Puji Astutik selaku penjual dan Mu'allim selaku pembeli, seharga Rp170.000.000,00 (Seratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah yang dijual tersebut terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung, luas tanah kurang lebih 22 Ru, dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan tanahnya Manteri Agus, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan desa, sebelah Timur berbatasan dengan tanahnya Bibit, sebelah Barat berbatasan dengan tanahnya Karmi ;
- Bahwa jual beli tersebut sekitar 3 tahun yang lalu atau tahun 2015;
- Bahwa Puji Astutik sudah meninggal dunia 2 hari setelah menjual tanahnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah dimintai tolong oleh Puji Astutik, untuk menjadi saksi dalam penjualan tanahnya tersebut;
- Bahwa pada saat akan dijual, rumah tersebut ditempati oleh Puji Astutik, dan anaknya tersebut;
- Bahwa pembayaran terhadap rumah tersebut sudah dibayar tunai;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan suami Puji Astutik;
- Bahwa anak-anak Puji Astutik tidak keberatan terhadap penjualan tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat surat pernyataan yang ditanda tangani oleh anak-anak Puji Astutik;
- Bahwa saksi pernah melihat asli surat pernyataan tersebut;
- Bahwa surat pernyataan tersebut dibuat oleh Pak Suyanto;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Kuasa

Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 1217 atas nama Puji AstutikBuku Tanah Hak Milik No. 1217 atas nama Puji Astutik, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotocopy Surat Ukur Nomor : 48/Panjerejo/2006 atas nama Puji Astutik, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;

Menimbang, bahwa bukti surat Turut Tergugat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya didepan persidangan, telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak ada mengajukan bukti saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas luas, batas dan keadaan tanah objek perkara, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek tanah perkara yang hasilnya termuat dalam Berita Acara Sidang pada hariJumat tanggal 21 September 2022;

Menimbang, bahwa terhadap hasil pemeriksaan setempat tersebut telah diberikan kesempatan kepada pihak Penggugat dan Turut Tergugat untuk menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Konklusi / Kesimpulan di persidangan masing-masing tanggal 16 Oktober 2022;



Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat. Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu hal yang telah dimuat dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dalam putusan ini, dan Berita Acara Persidangan tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban dimana didalam Jawaban tersebut selain terhadap pokok perkara, pihak Turut Tergugat juga telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Error In Persona;
2. Gugatan Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat tersebut diatas, yaitu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat tentang Error in Persona, Majelis berpendapat bahwa materi eksepsi Turut Tergugat tersebut tidak berlandaskan hukum karena setelah diteliti ternyata antara posita dan petitum gugatan sudah saling bersesuaian sehingga jelas bagi Majelis akan dalil-dalil gugatan Penggugat dan apa yang dituntutnya dalam gugatannya tersebut. Demikian pula tidak ditemukan adanya pencampuradukan tuntutan dalam posita maupun petitum gugatan yang berakibat pada kaburnya suatu gugatan, dan Majelis berpendapat bahwa eksepsi tersebut sama sekali tidak beralasan karena eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara yang membutuhkan pembuktian nantinya dipersidangan, dengan demikian Eksepsi Turut Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat tentang Gugatan Penggugat kabur, Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi Turut Tergugat tersebut tidak berlandaskan hukum karena setelah diteliti ternyata antara posita dan petitum gugatan sudah saling bersesuaian sehingga jelas bagi Majelis Hakim akan dalil-dalil gugatan Penggugat dan apa yang dituntutnya dalam gugatannya tersebut. Demikian pula tidak ditemukan adanya



pencampuradukan tuntutan dalam posita maupun petitum gugatan yang berakibat pada kaburnya suatu gugatan, dan Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sama sekali tidak beralasan karena eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara yang membutuhkan pembuktian nantinya dipersidangan, dengan demikian Eksepsi Turut Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dengan mendalilkan pula bahwa:

- Bahwa dalam transaksi jual beli tanah, baik penjual maupun pembeli dikenakan pajak. Untuk penjual, dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dengan dasar hukum pengenaan PPh untuk penjual tanah yakni Pasal 1 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Turut Tergugat, maka selaras dengan maksud Pasal 283 R. Bg. dan atau Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, maka kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan dan kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil pendiriannya masing-masing sebagaimana di pertimbangkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 s/d P.7 serta 3 (tiga) orang saksi dipersidangan, Turut Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya juga telah mengajukan bukti surat bertanda TT.1 s/d TT.2;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dalil-dalil gugatan Penggugat didalam acara jawab-menjawab baik didalam gugatan dan Replik Penggugat maupun didalam Jawaban dan Duplik Turut Tergugat, terdapat hal-hal yang tidak dipertentangkan oleh kedua belah pihak yaitu tentang keberadaan objek perkara berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung yang sekarang dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang sudah dibenarkan atau tidak dipertentangkan kedua belah pihak harus dianggap benar dan bernilai sebagai alat bukti oleh karenanya tidak perlu dibuktikan lagi, sehingga Majelis Hakim tidak perlu lagi membuktikan tentang hal yang dibenarkan oleh kedua belah pihak tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dibuktikan adalah anasir perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, yaitu Tergugat telah menguasai dan menempati objek perkara seluas ± 22ru (308 M²) yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : tanah milik Mantri Agus
- Timur : tanah milik Alm. Bibit
- Selatan : jalan umum
- Barat : Mbah Karmi

sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, namun terhadap dalil Penggugat tersebut, tidak pernah dibantah oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dulu syarat formil gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk dapat mengajukan tuntutan hak/gugatan ke Pengadilan maka harus mempunyai kepentingan yang cukup layak serta mempunyai dasar hukum;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 142 RBg/118 HIR hanya mengatur tata cara mengajukan gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan diatur dalam pasal 8 Rv yang mengharuskan gugatan harus memuat identitas para pihak, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan (Fundamentum Fetendi) dan tuntutan (Petitum). Dasar tuntutan (Fundamentum Fetendi) harus menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian kejadian merupakan tentang duduknya perkara sedangkan uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari pada tuntutan;

Menimbang, bahwa dari uraian hukum diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dasar hukum dan dalil gugatan Penggugat sudah



jelas, apakah objek sengketa dalam perkara ini sudah jelas dan apakah para pihak dalam perkara ini sudah lengkap;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan sebagai pemilik atas objek perkara seluas 22ru(308 M²) dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1217 dengan surat ukur Surat ukur No. 48/Panjerejo/2006 atas nama Puji Astutik, dan jika dihubungkan dengan perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat dalam dalil gugatannya yaitu Para Tergugat menguasai dan menempati objek perkara seluas 22 ru (308 M²), yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan mengusahi objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil suatu gugatan sebagaimana diatur dalam pasal 142 RBg/118 HIR tentang tata cara mengajukan gugatan dan pasal pasal 8 Rv tentang Persyaratan mengenai isi gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Turut Tergugat, maka isu hukum yang harus dibuktikan dalam perkara a quo adalah apakah peralihan hak dengan cara perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Puji Astutik telah memenuhi syarat hukum ?;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perjanjian menurut Subekti yaitu suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal;

Menimbang, bahwa dalam suatu perjanjian tentunya membutuhkan suatu persetujuan, persetujuan tersebut mengandung pengertian sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1313 KUHPdata yakni, persetujuan yaitu suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dapat dinyatakan sah apabila telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yakni Perjanjian jual Beli dan Kwitansi pembayaran tanah tanggal 14 April 2015 (vide



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat bertanda P.2 dan P.3), apakah sudah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung pengertian Para Pihak harus setuju/ sepakat mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan dan kesepakatan tersebut harus dicapai tanpa adanya paksaan, Penipuan atau kekhilapan;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Puji Astutik telah sepakat untuk melakukan peralihan hak dengan cara jual beli atas sebidang tanah seluas 22 Ru (308 M²) yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung, sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 13 April 2015;

Menimbang, bahwa kedudukan dan alasan hukum Penggugat dan Puji Astutik dalam melakukan jual beli sebidang tanah tersebut didasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1217 atas nama Puji Astutik;

Menimbang, bahwa ternyata dalam peralihan hak tersebut, Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya yaitu membayar uang pembelian sebesar Rp170.000.000,00 (Seratus tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa klausula yang disepakati oleh Penggugat dan Puji Astutik dalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 April 2015 tersebut menjadi hak dan kewajiban Penggugat dan Puji Astutik selaku pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut, oleh karenanya Majelis berpendapat perjanjian jual beli tertanggal 13 April 2015 tersebut telah disetujui dan disepakati oleh Penggugat maupun Puji Astutik tanpa adanya suatu paksaan dari siapapun sehingga jauh dari unsur kekhilapan dan penipuan;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Puji Astutik telah membuat perjanjian tentang peralihan hak sebidang tanah seluas 22 Ru (308 M²) yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung, dan ternyata apa yang diperjanjikan oleh Penggugat dengan Puji Astutik tersebut tidaklah suatu yang dilarang oleh Undang-Undang, bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan atau ketertiban umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, setelah dihubungkan dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat bertanda P.2 dan P.3 tersebut, Majelis berkesimpulan bahwa alat bukti surat tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dalam ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat maupun dalil-dalil bantahan Turut Tergugat berdasarkan alat bukti surat dan alat bukti saksi yang ada relevansinya dengan dalil-dalil gugatan dan dalil-dalil Jawaban tersebut, karena didalam hukum perdata adalah bersifat formil dan sesuai dengan ketentuan pasal 1866 KUHPerdata dan pasal 284 RBg urutan alat bukti yang pertama adalah alat bukti surat;

Menimbang, bukti surat bertanda P.1, membuktikan tentang identitas Penggugat;

Menimbang, bukti surat bertanda P.2, membuktikan tentang peralihan hak dengan cara jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya pada tanggal 13 April 2015 antara Penggugat dengan Puji Astutik;

Menimbang, bukti surat bertanda P.3, membuktikan tentang pembayaran peralihan hak dengan cara jual beli atas sebidang tanah seluas 22 Ru antara Penggugat sebagai pembeli dengan Puji Astutik sebagai penjual seharga Rp170.000.000,- (Seratus tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bukti surat bertanda P.4, membuktikan tentang pernyataan dari Nurul Hidayah;

Menimbang, bukti surat bertanda P.5, membuktikan tentang pernyataan dari Nur Heni;

Menimbang, bukti surat bertanda P.6, membuktikan tentang pernyataan dari Didik Setiawan;

Menimbang, bukti surat bertanda P.7, membuktikan tentang Puji Astutik telah meninggal dunia pada tanggal 29 April 2015;

Menimbang, bahwa terhadap keabsahan bukti surat bertanda P.1 dan P.7 tersebut, menurut Majelis Hakim bukti surat tersebut adalah bukti yang otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuatnya sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang yang berlaku pada saat bukti tersebut diterbitkan, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat berdasarkan ketentuan hukum pembuktian bukti surat tersebut adalah sempurna sebagai surat atau akta sehingga sah dijadikan sebagai alat bukti tulisan dalam perkara inidapat mendukung dalil-dali gugatan Penggugat, kecuali bukti surat bertanda P.2, P.3, P.4, P.5, P.6 dikategorikan sebagai akta dibawah tangan, oleh karenanya bukti surat tersebut hanya dapat dijadikan sebagai permulaan pembuktian tertulis (begin van bewijs bij geschrifte) dan masih perlu dibuktikan dengan bukti yang lebih kuat dan sempurna;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Turut Tergugat, yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TT.1 dan TT.2 membuktikan tentang alas hak sebidang tanah seluas 22 Ru (308 M²) yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung;

Menimbang, bahwa terhadap keabsahan bukti surat bertanda TT.1 dan TT.2 tersebut, menurut Majelis Hakim bukti surat tersebut adalah bukti yang otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuatnya sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang yang berlaku pada saat bukti tersebut diterbitkan, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat berdasarkan ketentuan hukum pembuktian bukti surat adalah sempurna sebagai surat atau akta sehingga sah dijadikan sebagai alat bukti tulisan dalam perkara inidap dapat mendukung dalil-dali bantahan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat dan alat bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat tersebut diatas, didapati keadaan dan fakta sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 13 April 2015, telah terjadi peralihan hak atas sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya seluas 22 Ru (308 M²) yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung antara Penggugat dengan Puji Astutik, yang diketahui oleh Para Tergugat selaku anak dari Puji Astutik;
2. Bahwa sejak peralihan hak tersebut, Penggugat belum dapat menguasai objek perkara;

Menimbang, bahwa dari keadaan dan fakta tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan hubungan hukum, peristiwa hukum dan perbuatan hukum para pihak terhadap objek perkara dalam perkara a quo sebagaimana dalil gugatan Penggugat atas objek perkara seluas 22 Ru (208 M²) yang dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat tanpa seijin dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P.2, P.3 yang ternyata bersesuaian dengan bukti surat bertanda TT.1 dan TT.2, pada pokoknya telah membuktikan peralihan hak atas sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya seluas 22 Ru (308 M²) yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung antara Penggugat sebagai pembeli dengan Puji Astutik sebagai penjual seharga Rp170.000.000,-



(Seratus tujuh puluh juta rupiah), dan ternyata peralihan hak tersebut diketahui dan disetujui oleh Para Tergugat selaku anak dari Puji Astutik;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan sidang lapangan yang dilaksanakan pada tanggal 21 September 2022 yang dihubungkan dengan bukti surat bertanda P.2, P.3, TT.1 dan TT.2 telah dapat membuktikan timbulnya hak Penggugat atas objek perkara sejak tanggal 13 April 2015 melalui peralihan hak dalam bentuk jual beli antara Penggugat sebagai penjual dengan Astutik sebagai penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, ternyata Para Tergugat juga mengetahui tentang peralihan hak antara Penggugat dengan Puji Astutik, namun Para Tergugat sampai dengan sekarang tidak pernah melaksanakan kewajiban hukumnya untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap nilai dari bukti bertanda P.2, P.3, TT.1 dan TT.2 serta keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Abdul Rohman, saksi Ali Mukarom dan saksi Wiwin, yang pada pokoknya menerangkan Penggugat telah membeli objek perkara dari Puji Astutik pada tahun 2015, dan ternyata bukti surat dan keterangan saksi tersebut tidak pernah dibantah oleh Tergugat maupun Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dari uraian alat bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim mendapati fakta dan keadaan bahwa bukti surat bertanda P.1, P.2, TT.1, TT.2 telah bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yang menerangkan tentang peralihan hak atas objek perkara antara Penggugat dengan Puji Astutik;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dari alat bukti surat dan alat bukti saksi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat berdasarkan bukti surat bertanda P.2, P.3, TT.1, TT.2 telah dapat membuktikan bahwa objek perkara seluas 22 Ru (308 M²) telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat pada tanggal 13 April 2015 karena jual beli antara Penggugat dengan Puji Astutik, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan objek perkara seluas 22 Ru (308 M²) yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung yaitu sebagai pemilik dari tanah perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P.2, P.3, TT.1, TT.2 tersebut diatas, dapat disimpulkan pula bahwa hubungan hukum antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan objek perkara adalah sebagai pemilik yang sah berdasarkan perjanjian jual beli tanggal 13 April 2015;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, oleh karena keterangan saksi-saksi tersebut antara satu dengan lainnya saling bersesuaian dan mendukung satu fakta bahwa benar objek perkara seluas 22 Ru (308 M²) dengan alas hak Nomor SHM No. 1217, Surat ukur No. 48/Panjerejo/2006 (vide bukti surat bertanda TT.1, TT.2), maka alat bukti surat dan saksi tersebut dapat dijadikan sebagai bukti yang kuat dan sempurna mengenai kepemilikan Penggugat terhadap objek perkara tersebut, sepanjang hal ini tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat dengan alat bukti surat dan saksi yang diajukannya kemuka persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terhadap bukti-bukti yang diajukan baik oleh pihak Penggugat maupun oleh Turut Tergugat, baik berbentuk saksi maupun surat, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pihak Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang kepemilikan Penggugat atas objek perkara (objek sengketa) seluas 22 Ru (308 M²) yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tentang petitum kesatu gugatan Penggugat yang menuntut agar Pengadilan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, hal ini baru dapat dipertimbangkan setelah seluruh petitum gugatan dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum kedua gugatan Penggugat yang menuntut agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilaksanakan oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tulungagung atas Obyek Sengketa yang diuraikan dalam Posita ke-1 diatas, oleh karena selama proses persidangan perkara ini sejak gugatan dimasukkan sampai perkara ini diputuskan Pengadilan Negeri Tulungagung tidak ada meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap objek tanah perkara, maka petitum kedua ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum ketiga gugatan Penggugat yang menuntut agar menyatakan sah jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat selaku pembeli dan Puji Astutik selaku penjual yang



disaksikan oleh Para Tergugat selaku Para Ahli Waris penjual atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung dan terurai pada Sertipikat Hak Milik No. 1217, Surat ukur No. 48/Panjerejo/2006, seluas 308 M² atau seluas 22 Ru atas nama **Puji Astutik**, dengan batas-batas:

- Utara : tanah milik Mantri Agus
- Timur : tanah milik Alm. Bibit
- Selatan : jalan umum
- Barat : Mbah Karmi

Oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang kepemilikannya atas objek perkara seluas 22 Ru (308 M²) yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung, yang diperoleh dengan cara jual beli antara Penggugat dengan Puji Asutik, maka berdasarkan bukti surat bertanda P.2, P.3, TT.1 dan TT.2 haruslah dinyatakan sah jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat selaku pembeli dan Puji Astutik selaku penjual yang disaksikan oleh Para Tergugat selaku Para Ahli Waris penjual atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung dan terurai pada Sertipikat Hak Milik No. 1217, Surat ukur No. 48/Panjerejo/2006, oleh karenanya petitum ketiga ini haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum keempat gugatan Penggugat yang menuntut agar menyatakan Perbuatan Para Tergugat yang sengaja menghambat proses balik nama jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah nyata-nyata Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan hak dan kepentingan Penggugat;

Menimbang, bahwa rumusan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan suatu perbuatan dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, apabila memenuhi hal-hal sebagai berikut:

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum;

Dikatakan Perbuatan melawan hukum tidak hanya hal yang bertentangan dengan UU, tetapi juga jika berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang memenuhi salah satu unsur berikut:

- Berbertentangan dengan hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Bertentangan dengan kesusilaan;



- Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepatutan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda;

2. Adanya unsur kesalahan;

Unsur kesalahan dalam hal ini dimaksudkan sebagai perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku;

3. Adanya kerugian;

Yaitu kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum. Setiap perbuatan melawan hukum tidak hanya dapat mengakibatkan kerugian uang saja, tetapi juga dapat menyebabkan kerugian materil dan immateril, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup;

4. Adanya hubungan sebab akibat;

Unsur sebab-akibat dimaksudkan untuk meneliti adalah hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan;

Menimbang, bahwa secara teoritis, adanya suatu perbuatan saja belum sempurna dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena masih disyaratkan bahwa suatu perbuatan nyata baik yang pasif maupun aktif yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut harus ditinjau dari dua sisi yaitu baik dari sisi si pelaku maupun sisi pihak yang merasa dirugikan atas perbuatan tersebut. Dalam hal ini, untuk melihat adanya unsur kesalahan atau *schuld* dari pihak Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan berpedoman pada tiga kriteria penilaian bahwa suatu perbuatan tersebut telah mengandung kesalahan yaitu jika:

1. Perbuatan Tergugat tersebut bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum Tergugat;
2. Perbuatan Tergugat tersebut telah melanggar hak subjektif dari Penggugat;
3. Perbuatan Tergugat tersebut melanggar kaidah, tata susila, kebiasaan dan perbuatan tersebut bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh setiap orang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Ketiga kriteria tersebut diatas juga bersesuaian dengan kriteria dari sudut pertanggungjawabannya, yaitu apakah perbuatan melawan hukum tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepada Tergugat maka harus dipenuhi hal lainnya yaitu:

1. Bahwa kepentingan Penggugat terancam karena adanya perbuatan tersebut;



2. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang melanggar (*Schutznormtheorie*);
3. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum atas perbuatan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa perbuatan Para Tergugat yang didalilkan oleh Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum adalah menguasai dan menempati objek perkara sehingga menghambat proses balik nama jual beli objek perkara, dan sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya tentang telah terbuktinya objek perkara sebagai milik Penggugat, maka tindakan Para Tergugat yang menguasai dan menempati objek perkara tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga petitum keempat ini haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan Penggugat yang menuntut agar menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong tanpa suatu syarat apapun kepada Penggugat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (polisi), oleh karena telah terbukti Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas objek perkara seluas 22 Ru(308 M²) yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung, maka cukup beralasan hukum memerintahkan Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong tanpa suatu syarat apapun kepada Penggugat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (polisi), dengan demikian petitum ini haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan Penggugat yang menuntut agar memerintahkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, mendaftarkan peralihan hak dari Puji Astutik kepada Penggugat atas tanah dan bangunan yang terurai pada Sertipikat Hak Milik No. 1217, Surat ukur No. 48/Panjerejo/2006, seluas 308 M² atau seluas 22 Ru, yang terletak di Desa Panjerejo, Kecamatan Rejotangan, Kabupaten Tulungagung, oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Puji Astutik telah dinyatakan sah, maka kepemilikan objek perkara dengan alas hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Puji Astutik harus beralih kepada Penggugat dan sebagai konsekuensi hukumnya Sertifikat Hak Milik atas nama Puji Astutik tersebut harus dialihkan/ diganti kepada Penggugat, dengan demikian petitum ini haruslah dikabulkan;



Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan Penggugat yang menuntut agar menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi, Majelis Hakim berpendapat walaupun di dalam perkara ini pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat yang tergolong kepada akta autentik yang merupakan syarat dapat dikabulkannya putusan serta merta sebagaimana diatur Pasal 191 R.Bg, namun berdasarkan beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia diantaranya SEMA. No. 13 Tahun 1964, SEMA. No. 5 Tahun 1969, SEMA. No. 3 Tahun 1971 dan SEMA No. 6 Tahun 1975 yang pada pokoknya menegaskan agar Para Hakim diseluruh Indonesia tidak menjalankan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu meskipun syarat diatur pada Pasal 191 Ayat (1) R.Bg terpenuhi, kecuali ada hal-hal yang tidak dapat dihindarkan sedangkan dalam perkara ini Majelis Hakim melihat tidak ada hal-hal memaksa untuk menjatuhkan putusan serta merta tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan Penggugat yang menuntut agar menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat adalah dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebagaimana yang akan disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Mengingat, ketentuan undang-undang yang berkaitan dengan perkara ini khususnya Pasal-pasal dari HIR;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan sah jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat selaku pembeli dan Puji Astutik selaku penjual yang disaksikan oleh Para Tergugat selaku Para Ahli Waris penjual atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Panjerejo Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rejotangan Kabupaten Tulungagung dan terurai pada Sertipikat Hak Milik No. 1217, Surat ukur No. 48/Panjerejo/2006, seluas 308 M² atau seluas 22 Ru atas nama **Puji Astutik**, dengan batas-batas:

- Utara : tanah milik Mantri Agus
- Timur : tanah milik Alm. Bibit
- Selatan : jalan umum
- Barat : Mbah Karmi
- Menyatakan Perbuatan Para Tergugat yang sengaja menghambat proses balik nama jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah nyata-nyata Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan hak dan kepentingan Penggugat;
- Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong tanpa suatu syarat apapun kepada Penggugat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (polisi);
- Memerintahkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, mendaftarkan peralihan hak dari Puji Astutik kepada Penggugat atas tanah dan bangunan yang terurai pada Sertipikat Hak Milik No. 1217, Surat ukur No. 48/Panjerejo/2006, seluas 308 M² atau seluas 22 Ru, yang terletak di Desa Panjerejo, Kecamatan Rejotangan, Kabupaten Tulungagung;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp 3.558.000,00. (tiga juta lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tulungagung pada hari **Senin** tanggal **7 Nopember 2022**, oleh kami **DIDIMUS HARTANTO DENDOT, SH.**, sebagai Hakim Ketua, **DENI ALBAR, SH.**, dan **ERI SUTANTO, SH.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa** tanggal **15 Nopember 2022** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **PAIJAN, SH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tulungagung, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat,



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

Kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Para Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Deni Albar, SH.

Didimus Hartanto Dendot, SH.

Eri Sutanto, SH.

Panitera Pengganti,

Paijan, SH.

Perincian Biaya Perkara :

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Biaya Pendaftaran | : Rp. 30.000, |
| ATK | : Rp. 75.000, |
| Biaya Panggilan | : Rp. 2.298.000, |
| PNBP | : Rp. 60.000. |
| Biaya Pemeriksaan Setempat | : Rp. 1.000.000, |
| Materai | : Rp. 10.000, |
| Redaksi | : Rp. 10.000,. |
| Jumlah | : Rp. 3.558.000,- |