



**PUTUSAN**  
**Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Nia Yulianita**, berkedudukan di Jl. Anyelir Gg. Rama 9XX, Tanjung Bungkak I, Kel. Sumerta, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Setiono, SH., M.H. beralamat di LBH MAS (Mandiri Agawe Santoso) di Ruko Veteran Regency R/17 Lumajang, Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Agustus 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang tanggal 8 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Ahmad Jainuri**, berkedudukan di Perum Amanda Regency No. 1, Rt.007/Rw.001, Desa Labruk Lor, Lumajang, Kab. Lumajang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Sudjatismiko, S.H.,M.H beralamat di Jl.Kolonel Soewandi No.34 C, RT.005, RW.020 Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang tanggal 14 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Lengky Sukanto**, bertempat tinggal di Perum Amanda Regency II Blok B No. 2, Desa Labruk Lor, Lumajang, Kab. Lumajang, Jawa Timur, sebagai **Tergugat II**;
3. **Prabowo Dwi Andriyanto**, berkedudukan di Jl. Letkol Slamet Wardoyo Rt.006/Rw.001, Desa Labruk Lor, Lumajang, Kab. Lumajang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Sujatismiko, S.H.,M.H. beralamat di Jl.Kolonel

*Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



Soewandi No.34 C, Rt.005, Rw.020, Desa Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang tanggal 9 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

**4. Nurul Alfian**, berkedudukan di Jl. Letkol Slamet Wardoyo Rt.006/Rw.001, Desa Labruk Lor, Lumajang, Kab. Lumajang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Sujatmiko, S.H.,M.H. beralamat di Jl.Kolonel Soewandi No.34 C, Rt.005, Rw.020, Desa Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang tanggal 30 September 2022 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

**5. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang**, berkedudukan di Jl. Mayjen Panjaitan No. 106, Kel. Citrodiwangsan, Lumajang, Kab. Lumajang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Safril Novaluardi, S.H., Tatang Haryadi, S.SiT., Donny Priyanggodo, S.H., dan Dika Dwi Setiawan, S.H., yang beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, Jl. Jendral Panjaitan No.106 Lumajang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 September 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang tanggal 14 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang pada tanggal 8 September 2022 dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



## DALAM POKOK PERKARA :

### Tentang legal standing Penggugat dan status Obyek Sengketa

1. Bahwa, pada tanggal 10 Maret 2022 Penggugat telah menerima Hibah dari orangtua Penggugat yang bernama Setiadi Laksono Halim sesuai Akta Hibah No. 33/2022 tertanggal 10 Maret 2022, yang telah dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bernama I Komang Gde Sutarjana, SH., M.Kn yang berdomisili daerah kerja di Kabupaten Lumajang;

2. Bahwa, pemberian hibah orangtua Penggugat kepada Penggugat sebagaimana tersebut pada poin 1 (Satu) diatas berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan/Desa Labruk Lor, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 179, Desa Labruk Lor, Gambar Situasi No. 629, tanggal 11 April 1991, Luas 8.269 M2, atas nama Nia Yulianita (Penggugat), Sertipikat tertanggal 30 April 1991, dengan batas-batas tanah :

Utara : Jalan Perumahan;

Timur : Jalan Raya;

Selatan : Notaris Pringgo;

Barat : Selokan;

Selanjutnya mohon disebut sebagai "**Obyek Sengketa**";

Dan apabila ada perbedaan menyebutkan batas-batas pada Obyek Sengketa, mohon untuk dilakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya dijadikan ketentuan sebagai batas-batas obyek yang sebenarnya digugat oleh Penggugat;

### Tentang penguasaan tanpa hak dan melawan hukum Para Tergugat

3. Bahwa, Obyek Sengketa dahulu telah dibeli oleh orangtua Penggugat dari seseorang bernama H. Asmadin sesuai Akta Jual Beli (AJB) No. 364/2008, tertanggal 30 Desember 2008, yang telah dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Haji Luthfi Irbawanto, SH;

4. Bahwa, oleh karena orangtua Penggugat saat ini dalam kondisi kesehatan yang mulai menurun atau sakit-sakitan, kemudian terhadap Obyek Sengketa oleh orangtua Penggugat dihibahkan kepada Penggugat sesuai Akta Hibah No. 33/2022 tertanggal 10 Maret 2022, agar dapat dikelola serta dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat;

5. Bahwa, pada saat Penggugat bermaksud untuk melihat kondisi Obyek Sengketa, betapa terkejutnya Penggugat ketika melihat Obyek Sengketa telah berdiri beberapa bangunan yang ditempati dan dimanfaatkan oleh Tergugat II,



Tergugat III, dan Tergugat IV untuk digunakan sebagai tempat kegiatan usaha;

6. Bahwa, terhadap penguasaan tanpa hak Obyek Sengketa oleh Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV sebagaimana tersebut pada poin 5 (Lima) diatas, kemudian Penggugat berupaya untuk meminta kembali Obyek Sengketa yang merupakan milik Penggugat berdasarkan hibah dari orangtua Penggugat melalui upaya musyawarah, akan tetapi upaya Penggugat tersebut tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dengan alasan Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah menyewa Obyek Sengketa dari Tergugat I;
7. Bahwa, Penggugat telah beberapa kali melakukan upaya musyawarah kekeluargaan secara baik-baik guna menyelesaikan permasalahan terkait Obyek Sengketa dengan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV), baik dilakukan musyawarah di Kantor Desa Labruk Lor maupun musyawarah di Kantor Kepolisian Resort Lumajang, akan tetapi Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) tetap tidak bersedia untuk menyerahkan kepada Penggugat dan tetap merasa memiliki hak atas Obyek Sengketa;
8. Bahwa, perbuatan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) yang tetap menguasai Obyek Sengketa secara tidak sah serta tidak mau menyerahkan kepada Penggugat, maka kami mohon perbuatan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) tersebut dinyatakan sebagai **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechmatige daad)**;

**Tentang adanya kerugian yang diderita Penggugat**

9. Bahwa, selain Penggugat berhak menuntut pengembalian/penyerahan kembali Obyek Sengketa dimaksud, Penggugat juga berhak menuntut ganti kerugian kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV). Hal ini dikarenakan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) ternyata telah menguasai dan memanfaatkan Obyek Sengketa sebagai tempat kegiatan usaha sejak Tahun 2010 tanpa alas hukum yang dibenarkan oleh Undang-undang, sehingga Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Obyek Sengketa tidak dapat secara bebas dan leluasa menikmati hak-haknya;
- Bahwa, akibat perbuatan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) tersebut Penggugat merasa dirugikan, karena apabila Obyek Sengketa disewakan sebagai tempat kegiatan usaha maka akan dapat menghasilkan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sewa pertahun Obyek Sengketa sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) x 12 Tahun (Tahun 2010 s/d 2022) = Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah);

## **Tentang kewajiban yang harus dipenuhi Para Tergugat**

11. Bahwa, oleh karena Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) tidak bersedia untuk menyerahkan Obyek Sengketa milik Penggugat secara baik-baik, maka Penggugat terpaksa mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Lumajang;

12. Bahwa, oleh karena perbuatan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai serta memanfaatkan Obyek Sengketa sebagai tempat kegiatan usaha tanpa hak yang sah, maka kami mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Lumajang melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan Obyek Sengketa, mengembalikan dalam keadaan semula dengan suka rela tanpa beban syarat apapun, bilamana perlu dengan cara paksa dengan menggunakan bantuan alat-alat negara untuk diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat;

13. Bahwa, akibat perbuatan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) yang telah menguasai Obyek Sengketa tanpa hak yang sah dan melawan hukum sehingga Penggugat menderita kerugian materiil bilamana dinilai dengan uang kerugiannya antara lain sebagai berikut :

- Penggugat tidak dapat menikmati hasil Obyek Sengketa selama 12 (Dua belas) Tahun, yang setiap tahunnya menghasilkan sebesar Rp. 25.000.000,-. Sehingga total kerugian yang telah diderita oleh Penggugat atas penguasaan Obyek Sengketa oleh Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) sebesar Rp. 25.000.000,- x 12 Tahun = Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) yang wajib dibayar oleh Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) secara tanggung renteng dan sekaligus kepada Penggugat;

## **Tentang Sita Jaminan dan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu**

14. Bahwa, agar Obyek Sengketa tidak terjadi peralihan hak dan atau ada upaya pemindah tanganan oleh Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) kepada pihak lain maka kami mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Lumajang melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan atas Obyek Sengketa;

15. Bahwa, dengan mempertimbangkan alat-alat bukti dan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan hukum dalam memutus perkara ini

*Halaman 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*





sehingga Penggugat sebagai pihak yang berhak memperoleh kembali Obyek Sengketa dan sebagai pihak yang dimenangkan dalam perkara ini, maka kami mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Lumajang agar putusan ini untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, maupun kasasi dan atau upaya hukum lainnya;

16. Bahwa, dikarenakan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) sebagai pihak yang bersalah dalam perkara ini maka sudah sepatutnya Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) dibebani membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian dalam Posita gugatan Penggugat di atas, maka kami mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Lumajang melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dalam perkara ini yang amarnya berbunyi :

**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum OBYEK SENGKETA berupa :
  - Sebidang tanah yang terletak di Kelurahan/Desa Labruk Lor, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 179, Desa Labruk Lor, Gambar Situasi No. 629, tanggal 11 April 1991, Luas 8.269 M2, atas nama Nia Yulianita (Penggugat), Sertipikat tertanggal 30 April 1991, dengan batas-batas tanah :

Utara	: Jalan Perumahan;
Timur	: Jalan Raya;
Selatan	: Notaris Pringgo;
Barat	: Selokan;
- adalah sah milik Penggugat berdasarkan hibah dari orangtua Penggugat sesuai Akta Hibah No. 33/2022 tertanggal 10 Maret 2022, yang telah dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bernama I Komang Gde Sutarjana, SH., M.Kn;
3. Menyatakan menurut hukum segala bentuk peralihan hak atas Obyek Sengketa beserta alat-alat bukti yang menyertainya tanpa ijin dan persetujuan Penggugat, sehingga Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan menurut hukum perbuatan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) dengan sengaja menguasai serta memanfaatkan Obyek



Sengketa guna kegiatan tempat usaha tanpa ijin dan tanpa persetujuan Penggugat adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan serta pemanfaatan Obyek Sengketa oleh Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) secara melawan hukum, menimbulkan kerugian sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat (Tegugat I s/d Tergugat IV) dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya yang dengan sengaja menguasai Obyek Sengketa untuk segera mengosongkan Obyek Sengket, mengembalikan dalam keadaan semula dan menyerahkan sepenuhnya dengan sukarela kepada Penggugat tanpa beban syarat apapun dan bilamana perlu dengan cara paksa dengan menggunakan bantuan alat-alat negara ;
7. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) untuk membayar uang kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) secara tanggung renteng dan sekaligus kepada Penggugat;
8. Menetapkan sah dan berharga menurut hukum Sita Jaminan yang telah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Lumajang atas Obyek Sengketa;
9. Menyatakan menurut hukum putusan atas perkara ini yang telah dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Lumajang untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) atau pihak-pihak lainnya melakukan upaya hukum perlawanan, banding, maupun kasasi dan upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR**

Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat datang dengan didampingi oleh Kuasa Hukumnya masing-masing,;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Made Hendra Satya Dharma, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Lumajang, sebagai Mediator;



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Oktober 2022, 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 dan Tergugat III melalui kuasa hukumnya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

**DALAM POKOK PERKARA**

**JAWABAN TERGUGAT I :**

1. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak semua dalil gugatan PENGGUGAT terkecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya;
2. Bahwa dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada Poin 1 dan Poin 2 pada intinya menjelaskan bahwa PENGGUGAT memperoleh Hibah atas sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 179, Desa Labruk Lor, Gambar Situasi Nomor 629, Tanggal 11 April 1991, Luas 8269 m<sup>2</sup> dari orang tuanya yang bernama SETIADI LAKSONO HALIM pada tanggal 10 Maret 2022 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bernama I KOMANG GDE SUTARJANA;
3. Bahwa ternyata Sertipikat Hak Milik Nomor 179, Desa Labruk Lor, Gambar Situasi Nomor 629, Tanggal 11 April 1991, Luas 8269 m<sup>2</sup>, semula adalah milik dan atas nama H. ASMADIN (Alm) yang merupakan orang tua dari TERGUGAT I. Sebagaimana dalil PENGGUGAT dalam Poin 3, sertipikat tersebut berubah keatas nama orang tua PENGGUGAT yaitu SETIADI LAKSONO HALIM berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 364/2008 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Haji LUTHFI IRBAWANTO, S.H;
4. Bahwa TERGUGAT I, Ibu TERGUGAT I yang bernama DJULECHA, Ibu SATIPA serta saudara-saudara kandung dari TERGUGAT I selama ini tidak pernah tahu-menahu bahwa H. ASMADIN pernah melakukan peralihan hak atas tanah kepada SETIADI LAKSONO HALIM sebagaimana dalil PENGGUGAT dalam gugatannya Poin 3;
5. Bahwa SPPT Pajak Bumi dan Bangunan hingga tahun 2017 tetap atas nama H. ASMADIN dan pembayarannya dilakukan oleh H. ASMADIN dan TERGUGAT I;
6. Bahwa TERGUGAT I meyakini bahwa tanah bersertipikat Hak Milik Nomor 179 tetap atas nama Ayahnya (Alm H. ASMADIN) sehingga pada tahun 2008 membangun rumah tinggal diatas tanah tersebut tanpa adanya

*Halaman 8 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*





gangguan dari pihak manapun termasuk dari pihak orang tua PENGGUGAT (SETIADI LAKSONO HALIM);

7. Bahwa pada bulan Juni 2022, TERGUGAT I mendapat somasi dari PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan TERGUGAT I telah melakukan penguasaan tanah tanpa hak atas tanah yang bersertipikat Hak Milik Nomor 179;
8. Bahwa tidak benar pihak PENGGUGAT mengajak TERGUGAT I untuk bermusyawarah mengenai permasalahan penguasaan tanah tanpa hak yang dilakukan oleh TERGUGAT I hingga perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Lumajang.

**JAWABAN TERGUGAT III :**

1. Bahwa TERGUGAT III menolak keras dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT III menempati tanah yang sekarang menjadi Obyek Sengketa dengan cara melawan hak atau melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Bahwa TERGUGAT III menguasai tanah Obyek Sengketa atas dasar perolehan Jual-Beli yang dilakukan oleh Orang Tua TERGUGAT III (BAMBANG SUJATMIKO) dengan H. ASMADIN pada tanggal 26 Desember 1991 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 439/PPAT/XII/1991 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat di Kecamatan Lumajang;
3. Bahwa berdasarkan batas-batas yang tertera dalam Akta Jual Beli tersebut, tanah yang dibeli oleh Orang Tua TERGUGAT III diluar dari tanah Obyek Sengketa;
4. Bahwa dengan demikian penguasaan tanah oleh TERGUGAT III adalah sah menurut hukum karena perolehan haknya tidak melanggar hukum dan patut untuk mendapat perlindungan hukum;
5. Bahwa oleh karenanya TERGUGAT III sangat keberatan untuk membayar kerugian sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT.

**TENTANG PENOLAKAN TERGUGAT I & TERGUGAT III :**

Dengan ini TERGUGAT I dan TERGUGAT III menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT karena tidak berdasarkan pada alasan hukum yang semestinya.

**TENTANG PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT :**

Bahwa permohonan PENGGUGAT untuk sita jaminan terhadap tanah Obyek Sengketa sungguh tidak beralasan secara hukum, sebab fakta di lapangan PENGGUGAT telah melakukan tindakan memagar tanah Obyek Sengketa dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat jalan baru menuju Perumahan Grand Zam-zam pada saat sengketa belum mendapatkan putusan yang mengikat dan final, selain itu tindakan oleh PENGUGAT tersebut dilakukan tanpa adanya musyawarah dengan TERGUGAT I. Oleh karenanya, permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PENGUGAT patut kiranya untuk ditolak.

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai diatas, selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dan mengadili perkara ini sebagai berikut:

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;
3. Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II tidak mengajukan jawaban :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV mengajukan jawaban secara lisan sebagaimana Berita Acara Persidangan tertanggal 9 Nopember 2022 yang pada pokoknya menyatakan bahwa dirinya akan tetap mempertahankan haknya karena lahan/tanah yang ia tempati merupakan hasil warisan dari orangtuanya, dan orang tuanya dulu membeli dari pak H. Asmadin ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat, mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa pemberian hibah orang tua Penggugat kepada Penggugat sebagaimana tersebut, berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan/ Desa Labruk Lor, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 179, Desa Labruk Lor Gambar Situasi No. 629, tanggal 11 April 1991, Luas 8269, atas nama Nia Yulianita (Penggugat), Sertifikat tertanggal 30 April 1991 dengan batas-batas -batas
  - Sebalah Utara : Jalan Perumahan
  - Sebalah Selatan : Notaris Pringgo
  - Sebalah Barat : Selokan
  - Sebalah Timur : Jalan Raya

Halaman 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj



- Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang dalam memproses Serifikat Hak Milik :
  - a. Tidak melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yakni :
    - 1. Peraturan Pemerintah Np. 24./1997, tentang Pendaftaran Tanah
    - 2. Peratutan Menteri Agaria/ Kepala Badan Pertanahan Nasioanal No.03/1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah .
  - b. Tidak melanggar asas umum pemerintahan yang baik
  - c. Telah dengan cermat, teliti dan sudah dengan hati-hati dalam memproses Pendaftaran tanah pada ha katas tanah tersebut diatas ;

**MENGADILI**

1. Bahwa apabila Majelis Hakim mempunyai pendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya / Ex Aequobet bono.

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Replik Tertanggal tertanggal 16 November 2022 dan tertanggal 24 November 2022 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, pihak Tergugat I dan Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Duplik tertanggal 24 November 2022, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa Tergugat IV mengajukan Dupilk secara tertulis yang pada pokoknya :

**I. DALAM EKSEPSI :**

1. Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk Menggugat.
2. Dasar Gugatan Penggugat yang diajukan tidak melewati waktu kepemilikan Tergugat.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, karena Tergugat sudah memiliki bukti pembelian tanah/obyek jauh sebelum Penggugat memiliki tanah/obyek tersebut;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan prosedur hukum sebagaimana semestinya, sebagai berikut:

*Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



- a. Bahwa surat kepemilikan Penggugat telah diterbitkan tahun 2010 tidak sesuai dengan kewenangan administrasi dan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Substansi Bab dan Bagian II Pendaftaran Tanah, Pasal 19 ayat 1 dan ayat 2, Kepastian Hukum dan Proses administrasi, Tergugat menempati tanah/obyek kepemilikan tersebut kurang lebih tahun 1990 dan pelunasan pembelian tanggal 5 Nopember 1998 termasuk bukti biaya balik nama dari H. Asmadin ke Soeyono tanah/obyek tersebut tanggal 8 Mei 1992 dengan bukti (terlampir)

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lumajang agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-9 sebagai berikut ;

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Penetapan Pengadilan Negeri Lumajang No. 28/Pdt.P/2022/PN Lmj tanggal 16 Agustus 2021, diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda P-1.
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Hibah No. 33/2022 tertanggal 10 Maret 2022 diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda P-2.
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 179, Desa Labruk Lor, Luas 8.269 M2, Gambar Situasi No. 629, tertanggal 11 April 1991, atas nama Nia Yuliana (Penggugat) diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda P-3.
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat setoran Pajak Daerah (SPPD) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 atas nama wajib pajak H. Asmadin, tertanggal 5 April 2018 sebesar Rp 918.879,- diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda P-4.



5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat setoran Pajak Daerah (SPPD) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015, atas nama Wajib pajak H. Asmadin, tertanggal 5 April 2018 sebesar Rp 918.879,- diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda P-5.
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat setoran Pajak Daerah (SPPD) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016, atas nama Wajib pajak H. Asmadin, tertanggal 5 April 2018 sebesar Rp 869.210,- diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda P-6.
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat setoran Pajak Daerah (SPPD) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017, atas nama Wajib pajak H. Asmadin, tertanggal 5 April 2018 sebesar Rp 720.202,- diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda P-7.
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat setoran Pajak Daerah (SPPD) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018, atas nama Wajib pajak H. Asmadin diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda P-8
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat permohonan Fasilitas Jalan Warga Rt.06/Rw01, Desa Labruk Lor, tertanggal 30 Agustus 2022 diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda P-9.

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-9 telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai, serta telah pula dibubuhi materai cukup, oleh karenanya telah memenuhi syarat-syarat sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa disamping bukti fotokopi surat-surat tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu: saksi Wiedjiyanto Goenawan, S.H., dan saksi Siswoyo yang didengar keterangannya dibawah Sumpah sesuai dengan agamanya, dimana keterangan saksi-saksi tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

**Saksi 1. WIEDJIYANTO GOENAWAN, S.H.;**

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat (yang bernama Nia), namun tidak ada hubungan keluarga sedarah, semenda, ataupun kaitannya hubungan pekerjaan dan saksi tidak ada yang kenal dengan para tergugat;
- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Desa Labruk Lor;
- Bahwa tanah yang saksi maksud di Desa Labruk Lor tadi adalah tanah milik penggugat (yang benarama Nia);
- Bahwa tanah objek sengketa diperoleh penggugat dari hibah orang tuanya yaitu: Bapaknyadan yang membuatkan akta hibah pada Notaris Komang;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja pada Bank Buana dan Orang Tua penggugat adalah nasabah/customer Bank ditempat saksi bekerja;
- Bahwa benar saksi kenal dengan mertua penggugat bernama lindowati, dan ia pernah minta bantuan saksi agar mengenalkan Notaris di Lumajang untuk menghibahkan tanah tersebut dari Orang tua penggugat kepada penggugat.
- Bahwa saksi berhenti sebagai pegawai Bank sejak tahun 1993;
- Bahwa saksi mulai kenal dengan orang tua penggugat sejak tahun 1989, sampai dengan 1992 ;
- Bahwa hibahnya adalah dari Sdr. Halim (orang tua penggugat) kepada Sdr. Nia (penggugat) bulan maret 2022; (Lalu Kuasa Penggugat menunjukkan bukti surat Penggugat/bukti P-2) ;
- Bahwa luas tanah objek sengketa tersebut sekitar 8000-9000 meter persegi;
- Bahwa proses hibah itu terjadi pada bulan Maret tahun 2022;
- Bahwa batas objek sengketa adalah:
  - Utara : Jalan menuju perumahan Amanda;
  - Selatan : tanah/bangunan milik Notaris Pringgo;
  - Barat : jalan raya Lumajang-Pasirian;
  - Timur : selokan;
- Bahwa pada saat proses hibah saksi ikut ke Notaris, di kantor Notaris juga ada Bu Tutik dan Sastra (Kakak penggugat/ keluarga penggugat)
- Bahwa orang tua penggugat (pak Halim) dalam keadaan sakit, sehingga Ibu Nia (tutik) sebagai pengampu berdasarkan penetapan pengadilan
- Bahwa anak kandung Pak Halim ada 2 (dua) orang yaitu Sdr. Sastra dan Ibu Nia/penggugat;
- Bahwa benar, kakak kandung penggugat (Sdr. Sastra) dan Nia (penggugat) mendapat bagian yang sama sehingga Sdr. Sastra ikut ke notaris;
- Bahwa abjek sengketa itu bagiannya Ibu Nia (penggugat);
- Bahwa saksi tahu tanah milik pak Halim berdasarkan SHM/Sertifikat Hak Milik tanah tersebut masih atas nama Pak Halim,
- Bahwa saksi kenal dengan orang tua penggugat sejak tahun 1991, karena Pak Halim adalah nasabah "khusus" Bank Buana, sebab transaksinya besar-besar, dan saksi saat itu menjabat sebagai analis pada Bank Buana, saksi tahu ada pengambilan jumlah besar yaitu: sekitar 100 juta-an. dan dijelaskan Pak Halim untuk membeli tanah di Labruk yaitu tanah objek sengketa.
- Bahwa saksi lupa nilai besaran kredit yang diajukan orang tua penggugat;
- Bahwa setelah itu saksi memberikan disposisi sebelum nasabah ke teller untuk pencairan;

Halaman 14 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tugas saksi selain memberikan disposisi persetujuan, juga melakukan survey lokasi terhadap objek yang akan dibeli nasabah (pak Halim);
- Bahwa yang bayar pajak tahunan atas tanah tersebut adalah keluarga Pak Halim;
- Bahwa yang saksi ketahui adalah sejak tahun 2001 hingga 2010 yang bayar pajak keluarga Pak Halim;
- Bahwa pada saat pembayaran saksi tidak tahu dan tidak tahu transaksi dengan siapa;
- Bahwa tanah yang akan dibeli Pak Halim adalah tanah yang sekarang disengketakan dalam perkara ini;
- Bahwa pada tahun 1991 keadaan tanah yang sekarang disengketakan dalam keadaan kosong belum ada bangunan sama sekali, juga belum ada perumahan disebelahnya;
- Bahwa saksi lalu menggambarkan batas-batas objek sengketa diatas kertas sebagai berikut;
- Bahwa benar, gambar saksi sudah sesuai dengan keadaan objek sengketa yang sebenarnya;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut dibeli pak Halim dari H. Asmadin pada tahun 1991, lalu oleh pak Halim disertifikatkan ke BPN. Setelah itu oleh pak Halim di hibahkan kepada anaknya yang bernama mbak Nia/penggugat;
- Bahwa benar, tidak ada yang memperlmasalahkan ketika pak Halim mengajukan SHP di BPN Kab. Lumajang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya transaksi jual-beli terhadap tanah yang sekarang disengketakan itu, namun saksi mengetahui jaminannya berupa Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa Sertifikat yang di buat jaminan di Bank Buana bukan SHM tanah sengekata ini, melainkan SHM rumah milik orang tua penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui atas nama siapa SHM terhadap tanah sengeketa sebelum dibeli orang tua penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa orang yang menguasai objek sengketa sekarang;
- Bahwa pada tahun 1991 di atas objek sengeketa belum ada bangunannya;
- Bahwa yang mengantar keluarga Pak Halim ke kantor Notaris adalah saksi;
- Bahwa benar, diatas objek sengketa suda ada 1 (satu) bangunan rumah dan beberapa toko;
- Bahwa objek sengketa sebelah timur adalah selokan, dan tidak ada tanah lain sebagaimana sama persis di Sertifikat Hak Milik tanah tersebut;

*Halaman 15 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar, saksi pernah datang kelokasi/objek sengketa dan melihat selokan kecil itu;
- Bahwa setelah selokan itu adalah tanah milik perumahan;
- Bahwa, benar pada waktu hibah semua keluarga penggugat ikut serta ke kantor notaris;
- Bahwa orang yang bersengketa dalam perkara ini adalah Ibu Nia dengan Haji Asmadin atau ahli warisnya;
- Bahwa tahu kalau yang bersengketa adalah Ibu Nia dengan Haji Asmadin atau ahli warisnya saksi diberitahu oleh penggugat sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu penggugat sengketa dengan siapa;
- Bahwa benar, saksi ikut hadir dan menyaksikan di kantor notaris;
- Bahwa benar, saksi pernah datang dan melihat objek sengketa pada tahun 2001;
- Bahwa pada tahun 1991 saksi juga pernah datang dan melihat objek sengketa, namun keadaannya masih kosong/ belum ada bangunannya;
- Bahwa maksud dan tujuan saksi hadir lagi pada tahun 2001 hadir di objek sengketa untuk kepentingan hibah;
- Bahwa keadaan di objek sengketa sekara sudah berubah, sekarang sudah ada bangunannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal-usul tanah milik H. Asmadin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penjual tanah yang dibeli pak Halim;
- Bahwa pak Halim tidak pernah menyebut harga tanah tersebut;
- Bahwa masud saksi hadir di objek sengketa pada tahun 1991 adalah untuk mengawasi nasabah dan tujuan untuk sebagai laporan keatasan saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu dan juga tidak ikut hadir dalam transaksi atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah tersebut dibeli oleh pak Halim setelah mendapat laporan/cerita dari pak halim sebagai nasabah saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Ketika tahun 1991 pak Halim mengajukan kredit sebesar Rp100.000.000,- (sertus juta rupiah) tanah yang mana yang akan dibeli pak Halim;
- Bahwa saksi mengetahui kalau ada transaksi jual beli atas tanah yang sekarang menjadi sengketa setelah pak Halim cerita kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang mengelola setelah tanah/objek sengketa tersebut dibeli pak Halim;
- Bahwa benar, gambar saya tadi sudah sesuai dengan keadaan tanah yang sebenarnya;

Halaman 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas objek sengketa yang berbatasan dengan selokan (dulu) sekarang berbatasan dengan perumahan;
- Bahwa yang saksi ketahui sebelah barat berbatasan dengan jalan raya (Kec. Pasirian-Kota Lumajang);
- Bahwa maksud dan tujuan pak halim mengajukan kredit sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk membeli tanah dan pengembangan usaha yang lain;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

## **Saksi 2. SISWOYO,;**

- Bahwa saksi dihadapkan dimuka persidangan ini karena da sengketa tanah;
- Bahwa pekerjaan saksi adalah wiraswasta, juga sebagai Ketua RT.06/Rw 01, Desa Labruk Lor, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang;
- Bahwa sengketa itu antara Abah Samsul dengan Bu Nia;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan dengan Abah Samsul dan Ibu Nia;
- Bahwa saksi mengetahui letak objek sengketa karena masih di wilayah Rt saksi juga dekat dengan rumah saksi, yaitu di Desa Labruk Lor, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang;
- Bahwa luas objek sengketa adalah kurang lebih 1 (satu) Hektar;
- Bahwa tanah yang disengketakan milik Ibu Nia;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah miik Nia dari Kepala Desa Labruk Lor, karena pada waktu itu ada surat permohonan yang ditujukan Kepala Desa dari warga setempat untuk minta jalan di objek sengketa yang sebelah selatan;
- Bahwa sebelumnya memang sudah ada jalan, namun warga yang sebelah selatan minta juga, jadi sekarang ada 2(dua) jalan;
- Bahwa skasi tidak mengetahui siap yang membuat jalan yang lama (sebelah utara);
- Bahwa saksi menjadi Ketua RT sejak tahun 2011;
- Bahwa saksi berdomisili di sekitar/dekat objek sengketa sejak tahun 2001;
- Bahwa pada tahun 2001 diatas objek sengketa jalannya hanya satu;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa dari Pak Kepala Desa setempat yaitu :
  - Utara : jalan Perumahan Amanda;
  - Barat : Selokan;
  - Timur : Jalan raya Pasirian-Lumajang;
  - Selatan : bangunan rumah Notaris Pringgo;

Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj

### 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 diatas objek sengketa ada 4 (empat) bangunan yaitu milik Pak Jainuri, Pak Nurul, Pak Andre dan pak Lengki;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang mendasari mereka tinggal diatas objek sengketa;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa sewaktu dibalai desa;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama Ibu Nia (lalu Kuasa Penggugat menunjukkan dan menanyakan apakah bukti P-1 sama dengan yang dilihat di kantor Desa kepada saksi dihadapan Majelis Hakim dan para pihak, lalu saksi menjawab membenarkan);
- Bahwa pembuatan jalan diatas lahan objek sengketa inisiatif warga perumahan;
- Bahwa benar, surat permohonan pembuatan jalan diatas lahan sengketa suratnya juga dikirimkan ke Bu Nia;
- Bahwa yang menyetujui adalah Pak Kades Labruk Lor untuk membuat jalan diatas objek sengketa;
- Bahwa benar, saya melihat sendiri surat permohonannya waktu di kantor desa;
- Bahwa warga disekitar objek sengketa tidak mengajukan kepada pihak lain;
- Bahwa waktu warga mengajukan permohonan secara tertulis untuk membuat jalan pada bulan Agustus 2022;
- Bahwa benar, permohonan pengajuan membuat jalan baru diatas lahan objek sengketa sudah disetujui Bu Nia, lalu warga secara gotong royong (kira-kira 20 orang warga, termasuk saksi) membuat jalan diatas lahan objek sengketa;
- Bahwa tidak ada orang lain/pihak lain yang melarang warga membuat jalan baru diatas lahan sengketa;
- Bahwa saksi tinggal didekat objek sengketa sejak tahun 2011;
- Bahwa pada tahun 2011 lahan pekarang terbuka, kalau sekarang tertutup dengan seng galvalum;
- Bahwa saksi tidak mengetahui orang yang menutup pekarang tersebut dengan seng galvalum;
- Bahwa benar, dipinggir objek sengketa dekat dengan jalan raya ada plang;
- Bahwa benar, sekarang masih ada plang tersebut;
- Bahwa benar, pada tahun 2011 diatas objek sengketa sudah ada bangunannya termasuk bengkelnya pak Andre dan yang lainnya;

Halaman 18 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2011 saksi tidak pernah lewat jalan yang utara diatas objek sengketa tersebut;
- Bahwa dengan dibukanya jalan baru diatas objek sengketa tidak ada yang keberatan;
- Bahwa saksi mengetahui dan pernah melihat Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa pas di Kantor Desa karena waktu itu saksi dipanggil Kepala Desa ;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Kepala Desa kalau pemilik objek sengketa adalah Ibu Nia;
- Bahwa tindakan warga setelah mendapat ijin dari ibu Nia adalah mengadakan rapat/musyawarah untuk kerjabakti;
- Bahwa papan plang milik bu Nia lebi dulu terpasang;
- Bahwa saksi tidak ingat dengan kata-kata dalam papan plang tersebut;
- Bahwa lebih dulu pemasangan papan plang daripada pembuatan jalan baru diatas objek sengketa;
- Bahwa rumah saksi dekat dengan objek sengketa dan masih dalam perumahan kodim disebelah selatan objek sengketa;
- Bahwa benar, sertifikat yang saksi lihat di Kantor Desa Labruk Kidul sama dengan yang saksi lihat di bukti surat milik penggugat (P-1);
- Bahwa benar, yang saksi lihat itu Sertifikat Hak Milik yang asli;
- Bahwa yang saksi lihat warna cover sertifikat tersebut agak kuning;
- Bahwa benar, sertifikat tersebut sempat dibuka;
- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan ibu Nia;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas objek sengketa setelah diberitahu/dikasih cerita oleh pak Kades Labruk Lor;
- Bahwa saksi mengetahui kalau diatas objek sengketa ada beberapa bangunan setelah diberitahu/dikasih cerita oleh pak Kades Labruk Lor;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dan mengetahui tentang batas-batas dan bangunan apa saja yang ada diatas objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan tergugat I (Pak Ahmad Jainuri) karena bukan warga saksi/lain RT, tapi kalau tergugat II (Pak Lengky), tergugat III ( Pak Prabowo Dwi A) dan tergugat IV (Nurul Alfian) adalah warga saya.
- Bahwa pada tahun 2011 sudah ada banunannya;
- Bahwa pada tahun 2011 sudah ada bangunan rumah milik tergugat I (Pak Ahmad Jainuri);
- Bahwa selama ini tidak ada pungutan atau sejenisnya terhadap para penghuni diatas objek sengketa;

*Halaman 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi diangkat menjadi Ketua RT setempat sejak tahun 2021 yang lalu;
- Bahwa saksi berdomisili di Wilayah Kecamatan Kunir sebelum menetap di Perumahan Kodim/dekat dengan objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai objek sengketa pada tahun 2011 ;
- Bahwa tidak ada pihak/orang yang keberatan pada saat warga sekitar objek sengketa dibuat jalan baru ;
- Bahwa saksi mengetahui pada bulan lupa, tahun 2022 kalau ada sengketa di tanah tersebut;
- Bahwa ibu Nia sejak tahun 2011 hingga sekarang tidak pernah menempati objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti fotokopi surat-surat, dimana bukti surat-surat tersebut yaitu:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Nikah No. 66/194/1968, Perkawinan ASMADIN dengan DJULECHA, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T. I-1
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 35.081010/03/01482, Kepala keluarga H. ASMADIN dalam rumah tangganya dengan DJULECHA diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-2
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Petikan dari buku pendaftaran nikah nomor 54/698/1975, Perkawinan ASMADIN dengan SATIPAH diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-3
4. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga No. 470/185/427/802.03/2004, Kepala keluarga H. ASMADIN dalam rumah tangganya dengan SATIPAH diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.1-4
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kematian H. ASMADIN diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-5
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kematian Hj. DJULECHA; diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-6
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kematian Hj. SATIPAH diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-7
8. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 179 atas nama H. ASMADIN diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-8

*Halaman 20 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*

#### 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

9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 19 Agustus 2022 diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-9
10. Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 590/13/427.95.06/2022 diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-10
11. Fotokopi dari fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 21 Januari 1991 Nomor 18, tanpa persetujuan dari istri-istri H. ASMADIN diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-11
12. Fotokopi dari fotokopi Akta Kuasa Menjual tanggal 21 Januari 1991 Nomor 20, tanpa persetujuan dari istri-istri H. ASMADIN diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-12
13. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli Nomor 364/2008 tanggal 30 Desember 2008, tanpa persetujuan dari istri H. ASMADIN diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-13
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Photocopy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016 atas H. ASMADIN terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-14
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Jawaban PPAT Luthfi Irbawanto melalui kuasanya dalam Perkara Nomor 45/Pdt.G/2022/PN.LMJ, yang pada pokoknya membenarkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 364/2008 tanpa persetujuan dari istri H. ASMADIN dan jual beli tersebut tidak disertai dengan serah terima uang maupun penyerahan obyek jual beli berupa tanah dari penjual kepada pembeli diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-15
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No. 41 / II / LMJ / 1990, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-16
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Daftar Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan NOP. 35.08.060.009.008.0023.0 Atas Nama Wajib Pajak H. ASMADIN, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-17
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2003, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-18
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2004, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-19
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2008, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-20

*Halaman 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2010, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-21
22. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2013, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-22
23. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2014, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-23
24. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2015, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-24
25. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2016, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-25
26. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2017, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-26
27. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2018, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-27
28. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2019; diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-28
29. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2020; diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-29
30. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2021; diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-30
31. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pelunasan Pajak Nomor Obyek Pajak 35.08.060.009.008.0023.0 Tahun Pajak SPPT 2022; diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-31
32. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat Keterangan Notaris Nomor: 005/I/L.I/N/2023, Tanggal 11 Januari 2023 tentang Keterangan Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 364 Tahun 2008, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-32

*Halaman 22 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



33. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pembatalan Nomor 01 Tanggal 11 Januari 2023 tentang pembatalan Akta Jual Beli Nomor 364 Tahun 2008, Tanggal 30 Desember 2008 yang dibuat oleh Notaris PPAT H. Lutfhi Irbawanto, S.H., diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-33

34. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Nomor 006/II/LI/2023 tentang pernyataan pembatalan dan menarik Kembali Akta Jual Beli Nomor 364/2008 tertanggal 30 Desember 2008 yang dibuat oleh H. Luthfi Irbawanto, S.H., diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-34

Menimbang, bahwa bukti fotokopi bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-34, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, oleh karenanya telah memenuhi syarat-syarat sebagai alat bukti yang sah kecuali terhadap bukti surat bertanda T.I-4, T.I-8, T.I-11, T.I-12, T.I-13, tanpa disertai dengan aslinya, terhadap bukti surat tersebut akan Majelis pertimbangan apakah dapat dipergunakan untuk memperkuat pembuktian ataukah tidak ;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti surat :

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat III melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti fotokopi surat, dimana bukti surat tersebut yaitu:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta jual-beli Nomor: 439/PPAT/XII/1991 tanggal 26 -12-1991 diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T. III-1.

Menimbang, bahwa bukti fotokopi bukti surat T.III-1 bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, oleh karenanya telah memenuhi syarat-syarat sebagai alat bukti yang sah,;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat IV melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti fotokopi surat-surat, dimana bukti surat-surat tersebut yaitu:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti Biaya balik nama dari nama H. Asmadin kepada Soeyono sebesar Rp60.000,- (enam puluh ribu rupiah) tertanda dan cap Kepala Desa Labruk Lor tanggal 8 Mei 1992 diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T. IV-1.
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti Pelunasan sebidang tanah luas 272M2 dari Urifah Soeyono ke H. Asmadin sebesar Rp4.000.000,- (empat juta rupiah) diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.IV-2.

Menimbang, bahwa bukti fotokopi bukti surat T.IV-1 sampai dengan T.IV-2, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, oleh karenanya telah memenuhi syarat-syarat sebagai alat bukti yang sah;





Menimbang, bahwa Turut Tergugat melalui Kuasanya mengajukan bukti surat-surat, dimana bukti surat-surat tersebut yaitu :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 33, Luas 7820 M2, di Desa Labruk Lor, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang atas nama H. Asmadin, diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.T-1
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 161, Luas 8516 M2, Desa Labruk Lor, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang atas nama H. Asmadin diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.T-2
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 179, Luas 8269 M2, Desa Labruk Lor, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang atas nama Nia Yulianita diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.T-3
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Warkah Tanah daftar Isian(DI) 208 Nomor 735/1990 diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.T-4

Menimbang, bahwa disamping bukti fotokopi surat-surat tersebut di atas, Tergugat I, III dan IV melalui Kuasa Hukumnya juga mengajukan 4 (empat) orang saksi, yaitu: saksi Kusen, saksi Drs. Hambali, saksi Gigih Heruwanto, saksi Muhammad Dedi yang didengar keterangannya dibawah Sumpah sesuai dengan agamanya, dimana keterangan saksi-saksi tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

**Saksi 1. KUSEN:**

- Bahwa saksi kenal baik dengan pak H. Asmadin (orang tua tergugat I) sejak tahun 1990, karena H. Asmadin adalah seorang tokoh yang disegani masyarakat dan beliaunya sering membeli tanah;
- Bahwa pak H. Asmadin tidak pernah membeli tanah yang sedang bersengketa ;
- Bahwa saksi kenal dengan pak H. Asmadin karena sering menawarkan tanah (lain) agar beliau beli;
- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa antara penggugat dengan keluarga Pak H. Asmadin, saksi juga mengetahui posisi tanah yang sengketa sekarang;
- Bahwa yang saksi ketahui terhadap objek sengketa adalah dulu ketika saksi masih aktif sebagai PNS di Puskesmas Kecamatan Summersuko,



tepatnya di Desa Labruk Lor, ketika saksi pulang-pergi selalu melewati objek sengketa itu, dulu saksi pernah mengetahui 2 (dua) kali pak H. Asmadin berada di lokasi objek sengketa itu, ketika saksi tanya dia menjawab sedang menunggu/mengawasi orang bekerja menguruk diobjek sengketa tersebut;

- Bahwa benar, saksi masih ada komunikasi dengan keluarganya/anak-anaknya, kalau penting saya yang datang kerumahnya;
- Bahwa terhadap objek sengketa sekarang sudah ada pagar galvalumnya, ada beberapa bangunannya (warung kopi dan bengkel milik Pak Lengky dan bengkel kenalpot)
- Bahwa saksi mengetahui diatas objek sengketa ada beberapa bangunan sejak 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa pak H. Asmadin meninggal dunia tahun 2016 yang lalu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas terhadap objek sengketa tersebut;
- Bahwa benar batas objek sengketa sebelah timur adalah jalan raya, sebelah utara adalah jalan menuju perumahan Amanda dan selebihnya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau objek sengketa tersebut pernah dialihkan atau dijual oleh pak H. Asmadin kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak hafal jumlah bangunan yang ada diatas objek sengketa, yang saksi ingat adalah bangunan rumah milik H. Achmad Jainuri (T-1), ada warung, ada bengkel dan itu yang saksi ingat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah bangunan itu masuk objek sengketa atau tidak;
- Bahwa pada waktu itu yang saat saksi bertemu dengan pak H. Asmadin, beliaunya tidak menunjukkan batas-batas objek tanah yang diuruk, sehingga saksi tidak mengetahui.
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau ada sengketa kepemilikan terhadap objek sengketa;
- Bahwa pada tahun 1990 memang saksi pernah bertemu dengan pak H. asmadin, umur saksi pada waktu itu kurang-lebi 30-an tahun, dan saksi sudah menjadi PNS di Kecamatan Summersuko yang kantornya di Labruk Lor;
- Bahwa keadaan tanah objek sengketa pada tahun 1990 keadaannya sebagian masih berupa rawa-rawa dan sebagaiannya berupa sawah;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar, dulu saksi selalu melewati jalan raya sebelah objek sengketa kalau pergi pulang;;
- Bahwa objek sengketa dipagari dengan seng galvalum kira-kira sejak 3 (tiga) bulan yang lalu;
- Bahwa saksi mengetahui sendiri karena saksi sering lewat di jalan raya dekat objek sengketa itu;
- Bahwa benar saksi ikut hadir dalam pemeriksaan setempat/PS di objek sengketa karena kebetulan saja lewat di jalan raya itu lalu saksi ikut melihat;
- Bahwa pada saat Majelis Hakim dan para pihak keliling objek sengketa, saksi tidak ikut keliling;
- Bahwa benar. Saksi masih sering komunikasi dan silaturahmi dengan keluarga/anak-anak almarhum;
- Bahwa yang memasang pagar di objek sengketa adalah keluarga Pak Halim (Jin Sek);
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara pak Halim dengan NiaYulianita;
- Bahwa yang saksi ketahui ada 2(dua) papan plang di objek sengketa. Papan pertama milik keluarga pak Halim/Jinsek dan yang ke-dua papan milik keluarga/anak-anaknya alm. Haji Asmadin;
- Bahwa saksi tidak membaca keseluruhannya isi tulisan pada kedua papan plang tersebut;
- Bahwa benar, warung kopi berada diatas objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau ada penjual bunga di objek sengketa tersebut;
- Bahwa bengkel mobil yang berdiri diatas objek sengketa itu milik pak Lengki;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik bengkel knalpot yang berdiri diatas objek sengketa itu;
- Bahwa warung tersebut milik pak Nurul;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bangunan Notaris itu masuk objek sengketa atau tidak;
- Bahwa saksi hadir 1(satu) kali saja dalam pemeriksaan setempat di objek sengketa, dan itupun tidak sengaja ;
- Bahwa dulu pada tahun 1990 ketika pak H. Asmadin menunggu/mengawasi orang bekerja mengurus tanah (objek sengketa)

*Halaman 26 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*

#### 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)



yang berbicara kalau pemilik tanah objek sengketa adalah pak H. Asmadin sendiri;

- Bahwa pada waktu itu pak H. Asmadin tidak membawa surat-surat tanah tersebut;
- Bahwa pagar itu sekarang masih ada dan tidak ada yang keberatan terhadap pagar tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui dan mampir sebanyak 2(dua) kali ke pak Asmadin pada saat beliaunya mengawasi orang yang bekerja menguruk lahannya, dan yang diuruk tepatnya diatas lahan yang sekarang dipakai mendirikan rumah tergugat I;
- Bahwa ketika pak H. Asmadin menunjuk batas-batas dan luas tanah miliknya sekitar tahun 1993, bulan dan tanggal lupa;
- Bahwa keadaan tanah di objek sengketa pada waktu itu (1993) masih dalam keadaan kosong berupa sebagian rawa dan sebagian sawah juga belum ada bangunannya;
- Bahwa saksi bekerja di Puskesmas Kecamatan Sumbersuko pada tahun 1991 sampai dengan 2003;
- Bahwa benar, bangunan seperti warung, bengkel dan lainnya masuk dalam objek sengketa jika melihat cara pak H. Asmadin menunjukkan batas-batasnya kepada saya;
- Bahwa saksi tidak kenal, tapi tahu dengan Sdr. Andri;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas sebelah barat dari objek sengketa
- Bahwa pada waktu itu (1993) pak H. Asmadin tidak pernah cerita kepada saksi kalau dia membeli dari siapa tanah tersebut;
- Bahwa sebelum selesai menguruk, saksi pamit pulang;
- Bahwa saksi tidak ingat pada tahun berapa pak H. Asmadin berada di tanah miliknya;
- Bahwa pak H. Asmadin meninggal dunia pada tahun 2016 di rumah anaknya (Sdr. Achmad Jainuri)
- Bahwa saksi bertemu terakhir kalinya dengan pak H. Asmadin 3 (tiga) tahun sebelum beliaunya meninggal dunia;
- Bahwa, saksi sering bertemu dengan pak H. Asmadin dengan maksud dan tujuan menawarkan tanah;
- Bahwa pak H. Asmadin bertempat tinggal di Desa Sumberejo, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Lumajang;
- Bahwa benar, pak H. Asmadin juga menunjuk sampai rumahnya pak Achmad Jainuri;

*Halaman 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang ditawarkan saksi kepada pak H. Asmadin berada di Desa Sumberanyar, Kecamatan Rowokangkung, Kabupaten Lumajang;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau tanah/objek sengketa dulunya dipindah tangankan kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu soal dasar Achmad Jainuri menempati rumah diatas objek sengketa;
- Bahwa anak kandung pak H. Asmadin berjumlah 5 (lima) orang;
- Bahwa saksi tidak tahu para pemilik bangunan diatas objek sengketa itu sewa atau bukan;
- Bahwa selokan dulu yang saksi ketahui ada disebelah barat objek sengketa atau sebelah kiri rumah pak Achmad Jainuri;
- Bahwa jalan raya jurusan Pasirian-Lumajang ada disebelah timurnya objek sengketa;
- Bahwa benar (dulu) ada parit/sungai kecil dibawah trtoar disebelah utara objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah melewati / memasuki perumahan yang bersebelahan dengan objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu soal siapakah pemilik parait yang ada dibawah trotoar tersebut;
- Bahwa istri pak H. Asmadin ada 2 (dua) yang namanya (Ibu Julaiha dan Ibu Satipah);
- Bahwa pada tahun 1990 istrinya pak H. Asmadin masih satu yaitu Ibu Julaihah;
- Bahwa sejak tahun 2013, pak H. Asmadin sudah beristri dua;
- Bahwa lebih dulu istrinya meninggal dunia daripada pak H. Asmadin;
- Bahwa tahun 1997 diatas objek sengketa tersebut sudah ada bangunan warung dan lainnya dan saksi tidak mengetahui pemiliknya;
- Bahwa sejak tahun 2006 atau 2007 tergugat I (pak Achmad Jainuri) sudah menempati rumah diatas objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat apakah tahun 2006 atau 2007 sudah ada bangunan atau belum diatas objek sengketa tersebut;
- Bahwa benar, pada tahun 2006/2007 pak H. Asmadin masih hidup;
- Bahwa luas lahan/tanah yang ditempati tergugat I/Acmad Jainuri seluas kurang lebih 2000 m2;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau ada maslah antara pak H. Asmadin dengan para pemilik bangunan (warung, bengkel dll);;

*Halaman 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*

### 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 mengetahui para pemilik warung dan bengkel mempunyai dasar hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

## **Saksi 2 Drs. HAMBALI;**

- Bahwa saksi sekarang berdomisili di Jl. Slamet Wardoyo No. 115 Kelurahan Citrodiwangsan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, tepatnya berhadapan dengan rumah pihak tergugat III (Pak Andri) dan bersebelahan sdengan kantor Dinas Koperasi;
- Bahwa saksi berdomisili di Jl. Slamet Wardoyo No. 115 Kelurahan Citrodiwangsan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang sejak tahun 1990;
- Bahwa rumah saksi sebelah timurnya atau seberang jalan raya daripada objek sengketa;
- Bahwa tergugat III menempati bangunan didepan rumah saksi sejak tahun 1991, waktu itu yang mendirikan/ yang membangun orang tua tergugat III yang bernama (Alm.) Bambang Sudjarmiko;
- Bahwa benar, saksi kenal dengan orang tuanya tergugat III, walaupun waktu itu belum banyak tetangga;
- Bahwa menurut cerita dari Orang tua tergugat III kepada saksi sendiri, bahwa ia membeli tanah yang ia tempati dari pak H. Asamadin dan ia menunjukkan Akta Jual Belinya kepada saksi, lalu saya sarankan untuk dikonversi menjadi Sertifikah Hak Milik dan itu terjadi pada tahun 1991;
- Bahwa akta jual beli yang dipegang orang tua tergugat III itu asli karena sudah diketahui dan ditanda-tangani oleh PPAT yaitu pak Camat yang bernama Pak Jadi dan saksi-saksi;
- Bahwa benar, bukti surat tersebut (nomor T.III-1. Berupa akta Jual Beli nomor: 439/PPAT/XII/1991) sama dengan yang saya lihat setelah diberitahu oleh orang tua Tergugat III;
- Bahwa benar, pada tahun 1991 saksi sudah berdomisili ditempat yang saksi tempati sekarang;
- Bahwa orang tua tergugat III meninggal dunia pada bulan Agustus tahun 1999;
- Bahwa benar, diatas objek sengketa pada tahun 1991, disebelah selatan sudah ada beberapa bangunan;
- Bahwa pada tahun 1991 disebelah utara belum ada bangunannya;
- Bahwa sebelum-sebelumnya tidak ada masalah dengan objek sengketa;

*Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*

### 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 benar, saksi kenal dengan pak H. Asmadin;
- Bahwa benar, orang tua tergugat III tinggal diatas objek sengketa tidak ada yang mempermasalahkan;
- Bahwa tidak ada bangunan lagi diutaranya bangunan yang ditempati tergugat IV;
- Bahwa asal usul tanah yang ditempat tergugat IV berasal dari hasil membeli dari Pak H. Asmadin;
- Bahwa saksi mengetahui karena P. Yon (tetangga saksi) cerita kepada saksi;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan sengketa sangat dekat/ seberang jalan raya, cuma beda kelurahan saja
- Bahwa benar, pak H. Asmadin pernah cerita kalau objek sengketa itu miliknya kepada saksi;
- Bahwa pada waktu itu (1991) pak H. Asmadin tidak menunjukkan bukti surat-suratnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas objek sengketa;
- Bahwa batas-batas objek sengketa adalah:
  - Sebelah selatan: bangunan rumah Sdr. Andri/bengkel las;
  - Sebelah Timur: jalan raya;
  - Sebelah Barat: Perumahan Grand Zam-zam;
  - Sebelah Utara: jalan perumahan Amanda;
- Bahwa benar, tanah yang ditempati tergugat III/Andri masuk dalam objek sengketa;
- Bahwa objek sengketa pada tahun 1991 masih berupa rawa dan sawah;
- Bahwa pada waktu itu hanya ada 2(dua) bangunanya yaitu bangunan rumah milik tergugat III dan IV (Andri dan Nurul);
- Bahwa bengkel mobil itu milik Lengki;
- Bahwa benar, disebelah utara ada bangunannya rumah milik tergugat I (Achmad Djainuri) yang masuk objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar atau als hak tergugat I menempati objek sengketa;
- Bahwa saksi menempati rumah diseborang objek sengketa sejak tahun 1990;
- Bahwa dulu (1990) belum ada pagarnya;
- Bahwa pagar galvalum itu dipasang beberapa bulan yang lalu, seblumnya tidak ada;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang pasang pagar di objek sengketa;

*Halaman 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*

#### 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 benar ada 2(dua) papan plang diobjek sengketa, dan yang memasang saksi tidak mengetahui;
  - Bahwa saksi sebelum pension menjadi camat/PPAT mulai tahun 1984 sampai dengan 1990;
  - Bahwa dasarnya adalah Sertifikat jika tanah itu ada sengketa kepemilikan;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui kalau objek sengketa itu sudah bersertifikat atau belum;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, tanah yang ditempati orang tua tergugat III belum bersertifikat;
  - Bahwa benar saksi masih tetap tinggal diseberang jalan objek sengketa;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

## **Saksi 3. GIGIH HERUWANTO :**

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah adanya jual beli antara H. Asmadin dengan Jinsek (Setiadi Laksono Halim);
- Bahwa saksi sebagai karyawannya Notaris H. Lutfhi Irbawanto;
- Bahwa saksi menjadi karyawannya H. Lutfhi Irbawanto sejak tahun 2012;
- Bahwa pada waktu itu saksi menggunakan ijazah SMA;
- Bahwa saksi mempunyai tugas-tugas dilapangan untuk mengurus proses akta jual-beli di kantor-kantor desa;
- Bahwa saksi mengetahui prosedur pembuatan akta jual-beli tanah di notaris;
- Bahwa proses pembuatan akta jual beli tanah terhadap objek sengketa itu dibuat di rumah Jin sek/Setiadi Laksono Halim, karena yang bersangkutan sedang sakit;
- Bahwa kami datang kerumah Setiadi Laksono Halim bersama 3 (tiga) orang yaitu, saya, Pak H. Luthfi Irbawanto dan Sdr. Dedi (teman kantor);
- Bahwa saksi tidak mengetahui sakitnya, namun yang bersangkutan sedang duduk diatas kursi roda;
- Bahwa oleh karena Setiadi Laksono Halim sedang sakit maka tidak bisa tanda-tangan, namun Setiadi Laksono Halim dibantu/dituntun untuk cap jempol dihadapan Notaris H. Lutfhi Irbawanto;
- Bahwa pak H. Asmadin tidak datang karena sudah memberi kuasa penuh kepada pak Setiadi Laksono Halim untuk menjual dan surat kuasa tersebut terlampir dalam surat-surat kelengkapannya;
- Bahwa proses jual-beli di kantor Notaris antara pak H. Asmadin dan pak Setiadi Laksono Halim itu terjadi pada tahun 2016;

*Halaman 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*

### 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

- Bahwa saksi datang kerumah pak Setiadi Laksono Halim hanya 1(satu) kali saja;
- Bahwa benar bukti surat nomor T.I-13 berupa akta jual beli tanah itu yang diproses saksi pada waktu itu di rumah pak Setiadi Laksono Halim dan kantor H. Lutfhi Irbawanto;
- Bahwa mekanismenya adalah jika redaksi akta jual belinya sudah ada dan benar, lalu saksi ikut tanda-tangan di akta tersebut;
- Bahwa ada petugas bagian administrasi yang mempunyai tugas memberi nomor dan tanggal pada akta jual beli;
- Bahwa benar, ada syarat khusus untuk bisa menjadi saksi yang boleh tanda-tangan diatas akta jual beli yaitu sudah bekerja di kantor notaris sudah 4 (empat) tahun;
- Bahwa benar, pada waktu itu ada pihak penjual dan pembeli, juga saksi-saksi;
- Bahwa proses jual beli terhadap tanah/objek sengketa pada tahun 2016;
- Bahwa benar, memang prosesnya seperti yang saksi ceritakan diatas, dan waktu akta jual-beli tersebut di tanda-tangani oleh para pihak (penjual dan pembeli juga saksi-saksi), draft akta jual beli memang belum ada nomor dan tanggalnya;
- Bahwa saksi bekerja di kantor notaris milik H. Lutfhi Irbawanto sejak 2012 sampai dengan 2020;
- Bahwa draf akta jual beli itu diberi nomor dan tanggal setelah diteken pihak-pihak dan diajukan ke pak H. Lutfhi Irbawanto;
- Bahwa yang memberi nomor pada akta jual beli adalah pak H. Lutfhi Irbawanto sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada akta jual beli dicabut;
- Bahwa keluarga pak H. Asmadin tidak ada yang hadir di kantor notaris tersebut;
- Bahwa benar, akta jual beli tersebut sudah selesai dan sampai tahun 2020 tidak ada masalah;
- Bahwa benar, memang ada pembagian tugas. Yang pegawai laki-laki bekerjanya dilapangan, sedangkan yang perempuan bekerja sebagai administrasi;
- Bahwa benar, semua klausul yang terdapat di akta jual beli tersebut sudah dibaca dan diketahui saksi;
- Bahwa alas hak yang dipakai penjual kepada pembeli dihadapan notaris adalah Sertifikat;

Halaman 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj

#### 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 benar, sebelum proses jual-beli dilakukan ada pengecekan sertifikat di Kantor BPN;
- Bahwa benar, ketentuannya adalah semua kewajiban-kewajiban harus dilaksanakan terlebih dulu sebelum akta jual beli itu diproses;
- Bahwa benar, ada pegawai lain yang mempunyai tugas ngecek ke BPN Kab Lumajang;
- Bahwa masalah harga dicantumkan atau tidak dalam klausul akta jual beli tergantung kesepakatan para pihak;
- Bahwa jika masih ada kewajiban para pihak yang belum dilaksanakan, maka akta jual belinya tidak dapat diproses
- Bahwa akta jual beli baru bisa tatkala akta jual beli tersebut sudah dibaca oleh para pihak;
- Bahwa saksi antar berkas kelengkapan proses akta jual-beli kerumah pak Setiadi Laksono Halim bersama saksi Dedy;
- Bahwa akta jual beli itu ditanda-tangani pada hari itu juga;
- Bahwa benar, pak H. Lutfhi Irbawanto berangkat duluan menuju rumah pak Setiadi Laksono Halim ;
- Bahwa akta jual belinya ditanda-tangani pada hari, tanggal dan bulan saksi lupa pada tahun 2016;
- Bahwa benar, akta jual beli tersebut ditanda-tangani pada siang hari atau jam kerja;
- Bahwa ada 5 (lima) orang yang ada dirumah pak Setiadi Laksono Halim pada waktu itu, yang satu orang tidak saksi kenali namanya;
- Bahwa yang teken/tanda-tangan duluan adalah pak Setiadi Laksono Halim sebagai penjual, dan dalam berkas tersebut ada kuasa menjual dari pak H. Asmadin;
- Bahwa benar, dalam berkas tersebut ada surat kuasa menjual dari pak H. Asmadin;
- Bahwa surat kuasa tersebut dari pak Setiadi Laksono Halim kepada pak H. Asmadin, sedangkan Notarisnya saksi lupa, tapi bukan pak H. Lutfhi Irbawanto;
- Bahwa pak H. Asmadin tidak pernah datang ke kantor Notaris H. Luthfi sejak saksi bekerja sebagai karyawan disitu;
- Bahwa saksi lupa waktu kuasa menjual itu dibuat, dan saksi melihat memang ada dalam berkas tersebut;
- Bahwa yang menjadi saksi dalam akta jual beli tersebut adalah saksi dan teman saksi yang bernama Dedy (saksi);

*Halaman 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*

### 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

- Bahwa yang membacakan adalah pak H. Lutfhi sendiri dihadapan para saksi;
- Bahwa benar, sertifikat yang sudah dicek ada buktinya berupa setempel dari kantor BPN Kab. Lumajang;
- Bahwa akta jual beli itu dibuat di Notaris H. Lufhi Irbawanto pada tahun 2016 bukan 2008
- Bahwa transaksi atas jual beli tanah tersebut juga pada tahun 2016;
- Bahwa itu adalah titel saksi yang lengkapnya adalah "S.pd (Sarjana pendidikan). Dalam bunyi itu terbaca hanya "S" saja karena fotocopinya tidak sempurna;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

## **Saksi 4. MUHAMMAD DEDI;**

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini tentang adanya jual-beli antara tanah objek sengketa antara pak H. Asmadin dengan Jinsek (Halim Setiadi Laksono);
- Bahwa saksi mengetahui karena saksi pada waktu pembuatan akta jual beli tersebut masih menjadi karyawannya Notaris H. Lutfhi Irbawanto;
- Bahwa saksi menjadi karyawannya Notaris H. Lutfhi Irbawanto sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa proses pembuatan akta jual-beli terhadap objek sengketa dibuat dirumah pak Setiadi Laksono Halim;
- Bahwa pada waktu itu saksi datangt bersama dengan saksi Sdr. GIGIH juga pak H. Lutfhi Irbawanto;
- Bahwa, yang membawa draf akta jual beli adalah saksi;
- Bahwa pada waktu itu keadaan kesehatan npak Setiadi Laksono Halim dalam kedaan sakit, sehingga ia menemui kami dengan memakai kursi roda;
- Bahwa karena sakit, jadi pak Setiadi Laksono Halim hanya cap jempol pada akta jual beli tersebut.!
- Bahwa yang menyaksikan adalah saksi dan teman saksi yang bernama GIGIH juga ada seseorang dari keluarga pak Setidi laksono Halim yang saksi tidak kenal;
- Bahwa benar, akta jual beli terswebut dibacakan dihadapan pak Setiadi Lakosono Halim sambil duduk diatas kursi roda;
- Bahwa proses jual beli dan pembuatan aktanya pada tahun 2016, dan saksi juga ikut tanda-tangan sebagai saksi dalam akta tersebut;

*Halaman 34 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*

### 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 benar, dalam bukti surat milik tergugat I, itu tanda-tangan saksi sebagai saksi dalam akta jual beli tersebut;
- Bahwa sewaktu saksi membubuhkan tanda-tangan di akta jual beli tersebut belum tertera nomor dan tanggalnya;
- Bahwa yang bertugas memberi nomor dan tanggal adalah Notarisnya setelah tanda-tangannya lengkap;
- Bahwa benar, tanda-tangan dalam akta jual beli tersebut adalah tanda-tangan milik saksi sebagaimana dalam bukti T.I-13;
- Bahwa benar, sewaktu saksi tanda-tangan memang belum ada tanggal dan nomornya;
- Bahwa suatu akta sudah di beri nomor dan tanggal apabila sudah di registrasi oleh Notarisnya/PPATnya;
- Bahwa pak H. Asmadin dan atau keluarganya tidak ada yang hadir dalam penandatanganan akta tersebut;
- Bahwa akta jual-beli atau transaksi yang saksi maksud adalah tanah yang berada di Rowobujel, Desa Labruk Lor, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang;
- Bahwa saksi lupa luasnya tanah tersebut;
- Bahwa benar, biasanya luas objek ditulis dalam akta-jual beli;
- Bahwa jika jual-beli tersebut atas dasar Sertifikat maka tidak perlu ngecek lagi di letter C desa, namun ngeceknnya di kantor BPN;
- Bahwa yang bertindak sebagai pembeli dalam hal adanya akta jual-beli tersebut adalah pak H. Asmadin;
- Bahwa yang ada petugas lain yang mempuntai tugas memberi nomor dan tanggal dalam sebuah akta jual-beli;
- Bahwa saksi tidak mengetahui waktu pemberian nomor dan tanggalnya;
- Bahwa pak H. Asmadin tidak hadir karena sudah memberi kuasa kepada pak Setiadi Laksono Halim;
- Bahwa benar saksi mengetahui memang ada kuasa menjual dalam berkas tersebut;
- Bahwa terhadap pembayaran kewajiban-kewajiban dari para pihak sudah dilaksanakan atau belum saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sampai hari ini belum ada yang mempermasalahkan terhadap akta jual-beli tersebut;
- Bahwa terhadap akta jual beli tersebut saksi tidak tahu kalau sudah ada yang mencabut atau belum;

Halaman 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj

#### 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 benar, kehadiran saksi dan teman saksi di rumah pak Setiadi Laksono Halim diterima dengan baik
- Bahwa saksi tidak tahu, tentang siapa saja yang hadir di kantor notaris H. Lutfhi Irbawanto. Yang saksi ketahui hanya berkas proses pembuatan akta jual-beli sudah di kantor;
- Bahwa alas haknya adalah Sertifikat, dan saksi tidak pernah melihat sertifikat tersebut;
- Bahwa kewajiban-kewajiban pembayaran harus dibayar para pihak sebelum akta jual beli itu di proses;
- Bahwa jika ada pihak yang keberatan maka akta jual beli tidak dapat diproses;
- Bahwa letak objek yang saksi maksud dalam keterangan diatas yaitu di Rowobujel, Desa Labruk Lor, Kecamatan Sumberuko, Kabupaten Lumajang;
- Bahwa Notaris H. Lutfhi Irbawanto membubuhkan tanda-tangannya di akta tersebut di Kantornya;
- Bahwa benar, saksi memang tidak pernah menanda-tangani akta jual-beli tanah selain milik pak Setiadi Laksono Halim;
- Bahwa yang dilakukan saksi dan teman saksi ketika berada di rumah pak Setiadi Laksono Halim adalah membubuhkan cap jempol beliau pada akta tersebut;
- Bahwa penjualnya adalah pak Setiadi Laksono bgtu juga penjualnya. Karena berkas sudah dilengkapi dengan surat kuasa menjual;
- Bahwa saksi membubuhkan tanda-tangannya pada akta jual-beli tersebut di kantor Notaris;
- Bahwa sebelum-sebelumnya tidak pernah ada pihak melakukan pembubuhan tanda-tangannya di rumahnya;
- Bahwa saksi lupa akan waktunya, saksi hanya ingat dilakukan pada pukul 10.00 Wib atau jam kerja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siap orang/pihak yang pesan AJB ke Notaris H. Lutfhi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permintaan para pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 153 HIR, Majelis Hakim juga memandang perlu untuk dilakukan Pemeriksaan setempat ke lokasi tanah obyek sengketa untuk membuat terang tentang keberadaan tanah obyek sengketa, dimana obyek

*Halaman 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



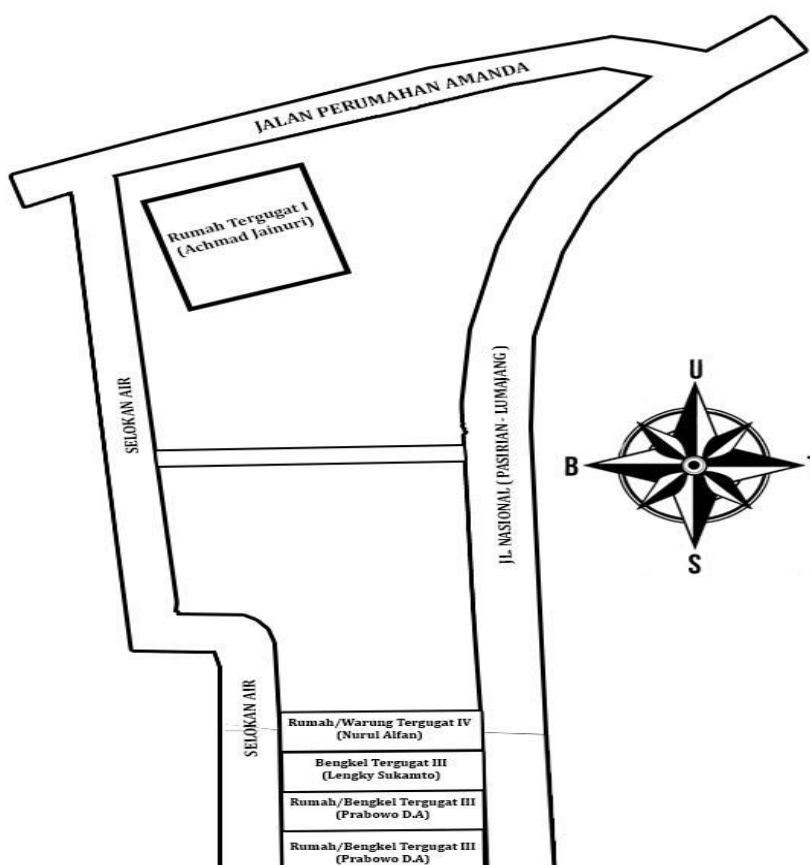
## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa adalah tanah seluas  $\pm$  Luas 8.269 M2, Sebagaimana Sertifikat Hak Milik/SHM No. 179, Desa Labruk, Gambar Situasi No. 629, tanggal 11 April 1991, Luas 8.269 M2, atas nama Nia Yulianita (Penggugat) yang terletak di Desa Labruk Lor, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, dengan dibantu oleh Sujito, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri Penggugat dan para Tergugat dengan didampingi oleh Kuasa Hukumnya masing-masing, yang kemudian di dapatkan fakta-fakta dan gambar sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 05 Desember 2022;

Bahwa batas-batas tanah Obyek sengketa sebagaimana hasil Pemeriksaan setempat dan telah disepakati oleh para pihak adalah sebagai berikut :

- Utara : Jalan milik perumahan "Amanda Regency"
- Timur : Jalan Raya/ Nasional
- Selatan : Bangunan Notaris Pringgo
- Barat : Selokan



Halaman 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj

#### 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 Penggugat dan para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya masing-masing telah menyampaikan Kesimpulannya pada tanggal 30 Nopember 2022 yang isinya dianggap termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari 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 tujuan dari tangkisan / eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut doktrin / ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan antara tangkisan / eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara/formil) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil). Dengan demikian yang termasuk tangkisan / eksepsi prosesuil adalah tangkisan / eksepsi mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili ;

Menimbang, bahwa oleh karena tangkisan / eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat merupakan tangkisan / eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan pasal 136 HIR penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil jawab jinawab antara para pihak, dalam duplik yang diajukan oleh Tergugat IV terdapat eksepsi, sehingga terhadap eksepsi Tergugat IV tersebut akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV, pada pokoknya Tergugat IV mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum untuk Menggugat
2. Dasar Gugatan Penggugat yang diajukan tidak melewati waktu kepemilikan Tergugat

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap hak untuk mengajukan gugatan adalah hak setiap





orang yang merasa kepentingan atau haknya dirugikan oleh tindakan orang lain, sehingga siapapun termasuk Penggugat adalah orang berhak untuk mengajukan gugatan, dimana dalam dalil gugatannya, Penggugat merasa bahwa tanah yang menjadi haknya dikuasai oleh pihak lain dalam perkara *aquo* adalah oleh para Tergugat, oleh karenanya dalil eksepsi tersebut tidak beralaskan hukum dan patutlah untuk ditolak ;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap dalil eksepsi yang kedua yang pada pokoknya menyatakan bahwa “dasar Gugatan Penggugat yang diajukan tidak melewati waktu kepemilikan Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap dalil tersebut tidaklah beralaskan hukum karena tidak disertai dengan alasan hukum yang jelas tentang maksud dari dalil tersebut, oleh karenanya terhadap dalil tersebut patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV tidak beralasan hukum oleh karenanya patutlah untuk ditolak untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam surat Gugatan ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dan bangunan, dimana berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (*Gerechtelijk Plaatsopneming*) yang dilaksanakan pada hari Senin, tanggal 05 Desember 2022, terhadap tanah obyek sengketa seluas  $\pm$  8.269 M2, sebagaimana Sertifikat Hak Milik/SHM No. 179, Desa Labruk, Gambar Situasi No. 629, tanggal 11 April 1991, Luas 8.269 M2, atas nama Nia Yulianita (Penggugat) yang terletak di Desa Labruk Lor, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Penggugat telah mampu menunjukkan batas-batas tanah dan juga telah benarkan oleh para Tergugat sepanjang letak batasnya, sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 5 Desember 2022, oleh Majelis Hakim dijadikan sebagai fakta tetap dalam perkara ini yang selanjutnya bidang tanah tersebut disebut sebagai **tanah obyek sengketa** ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan dalam perkara ini adalah mengenai tanah obyek sengketa yang menurut pihak Penggugat merupakan tanah hak milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik/SHM No. 179, Desa Labruk, Gambar Situasi No. 629, tanggal 11 April 1991, Luas 8.269 M2, atas nama Nia Yulianita (Penggugat) yang diperoleh oleh Penggugat dari orangtua kandungnya yang bernama Setiadi Laksono Halim sesuai Akta Hibah No. 33/2022 tertanggal 10 Maret 2022, namun saat ini tanah tersebut dikuasai,



ditempati dan dimanfaatkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan terhadap penguasaan tersebut Penggugat sudah pernah melakukan upaya musyawarah kekeluargaan, namun pihak para Tergugat tetap tidak bersedia untuk menyerahkan kepada Penggugat dan tetap merasa memiliki hak atas tanah obyek sengketa, hal mana merupakan perbuatan melawan hukum karena telah menempati dan menguasai tanah hak milik Penggugat, sehingga menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, dimana apabila obyek sengketa disewakan sebagai tempat kegiatan usaha maka akan menghasilkan, dimana sampai dengan saat ini diperhitungkan sejumlah Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya menyatakan bahwa dalil gugatan Penggugat dalam poin 1 dan poin 2 yang intinya menjelaskan bahwa Penggugat memperoleh hibah atas sebidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat hak milik nomor 179, Desa Labruk Lor, Gambar Situasi Nomor 629 tanggal 11 April 1991 Luas 8269 m<sup>2</sup> dari orang tuanya yang bernama Setiadi Laksono Halim, bahwa Sertifikat hak milik Nomor 179 tersebut semula adalah milik dan atas nama H Asmadin (Alm) yang merupakan orang tua dari Tergugat I dan sebagaimana dalil Penggugat dalam poin 3, sertifikat tersebut berubah ke atas nama orang tua Penggugat yaitu Setiadi laksono Halim berdasarkan peralihan dengan cara jual beli sesuai Akta Jual Beli Nomor 364/2008, dimana Tergugat I, Ibu Tergugat I atas nama Djulecha, Ibu Satipa serta saudara-saudara kandung dari Tergugat I selama ini tidak pernah tahu-menahu bahwa H. Asmadin pernah melakukan peralihan hak atas tanah kepada Setiadi Alaksono Halim sebagaimana dalil gugatan Penggugat, demikian pula terhadap SPPT Pajak Bumi dan Bangunan hingga tahun 2017 tetap atas nama H. Asmadin dan pembayarannya dilakukan oleh H Asmadin dan Tergugat I, bahwa Tergugat I meyakini bahwa tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 179 tetap atas nama Ayahnya (Alm H. Asmadin), sehingga pada tahun 2008 membangun rumah tinggal diatas tanah tersebut tanpa adanya gangguan dari pihak manapun termasuk orangtua Penggugat, Setiadi Laksono Halim dan oleh karenanya gugatan tersebut patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat III juga mengajukan jawaban pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat III menguasai tanah obyek sengketa atas dasar perolehan Jual Beli yang dilakukan orangtua Tergugat III (Bambang Sujatmiko) dengan H. Asmadin pada tanggal 26 Desember 1991 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 439/PPAT/XII/1991 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat di Kecamatan Lumajang, dimana berdasarkan batas-batas yang tertera



dalam Akta Jual Beli tersebut, tanah yang dibeli oleh orangtua Tergugat III diluar dari tanah Obyek Sengketa, sehingga dengan demikian penguasaan tanah oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum karena perolehan haknya tidak melanggar hukum dan patut mendapat perlindungan hukum dan Tergugat III sangat keberatan untuk membayar kerugian sebagaimana dalil gugatan Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa pemberian hibah orang tua Penggugat kepada Penggugat sebagaimana tersebut berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan / Desa Labruk Lor, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang Provinsi Jawa timur sesuai dengan sertifikat hak milik ( SHM) No. 179, Desa Labruk Lor Gambar Situasi No. 629, Tanggal 11 April 1991. Luas 8269 M2 atas nama Nia Yulianita (Penggugat), Sertifikat tertanggal 30 April 1991 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Notaris Pringgo
- Sebelah Barat : Selokan
- Sebelah Timur : Jalan Raya

Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang dalam memproses Sertifikat Hak Milik tidak melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, tidak melanggar asas umum pemerintahan yang baik dan telah dengan cermat, teliti dan sudah dengan hati-hati dalam memproses Pendaftaran tanah pada hak atas tanah tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang ;

1. Apakah tanah obyek sengketa yang telah bersertifikat Hak Milik/SHM No. 179, Desa Labruk, Gambar Situasi No. 629, tanggal 11 April 1991, Luas 8.269 M2, atas nama Nia Yulianita (Penggugat) adalah sah tanah hak milik dari Penggugat ?;
2. Apakah perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menguasai tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jawab-jinawab dalam proses perkara ini, ternyata Para Tergugat membantah seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya dan berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR, 1865 BW, dinyatakan bahwa barang siapa yang mempunyai hak atau mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atau peristiwa itu, oleh karena itu Majelis Hakim membebaskan pembuktian kepada kedua belah pihak berperkara ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan baik dari Penggugat maupun Para Tergugat setelah itu terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor:1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan saksi-saksi yaitu Wiedjiyanto Goenawan, S.H., dan saksi Siswoyo;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-34, Tergugat II tidak mengajukan bukti surat maupun saksi, kemudian Tergugat III mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.III-1 dan Tergugat IV mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-2, kemudian Tergugat I, III, IV melalui kuasa juga mengajukan saksi-saksi yaitu saksi Kusen, saksi Drs. Hambali, saksi Gigih Heruwanto, saksi Muhammad Dedi;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya Turut Tergugat melalui kuasanya mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-4, namun tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Pengugat dan Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu pokok permasalahan yang telah dirumuskan tersebut diatas, apakah Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya atau sebaliknya Para Tergugat yang dapat membuktikan dalil bantahannya, sekaligus mempertimbangkan Petitum gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk petitum ke 1 gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa, oleh karena Majelis Hakim belum dapat menentukan apakah petitum Gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau tidak, maka terhadap petitum ini akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum berikutnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok permasalahan poin pertama, apakah tanah obyek sengketa yang telah bersertifikat Hak Milik/SHM No. 179, Desa Labruk Lor, Gambar Situasi No. 629, tanggal 11 April 1991, Luas 8.269 M2, atas nama Nia Yulianita (Penggugat) adalah sah tanah hak milik dari Penggugat ?

*Halaman 42 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*

#### 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 terhadap permasalahan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan bahwa tanah obyek sengketa diperoleh oleh orang tua Penggugat atas nama Setiadi laksono Halim dengan cara jual beli dengan H. Asmadin, dimana untuk membuktikan dalilnya tersebut penggugat mengajukan bukti surat P-3 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 179, Desa Labruk Lor, Luas 8.269 M2, gambar situasi No. 629 tertanggal 11 April 1991 atas nama Nia Yulianita, dimana setelah mencermati bukti surat tersebut dalam kolom sebab perubahan tertera bahwa tanah tersebut berasal dari jual-beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 364/2008 tanggal 30/12/2008 yang dibuat oleh Haji Lutfhi Irbanwanto, S.H. selaku PPAT, antara H Asmadin dengan Setiadi Laksono Halim, kemudian selanjutnya beralih dari yang semula atas nama H Asmadin menjadi atas nama Setiadi Laksono Halim ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda P-1 berupa penetapan Pengadilan Negeri Lumajang Nomor 28/Pdt.P/2021/PN Lmj tanggal 16 Agustus 2021 menunjukan bahwa istri dari Setiadi Laksono Halim atas nama Tutik Dojo Prawiro bertindak sebagai pengampu dari Setiadi Laksono Halim yang saat itu dalam keadaan sakit untuk mengurus proses hibah atas tanah obyek sengketa untuk diberikan kepada Penggugat, dan selanjutnya telah dihibahkan kepada Penggugat sebagaimana Akta Hibah Nomor : 33/2022 tanggal 10 maret 2022 yang dibuat oleh I Komang Gde Sutarjana, S.H.M.Kn selaku PPAT sesuai dengan bukti surat bertanda P-2, dimana secara hukum proses yang dilakukan oleh Penggugat tersebut telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu *"Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hal lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal mana adanya peralihan tersebut juga diterangkan oleh saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi Weidjiyanto Goenawan, S.H. dan saksi Siswoyo yang sama-sama menerangkan bahwa tanah tersebut dahulu dibeli oleh orang tua Penggugat atas nama Setiadi Laksono Halim dari H Asmadin, namun para saksi tidak menyaksikan atau mengetahui secara langsung kejadian jual beli tersebut ;*





Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti surat bertanda P-4 sampai dengan bukti surat P-8 yang pada pokoknya adalah Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, tahun 2015, tahun 2016 dan tahun 2017 atas nama H Asmadi, yang menunjukkan bahwa Surat Setoran Pajak Bumi Dan Bangunan masih atas nama H Asmadin dan pajaknya telah dibayar oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya para Tergugat khususnya Tergugat I menyatakan menolak dengan tegas bahwa dahulu antara orang tua Penggugat atas nama Setiadi Laksono Halim dengan orang tua Tergugat I atas nama H Asmadin telah terjadi jual beli, karena saat jual beli tersebut, Tergugat I dan Ibu dari Tergugat I atas nama Djulecha, Ibu Satipa serta saudara-saudara kandunganya dari Tergugat I tidak pernah tahu-menahu bahwa H Asmadin telah melakukan parlihan hak atas tanah obyek sengketa tersebut padahal tanah tersebut diperoleh oleh H Asmadin semasa pernikahan dengan Ibu Tergugat I dan juga dalam pernikahannya yang kedua dengan Ibu Satipa ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahan dari Tergugat I tersebut, Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda T. I-1 berupa Kutipan Akta Nikah No. 66/194/1968, Perkawinan ASMADIN dengan DJULECHA, kemudian bukti T.I-2 yaitu Kartu Keluarga No. 35.081010/03/01482, Kepala keluarga H. ASMADIN dalam rumah tangganya dengan DJULECHA, menunjukkan bahwa H Asmadin dengan Djulecha menikah pada hari Kamis tanggal 14 Maret 1968, kemudian bukti surat bertanda T.I-3 berupa Petikan dari buku pendaftaran nikah nomor 54/698/1975, Perkawinan ASMADIN dengan SATIPAH serta bukti surat bertanda T.1-4 berupa Kartu Keluarga No. 470/185/427/802.03/2004, Kepala keluarga H. ASMADIN dalam rumah tangganya dengan SATIPAH, menunjukkan bahwa H Asmadin telah menikah lagi dengan istri keduanya yang bernama Satipah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti surat bertanda T.I-2 yaitu Kartu Keluarga No. 35.081010/03/01482, Kepala keluarga H. ASMADIN dalam rumah tangganya dengan DJULECHA dikaitkan dengan bukti surat bertanda T.I-9 berupa Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 19 Agustus 2022 serta bukti surat bertanda T.I-10 berupa Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 590/ 13 /427.95.06/2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sumberejo atas nama Akhjab dan diketahui oleh Camat Sukodono atas nama Indriono Krishna Murti, AP menerangkan bahwa dari perkawinan H Asmadin dengan Hj. Djulecha dikarunai 5 (lima) orang anak yang bernama M. Hasyim Asy'ari, H. Samsul Hadi, S.H.M.H., Ahmad Jainuri (Tergugat I), Hj. Zuratul Anifa dan Nila Andriani, dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian dari perkawinan kedua antara H Asmadin dengan Satipa tidak dikarunai anak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti surat bertanda T.I-16 berupa Akta Jual Beli No. 41 / II / LMJ / 1990 antara Nyonya Wahjoeni Hanifah dengan Haji Asmdin, menunjukkan bahwa pada hari Kamis tanggal 15 Februari 1990 H Asmadin telah membeli sebidang tanah yang saat ini disebut sebagai tanah obyek sengketa dari Nyonya Wahjoeni Hanifah dan kemudian tanah tersebut telah beralih menjadi atas nama H Asmadin sesuai dengan bukti surat bertanda T.I-8 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 179 atas nama H. ASMADIN, walaupun sertifikat tersebut adalah fotokopi tanpa disertai oleh aslinya, namun kebenaran dan adanya persesuaian dengan bukti surat dari Penggugat, serta tidak dibantah oleh Penggugat, maka terhadap bukti surat tersebut adalah benar adanya dan dapat dipergunakan untuk memperkuat dalil bantahan dari Tergugat I, dimana dari bukti surat tersebut menunjukkan bahwa H Asmadin memperoleh tanah obyek sengketa dengan cara jual beli pada tahun 1990 pada masa perkawinannya dengan istrinya yang bernama DJULECHA dan juga dengan istri keduanya yang bernama SATIPA, sehingga sesuai dengan ketentuan **Pasal 35 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan ("UU Perkawinan")** menjelaskan bahwa selama para pihak suami istri yang terikat dalam perkawinan yang sah tidak mengatur mengenai 'Perjanjian Perkawinan', maka dalam perkawinan tersebut telah terjadi percampuran harta suami istri yang disebut sebagai 'Harta Bersama'. Segala harta benda yang diperoleh suami istri selama perkawinan menjadi harta Bersama, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah yang dibeli oleh H Asmadin yang saat ini disebut sebagai tanah obyek sengketa tersebut adalah Harta Bersama ;

Menimbang, bahwa pengaturan mengenai harta bersama juga dijelaskan dalam dalam **pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan**, yang menyebutkan bahwa suami istri dapat bertindak atas harta bersama dengan persetujuan keduabelah pihak. Dengan demikian salah satu pihak baik suami atau istri tidak dapat mengesampingkan ataupun meninggalkan pihak lainnya untuk melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta tersebut, karena kedudukan mereka seimbang yaitu sebagai pemilik harta bersama itu.

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I mendalilkan bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang merupakan Harta Bersama tersebut telah dialihkan oleh H Asmadin sebagai penjual kepada Setiadi Laksono Halim (orang tua Penggugat) sebagai pembeli tanpa adanya persetujuan dari istrinya yang bernama Djulecha dan juga dengan istri keduanya yang bernama Satipa, apabila

*Halaman 45 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikaitkan dengan bukti surat T.I-6 berupa surat kematian No 4743/45/427 914 06/2015 bahwa istri H Asmadin atas nama Hj. Djulecha baru meninggal pada tahun 2006 begitu pula dikaitkan dengan bukti surat T.I-7 berupa surat kematian No. 791/427.914 06/2012 bahwa istri H Asmadin atas nama Satipa juga baru meninggal pada tahun 2012, dan dari bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan juga tidak ada yang menerangkan bahwa H Asmadin dengan kedua istrinya tersebut telah bercerai ;

Bahwa kemudian dari bukti surat bertanda T.I-11 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 18 tanggal 21 Januari 1991 dan bukti surat bertanda T.I-12 berupa Akta Kuasa Menjual No. 20 tanggal 21 Januari 1991, yang mana merupakan awal adanya perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah obyek sengketa antara H Asmadin dengan Setiadi Laksono Halim, dimana dalam kedua Akta tersebut tidak ada persetujuan dari istri H Asmadin sebagai penjual, begitu pula pada bukti surat bertanda T.I-13 berupa Akta Jual Beli No. 364 / 2008 dalam Akta tersebut juga tidak ada persetujuan dari istri H Asmadin untuk menjual tanah obyek sengketa kepada Setiadi Laksono Halim, menurut hemat Majelis dalam perkara *aquo*, tanah obyek sengketa yang dibeli suami yaitu H Asmadin setelah perkawinan berlangsung digolongkan sebagai harta bersama yang tunduk pada ketentuan **pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan**. Dimana Peralihan hak atas tanah tersebut melalui proses jual beli yang harus dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") dan memerlukan persetujuan istri. Persetujuan tersebut dalam bentuk tanda tangan istri yang dibubuhkan pada halaman belakang dari Akta Jual Beli. Apabila istri berhalangan hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, PPAT akan meminta kepada suami yaitu Surat Persetujuan Istri atas penjualan tanah tersebut yang telah dilegalisasi oleh Notaris. Artinya, tanda tangan istri dalam surat persetujuan tersebut wajib dilakukan di depan Notaris, jika prosedur peralihan hak atas tanah tersebut dilanggar, dalam arti baik pihak suami ataupun atas kelalaian pihak PPAT mengesampingkan persetujuan istri, maka proses jual beli tanah tersebut adalah tidak sah menurut hukum, yang artinya perbuatan hukum tersebut batal demi hukum. Para pihak yang melanggar prosedur tersebut dengan sengaja atau karena kelalaiannya ;

Menimbang, bahwa hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 681 K/SIP/1975 Jo. Nomor: 2690 K/Pdt/1985 tanggal 19 November 1986 Jo. Nomor: 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 Februari 1998 Jo Nomor: 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 menyatakan:

*Halaman 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- “jual beli tanah yang merupakan harta bersama **harus disetujui** pihak istri atau suami”
- “harta bersama yang dijual tanpa persetujuan salah satu pihak (suami/istri) adalah **tidak sah dan batal demi hukum**”
- “Sertipikat yang dibuat/ dibalik nama atas dasar jual-beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum”

Maka, tindakan yang mengalihkan harta bersama tanpa persetujuan suami/istri, adalah perbuatan Melawan Hukum dan pengalihan objek dalam bentuk apapun dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa dari dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I yaitu saksi Gigih Heruwanto dan saksi Muhammad Dedi yang sama-sama sebagai mantan karyawan Notaris H. Lutfhi Irbanwanto menyatakan bahwa dasar dari dilakukannya jual beli tanah obyek sengketa antara H Asmadin dengan Setiadi Laksono Halim adalah adanya Kuasa Menjual dan saksi-saksi tersebut juga tidak pernah melihat H Asmadin maupun keluarga dari H Asmadin datang saat proses pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, dan selanjutnya apabila dikaitkan dengan bukti surat bertanda T.I-32 berupa Surat Keterangan Nomor : 005/I/LI/N/2023, dari Notaris /PPAT H. Lutfhi Irbawanto, S.H. yang pada pokoknya menyatakan membatalkan dan menarik Kembali Akta Jual Beli Nomor 364/ 2008 tanggal 30 Desember 2008, dikarenakan istri pihak penjual tidak memberikan persetujuan dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut, kemudian bukti surat bertanda T.I-33 berupa Salinan Akta Pembatalan No. 1 tanggal 11 Januari 2023 serta bukti surat bertanda T.I-34 berupa Surat Pernyataan Nomor ; 006/I/LI/N/2023 yang pada pokoknya bahwa H. Lutfhi Irbanwanto sebagai Notaris/ PPAT menyatakan membatalkan dan menarik Kembali Akta Jual Beli Nomor 364/2008 tertanggal 30 Desember 2008 dikarenakan istri pihak Penjual tidak memberikan persetujuan dan tidak menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 dan Kuasa Menjual nomor 20 yang dibuat dihadapan Notaris Ari Mudjiyanto, S.H. dan Akta jual beli Nomor 364/2008 tersebut juga dibuat tanpa sepengetahuan Haji Asmadin, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap penerbitan Akta Jual Beli Nomor 364/2008 tertanggal 30 Desember 2008 memang cacat secara hukum karena tanpa adanya persetujuan dari istri H Asmadin, sehingga terhadap akta tersebut adalah tidak sah secara hukum dan batal demi hukum ;

Menimbang bahwa selain itu Tergugat III dalam jawabannya menyatakan bahwa ia menempati sebagian tanah obyek sengketa tersebut didasari adanya jual beli yang antara ayah kandung Tergugat III yang bernama Bambang

Halaman 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sujatmiko dengan H Asmadin sebagaimana bukti T.III-1 berupa Akta Jual Beli No. 439/PPAT/XII/1991 pada tanggal 26 Desember 1991 begitu pula terhadap Tergugat IV yang pada pokoknya menyatakan bahwa ia menepati sebagian dari tanah obyek sengketa tersebut didasari adanya jual beli antara Urifah Soeyono orangtua Tergugat IV dengan H Asmadin sebagaimana bukti surat bertanda T.IV-1 berupa Kwitansi biaya balik nama dari H Asmadin kepada Soeyono tertanda dan cap Kepala Desa Labruk Lor Tanggal 8 Mei 1992 dan bukti Surat bertanda T.IV-2 berupa Kwitansi pelunasan sebidang tanah luas 272 m2 dari Urifah Soeyono ke H Asamdin sebesar Rp 4.000.000-, (empat juta rupiah) tertanggal 5 November 1998, hal mana menunjukkan bahwa saat Penggugat melakukan transaksi jual beli kemudian dilanjutkan dengan proses penerbitan Akta Jual Beli Nomor 364/2008 tertanggal 30 Desember 2008 tersebut diatas tanah obyek jual beli/ tanah obyek sengketa sebagian sudah ditempati dan dikuasai oleh Tergugat III dan Tergugat IV yang mana terhadap adanya penguasaan tersebut pihak H Asmadin dan ahli warisnya juga tidak pernah mempermasalahkan hal tersebut, bahwa tanah obyek sengketa saat itu masih dikuasai oleh orang lain namun tetap dilakukan proses penerbitan Akta Jual Beli Nomor 364/2008 tertanggal 30 Desember 2008, sehingga menurut Majelis Hakim obyek jual beli dalam akta tersebut juga masih bermasalah secara hukum dan seharusnya baik Penggugat maupun Notaris tidak melanjutkan proses penerbitan Akta Jual beli dimaksud ;

Menimbang, bahwa dalam tahapan proses jual beli para pihak baik penjual dan pembeli seharusnya memeriksa data fisik tanah serta data yuridis tanah sebelum melanjutkan proses transaksi sampai dengan pengurusan Surat Perjanjian hingga penerbitan Akta Jual beli, apakah obyek tanah jual beli benar-benar tidak ada permasalahan, baik subyek, obyek dst, dari uraian tersebut diatas menunjukkan bahwa data fisik dan data yuridis dari obyek jual beli pada Akta Jual Beli Nomor 364/2008 tertanggal 30 Desember 2008 masih bermasalah, namun tetap dilanjutkan proses jual belinya ;

Menimbang, bahwa sebaliknya dengan adanya permasalahan terhadap obyek dalam Akta Jual Beli Nomor 364/2008 tertanggal 30 Desember 2008 tersebut maka, Akta Jual Beli Nomor 364/2008 tertanggal 30 Desember 2008 tersebut mengandung cacat yuridis, karena syarat objektif mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan yaitu jual beli tidak terpenuhi dan secara hukum Akta Jual Beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 364/2008 tertanggal 30 Desember 2008 adalah tidak sah secara hukum dan batal demi hukum,

*Halaman 48 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*





dimana sesuai dengan yurisprudensi tersebut diatas yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Sertipikat yang dibuat/ dibalik nama atas dasar jual-beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum*", sehingga terhadap Sertifikat Hak Milik/SHM No. 179, Desa Labruk Lor, Gambar Situasi No. 629, tanggal 11 April 1991, Luas 8.269 M2, atas nama Nia Yulianita (Penggugat) yang notabene diperoleh berdasarkan jual beli yang tidak sah kemudian telah dihibahkan kepada Penggugat adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum' sehingga dalil kepemilikan Penggugat terhadap tanah obyek sengketa tidak dapat dibuktikan secara hukum ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil kepemilikannya, sehingga tanah obyek sengketa secara hukum tetap menjadi hak milik dari Alm. H Asmadin dan ahli warisnya, oleh karenanya terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yang pada pokoknya meminta bahwa segala bentuk peralihan hak atas Obyek sengketa berserta alat-alat bukti yang menyertainya tanpa ijin dan persetujuan Penggugat, sehingga para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalil kepemilikan dari Penggugat tidak dapat dibuktikan secara hukum, karena proses jual belinya batal demi hukum, sehingga tanah obyek sengketa secara hukum masih milik dari alm. H. Asmadin dan Tergugat I serta ahli waris lainnya, kemudian adanya peralihan yang dilakukan oleh H. Asmadin kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sepanjang tidak dipermasalahkan oleh Tergugat I dan ahli waris H. Asmadin yang lainnya, maka pengusahaan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah sah secara hukum, oleh karenanya terhadap petitum gugatan tersebut patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perbuatan Melawan Hukum telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu timbul karena perbuatan orang;

Menimbang, bahwa Perbuatan melawan hukum (Onrechtmatig daad), yaitu *adanya perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian,*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*

Menimbang, bahwa J Satrio, S.H. dalam bukunya Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir dari Undang-Undang) bagian pertama hal 164-165 menyebutkan *“bahwa Onrechmatig daag tidak hanya diartikan sebagai perbuatan melanggar hak orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban si pelaku, yang diatur oleh undang-undang, tetapi meliputi pula tindakan atau sikap yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang tak tertulis, yaitu kesusilaan dan kepatutan/ kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan masyarakat “*, dimana unsur-unsurnya terdiri dari 4 perilaku yang melawan hukum:

1. Yang melanggar hak orang lain
2. Yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
3. Yang bertentangan dengan kesusilaan
4. Yang bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kehidupan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian dari pokok permasalahan yang telah dipertimbangkan diatas yang menyatakan bahwa Tergugat I dan ahli waris lainnya dari H Asmadin adalah pihak yang dinyatakan mempunyai hak atas tanah obyek sengketa, begitu pula terhadap pihak Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang selama menempati dan menguasai sebagian tanah obyek sengketa tidak dipermasalahkan oleh Tergugat I dan Ahli Waris lainnya, sehingga pihak-pihak tersebut adalah orang yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah obyek sengketa tersebut, sedangkan pihak-pihak lain yang tidak mempunyai hak, tidak sepatutnya dan tidak boleh melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah obyek sengketa tersebut, oleh karenanya dalil gugatan Pengugat tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat dibuktikan secara hukum oleh karenanya petitum 4 gugatan Pengugat patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum ke 5 dan ke 7 yang pada pokoknya menyatakan menurut hukum bahwa kerugian yang diderita oleh Pengugat atas penguasaan serta pemanfaatan Obyek Sengketa oleh para Tergugat (Tergugat I S/d Tergugat IV) secara melawan hukum, menimbulkan kerugian sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dan meminta untuk

*Halaman 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para Tergugat untuk melakukan pembayaran terhadap ganti rugi tersebut, menurut hemat Majelis bahwa dalam uraian pertimbangan tersebut diatas telah dinyatakan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, sehingga terhadap adanya kerugian yang didalilkan oleh Penggugat tersebut tidak beralasan hukum, sehingga petitum tersebut patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 6 gugatan Penggugat yang pada pokoknya untuk menghukum Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya yang dengan sengaja menguasai Obyek Sengketa untuk segera mengosongkan Obyek Sengketa, mengembalikan dalam keadaan semula dan menyerahkan sepenuhnya dengan sukarela kepada Penggugat tanpa beban syarat apapun dan bilamana perlu dengan cara paksa dengan menggunakan bantuan alat-alat negara, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam pertimbangan tentang kepemilikan sebagaimana telah dinyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah masih tetap sebagai hak milik dari alm. H Asmadin berserta ahli warisnya termasuk Tergugat I dan adanya Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut juga tidak dipermasalahkan secara hukum oleh ahli waris dari alm. H Asmadin, maka petitum tersebut tidak beralaskan hukum dan patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 8 yang pada pokoknya menyatakan untuk Menetapkan sah dan berharga menurut hukum Sita Jaminan yang telah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Lumajang atas tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut oleh karena Ketua Pengadilan Negeri Lumajang maupun Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa, maka terhadap petitum Penggugat tersebut patut untuk dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat poin ke 9, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya tuntutan mengenai permohonan pelaksanaan putusan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) harus berdasarkan kepada syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) H.I.R serta sesuai pula dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, terhadap hal

*Halaman 51 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan Penggugat tidak memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan, dan permohonan tersebut tidak bersifat eksepsional dan mendesak, sehingga dengan demikian petitum angka 9 tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan para Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil bantahnya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan para Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil bantahnya maka gugatan Penggugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum diatas, maka sudah patut dan selayaknya gugatan Penggugat tersebut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat pasal - pasal dalam KUH Perdata, pasal - pasal dalam HIR serta Peraturan Hukum lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

### **DALAM EKSEPSI ;**

1. Menolak eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya ;

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 3.535.000,- (Tiga Juta Lima Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lumajang, pada hari **Senin tanggal 6 Februari 2023**, oleh kami **BUDI PRAYITNO, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **I GEDE ADHI GANDHA WIJAYA, S.H.M.H.** dan **PUTU AGUNG PUTRA BAHARATA, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari

*Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Lmj*



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

**Rabu** tanggal **15 Februari 2023** oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **SUJITO, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Lumajang, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, III, IV dan tanpa hadirnya Tergugat II dan Turut Tergugat

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**I GEDE ADHI GANDHA WIJAYA, S.H.M.H. BUDI PRAYITNO, S.H.,M.H.**

**PUTU AGUNG PUTRA BAHARATA, S.H.**

PANITERA PENGANTI,

**SUJITO, S.H.**

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2. Biaya proses .....	Rp.	100.000,-
3. Penggandaan Berkas.....	Rp.	55.000,-
4. PNBB panggilan.....	Rp.	10.000,-
5. PNBP Surat Kuasa.....	Rp.	10.000,-
6. Biaya Penggilan .....	Rp.	2.420.000,-
7. Biaya pelaksanaan PS.....	Rp.	1.160.000,-
8. Biaya Sumpah.....	Rp.	140.000,-
9. Biaya PS.....	Rp.	750.000
10. Redaksi.....	Rp.	10.000,-
11. Materai.....	Rp.	10.000
Jumlah .....	Rp.	3.535.000,-

(tiga juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah)