



**PUTUSAN**  
**Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Blitar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**MUKMAN,** NIK 35720130430001, Tempat/Tgl Lahir Blitar / 03 Maret 1943, Pekerjaan Petani/Pekebun, alamat Jl. Ciwulan No. 72 RT 03/RW06 Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jermias Marthinus Patty, S.H., M.H., dan Riris Dwi Handayani, S.H., para Advokat, berkedudukan di Perum Cabean Asri Blok L3 No. 2 RT.13 RW.06 Desa Kali Pecabean, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. MARKAMSUN,** jenis kelamin laki-laki, pekerjaan petani, alamat RT. 03 RW. 06 LK II Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Dibya Suhermanto, S.H., dan Soeryo Soendhoro, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 02/DB-Pdt/I/2019 tanggal 8 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;
- 2. M. HADI MASKUN,** jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Kota Blitar, alamat Jl. Riam Kanan RT 2 / RW 07 Kelurahan Bendo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar, 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 10 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 11 Desember 2018 dalam Register Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan yang tercatat dalam dokumen Persil No.16. D.1 dan NOP: 35.72.020.007.002-0001.0 Seluas 496 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cibanjar RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar, atas nama Mukman yang merupakan harta asal (gawan) dari pemberian orang tuanya bernama : Almarhum IMAM DINOMO, dengan batas-batas letak wilayah obyek sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Bapak Poniran;
  - Sebelah Selatan : Bapak Simar;
  - Sebelah Barat : Sungai Desa;
  - Sebelah Timur : Bapak Mukman;
2. Bahwa pada Tanggal 27 Pebruari 2000 dan menurut pengakuan anaknya bernama Sdr.M. Syirojudin yang saat itu berada di depan dipanggil untuk menandatangani (tidak jelas karena tidak diberi kesempatan untuk membaca isi dokumen surat tersebut, apa yang tertulis dalam lembaran kertas dan langsung disuruh menandatangani), dan baru bisa mengetahui isi materi surat perjanjian ketika kami berempat (anak-anak Almh. Ibu Sumiati) datang bersama Pak Taslim tanggal 8 Maret 2018 sekitar 18.45 WIB. Dan baru mendapat salinan foto copy dokumen pada waktu pertemuan di Balai Kelurahan Ngadirejo pada Hari Selasa 16 Oktober 2018 dan dokumen yang ditandatangani tersebut adalah SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SEBIDANG TANAH, dalam dokumen tersebut Sdr.M. Syirojudin tercatat sebagai Saksi II. (**Bukti P.1**);
3. Bahwa pada tanggal 27 Pebruari 2000 Penggugat tidak mengetahui adanya SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SEBIDANG TANAH, tetapi dalam surat perjanjian tersebut terdapat tanda tangan Penggugat dimana pada saat penandatanganan surat perjanjian Penggugat berada diluar rumah dan yang ada dalam pertemuan tersebut menurut pengakuan anaknya bernama Sdr. M. Syirojudin hanya ada Almarhumah Sumiati (istri Penggugat), Tergugat (Markamsun) dan Saksi I (Taslim), sedangkan untuk Saksi III (Almarhum Samuri) tidak ikut pertemuan dan waktu pertemuan diperkirakan Pukul 18.00 WIB. Sedangkan Kepala Kelurahan Ngadirejo pada waktu itu adalah Bapak M. Hadi Maskun tidak ikut dalam pertemuan akan tetapi dalam Perjanjian terdapat tanda tangannya hal ini dikarenakan perjanjian tersebut telah dibuat terlebih dahulu oleh Tergugat tanpa disaksikan oleh pihak Kelurahan Ngadirejo, setelah adanya perjanjian itu pihak Tergugat membawa dokumen surat perjanjian jual beli sebidang tanah untuk disahkan oleh pejabat Kelurahan M. Hadi Maskun untuk menandatangani

H a l a m a n 2 dari 43 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan hanya sebatas mengetahui tanpa menghadirkan para pihak yang terdapat dalam surat perjanjian jual beli;  
Sebagai Kepala Kelurahan dianggap mengetahui dan memahami proses pengalihan hak seharusnya memanggil dan/ atau menghadirkan seluruh pihak yang bersangkutan hadir dikelurahan untuk memastikan keabsahan isi surat perjanjian jual beli sebidang tanah yang dilakukan oleh Tergugat dan Penggugat;

4. Bahwa atas uraian pada point 3 (tiga) Kepala Kelurahan Ngadirejo yaitu M Hadi Maskun dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum untuk menyetujui dan mengesahkan perjanjian surat jual beli sebidang tanah yang belum diketahui keabsahannya dan sepatutnya dapat menjadi TURUT TERGUGAT;
5. Bahwa dalam dokumen SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SEBIDANG TANAH Tertanggal 27 Pebruai 2000 ada tanda tangan Penggugat, dengan adanya tanda tangan tersebut seolah-olah merupakan tanda tangan asli Penggugat, sehingga terlihat adanya indikasi terjadinya pemalsuan yang sengaja dilakukan oleh Tergugat untuk dapat menguasai dan memiliki obyek dalam isi perjanjian tersebut, hal ini jelas-jelas perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa dengan terjadinya perjanjian jual beli tersebut Tergugat (Markamsun) selaku pemegang perjanjian jual beli telah menguasai tanah (objek) yang tidak jelas kedudukan obyeknya karena tidak mencantumkan data persil atau data lainnya, sejak tanggal 27 Pebruari 2000 dan juga telah mengambil dan memanfaatkan sepenuhnya hasil bumi yang ditanam oleh Penggugat pada objek tanah tersebut;

Menurut pengakuan keluarga (anak-anak Penggugat) yang sebenarnya adalah uang pinjaman sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang dilakukan oleh Almarhumah Ibu Sumiati (istri Penggugat) kepada Tergugat dan pada waktu itu meminjam secara lisan;  
Hal ini mau dikembalikan oleh Almarhumah Ibu Sumiati sekitar bulan Juni 2007, ini pengakuan anak bernama **Hafidhotul Muabidah, M. Syirojudin, M. Syihabbudin Dahlan , dan M. Mathori** (putra-putrinya Penggugat) telah menginformasikan apa yang disampaikan oleh Almarhumah Ibu Sumiati yang ingin mengganti uang pinjaman tersebut akan tetapi bapak Markamsun tetap pada pendiriannya tidak ingin menerima uang tersebut dengan alasan sudah senang dan tidak mau menerima, mendengar ucapan dari Tergugat ini Penggugat dan anak-anaknya bersabar dan menunggu sampai Tergugat sadar apa yang telah dilakukannya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa terkait penjelasan pada point 6, Penggugat dan anak-anaknya berusaha untuk menyelesaikan secara kekeluargaan dengan Tergugat pada Tanggal 08, 11, 16, 19, 20, 21, dan 22 semuanya dilakukan di bulan Maret 2018 beberapa kali pertemuan dan juga memohon kepada Kepala Kelurahan Ngadirejo ( Bapak Nurjiat, S.Sos) sebagai penengah sekaligus fasilitator pertemuan, namun semuanya tidak ada penyelesaian dan tidak ada kemauan dari Tergugat untuk menyelesaikan;  
Hal ini menunjukkan kemauan dan/atau etika yang baik dari Penggugat untuk mendapatkan penjelasan secara detail dan bisa diselesaikan secara kekeluargaan mengingat Tergugat secara keturunan masih kerabat dekat (family) dengan Penggugat;
8. Bahwa berdasarkan point 7 (tujuh) diatas tidak juga ada penyelesaian maka Penggugat menggunakan jasa hukum (Advokat/Pengacara) dan memberikan Surat Kuasa untuk melanjutkan penyelesaian masalah ini, setelah mendapatkan Surat Kuasa dan hari Kamis Tanggal 04 Oktober 2018 antara Kuasa Hukum dan Tergugat menyampaikan keinginan Penggugat untuk mengganti uang yang telah diterima/diberikan kepada almarhumah Sumiati (istri Penggugat) dan terjadi kesepakatan penyelesaian waktu pertemuan tersebut;
9. Kemudian pada hari Sabtu Tanggal 08 Oktober 2018, antara Tergugat dan Kuasa Hukum dari Penggugat menyampaikan dan telah membuat Surat Pernyataan Bersedia Menerima Pembayaran dari Keluarga bapak Mukman (Penggugat) dan Almarhumah Ibu Sumiati, kemudian surat pernyataan tersebut telah ditanda tangani berserta dengan kwitansi penerimaan dengan total yang diterima Tergugat sebesar Rp. 7.450.000,- (tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) yang disaksikan oleh anak keempat Tergugat dengan rincian sebagai berikut :
  - Rp. 6.200.000,- ( enam juta dua ratus ribu rupiah) untuk pengembalian uang yang telah diberikan Tergugat kepada Almarhumah ibu Sumiati (istri Penggugat) yang senilai Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 27 Pebruari 2000;
  - Rp. 1.962.000,- ( satu juta sembilan ratus enam puluh dua ribu rupiah ) untuk pembayaran PBB tanah selama Tahun 2000 s.d 2018, yang masih dibayarkan oleh pihak keluarga Penggugat sebesar Rp 1.250.000 ( satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah ) dan masih memiliki kekurangan sebesar Rp. 712.000; ( tujuh ratus dua belas ribu rupiah ) .**Bukti. P. 2;**
10. Bahwa karena Tergugat telah membangun pondasi dan telah menebang beberapa pohon komersial (pohon Jati, mahoni, waru dll) yang ada dalam obyek lahan tersebut, Penggugat dan anak-anaknya mengharap ada

H a l a m a n 4 dari 43 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti rugi, maka kuasa hukum Penggugat menyampaikan maksud penyelesaian ini dengan melibatkan perangkat kelurahan, terjadilah pertemuan di fasilitasi oleh Bapak NURJIAT S.Sos (Kepala Kelurahan Ngadirejo) pada hari Selasa 16 Oktober 2018; Hasil kesimpulan pertemuan tersebut bersepakat mentaati kesepakatan untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan, dan selanjutnya setelah pasca pertemuan kuasa hukum Penggugat menyampaikan keinginan untuk menyelesaikan bilamana Tergugat dapat menunjukan kwitansi pembayaran pada tanggal 27 Pebruari 2000 antara Tergugat dan Penggugat; Berdasarkan surat balasan dari Kuasa Hukum Tergugat Tertanggal 10 November 2018, dalam surat tersebut telah melampirkan dokumen Kwitansi Tertanggal 27 Maret 2000 yang terdapat tanda tangan Penggugat, dimana Penggugat tidak merasa menandatangani, dan perlu untuk diketahui bahwa adanya selisih waktu selama satu bulan antara pembuatan Akta jual beli sebidang tanah yang dilakukan pada tanggal 27 Pebruari 2000 dengan adanya kwitansi penerimaan pada tanggal 27 Maret 2000 dari Tergugat, disini terlihat adanya indikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan melakukan pemalsuan dokumen dan tanda tangan dalam kwitansi dan surat perjanjian Akta jual beli sebidang Tanah.

## **Bukti P. 3;**

Hal ini tidak singkrun dengan isi perjanjian Pasal II ( perjanjian jual beli sebidang tanah Tertanggal 27 Pebruari 2000) berbunyi : **Bahwa pembayaran tanah tersebut telah dilunasi pada hari ahad tanggal 27 Pebruari 2000 Jam: 19.45 WIB;**

11. Bahwa dengan jelas sifat-sifat melawan hukum dalam isi Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah Tertanggal 27 Pebruari 2000 sebagai berikut dengan fakta-fakta :
  - 11.1 Bahwa pada Pasal I : **Pihak ke satu telah menjual sebidang tanah pekarangan kepada pihak ke dua seluas 27 Ru dengan harga Rp.5.000.000.00 ( lima juta rupiah ), sedangkan data menunjukan luas tanah pekarangan tersebut kurang lebih : 496 M<sup>2</sup> atau 35 Ru;**
  - 11.2 Bahwa pada Pasal II : **Bahwa pembayaran tanah tersebut dilunasi pada hari ahad tanggal 27 Pebruari 2000 Jam: 19.45 WIB,** data kwitansi menunjukan sudah terima dari : Bapak Markamsun, sebesar : Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah), untuk Pembayaran: Sebidang tanah dan pekarangan dengan luas: 27 Ru, Ngadirejo 27 Maret 2000, penerima Mukman, terlihat sangat jauh perbedaan tanda tangan sebagai pembanding adalah tanda tangan di Kartu Tanda Penduduk





menunjukkan sangat jauh berbeda tanda tangan asli dari Bapak Mukman dengan tanda tangan dibukti Kwitansi tersebut. **(Bukti. P.4 )**;

11.3 Bahwa terjadi proses jual beli dalam surat jual beli diatas lembaran kertas materai adalah hal yang tidak bisa digunakan dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa : *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak atas lelang hanya didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku*;

12. Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan Bersedia menerima Pembayaran dari Keluarga Bapak Mukman dan Almarhumah Ibu Sumiati yang telah ditanda tangani oleh Tergugat pada Tanggal 06 Oktober 2018 dan secara tegas dalam surat tersebut telah menyatakan :

12.1 Mencabut semua isi kesepakatan yang pernah dibuat pada Tanggal 27 Pebruari Tahun 2000 antara saya (Markamsun) dengan Almarhumah Sumiati dan Bapak Mukman serta menyatakan surat kesepakatan tersebut tidak berlaku lagi;

12.2 Saya berjanji tidak akan menuntut hak apapun dari ahli waris bapak Mukman di kemudian hari dan apabila saya melanggar isi pernyataan ini, maka saya siap dituntut sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku;

Maka secara otomatis dengan telah ditanda tangani surat pernyataan yang dibuat tanpa adanya paksaan dari pihak manapun maka Tergugat tidak lagi memiliki hak penguasaan tanah tersebut. **(Bukti P.5)**;

13. Bahwa Tergugat dalam menebang beberapa pohon komersial dan membangun pondasi di obyek tersebut adalah termasuk perbuatan melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, ini dapat dilihat dari dokumentasi beberapa foto-foto terlihat dengan jelas perbuatan Tergugat bersama anak-anaknya. **(Bukti. P.6)**;

14. Bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat, maka dalam gugatan ini sekaligus Penggugat menuntut kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk dihukum memberikan ganti kerugian baik materiil maupun immaterial secara tanggung renteng kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL :

Yakni kerugian yang nyata-nyata diderita oleh Penggugat berupa :



14.1 Kehilangan mendapatkan keuntungan dari hasil panen Pohon kelapa dan rambutan per tahun Rp. 1.500.000,- x 18 Tahun = Rp.27.000.000,- ( dua puluh tujuh juta rupiah);

14.2 Kehilangan mendapatkan keuntungan beberapa pohon komersial yang telah dipotong diantaranya :  
- Pohon jati = 1 pohon  
- Pohon waru = 2 pohon  
- Pohon Mahoni = 4 pohon  
- Pohon Wungu = 2 pohon  
- Pohon rambutan = 3 pohon  
diperkirakan keseluruhannya = Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);

#### KERUGIAN IMMATERIIL :

Yakni berupa kerugian kehilangan kenyamanan hidup dan/atau tekanan psikis yang diderita oleh Penggugat, kerugian ini tidak dapat dinilai dengan uang, namaun demikian untuk kepastian hukumnya Penggugat menetapkan sejumlah Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah);  
Jadi kerugian Materiil dan Immaterial yang diderita oleh Penggugat seluruhnya sejumlah Rp. 27.000.000,- + Rp.37.000.000,- + Rp.100.000.000,- =Rp. 162.000.000,- ( seratus enam puluh dua juta rupiah);

15. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

16. Bahwa apa yang diuraikan dalam point 5 dan 6 secara jelas Tergugat yang dengan sengaja membuat isi perjanjian dan sebenarnya tidak pernah ada tanda tangan baik dalam Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah dan Kwitansi, kedua dokumen ini memang terlihat seakan-akan Penggugat yang mendatangi, hal ini merupakan suatu indikasi Penipuan terhadap Penggugat dan telah memenuhi unsur dalam Pasal 1328 KUH Perdata yang mana menyatakan : **Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa terang dan Nyata bahwa pihak lain tidak telah membuat perikatan itu jika dilakukan tipu muslihat tersebut.**

**penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan;**

Bahwa berdasarkan pada point 5, point 6 sesuai dengan Pasal 1328 KUHPerdata dapat ditarik kesimpulan apa yang dilakukan oleh Tergugat dengan secara jelas dan nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan adanya indikasi penipuan dan pemalsuan dokumen, dan melakukan penguasaan lahan sepihak;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa gugatan ini disampaikan semata-mata sebagai suatu upaya pemulihan keadaan seperti sebagaimana mestinya (**restitutio in integrum**), mengembalikan hak-hak Penggugat dan memulihkan kerugian Penggugat yang ditimbulkan oleh Tergugat, serta melindungi kepentingan Penggugat yang merupakan pemilik atas sebidang tanah pekarangan yang tercatat dalam dokumen Persil No.16. D.1 dan NOP: 35.72.020.007.002-0001.0 Seluas 496 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cibanjar RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar;
18. Bahwa akhirnya Penggugat mengajukan gugatan ini dengan harapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar yang menangani perkara ini dapat menegakan hukum dan memulihkan hak-hak Penggugat sebagai masyarakat pencari keadilan;
19. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT di dukung oleh bukti-bukti yang sah, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar/Ketua dan Anggota Majelis Hakim dalam perkara **a quo** agar menyatakan Putusan dalam perkara **a quo** dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( **Uit Voerbaar bij vooraad**) walaupun ada upaya hukum;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar dan/atau Anggota Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan berhak penuh atas sebidang tanah dan pekarangan yang tercatat dalam dokumen Persil No.16. D.1 dan NOP: 35.72.020.007.002-0001.0 Seluas 496 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cibanjar RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar, dengan batas-batas letak wilayah obyek sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Bapak Poniran;
  - Sebelah Selatan : Bapak Simar;
  - Sebelah Barat : Sungai desa;
  - Sebelah Timur : Bapak Mukman;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan BATAL atau TIDAK SAH dan TIDAK BERKEKUATAN HUKUM hubungan jual beli antara Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli atas tanah dan pekarangan yang tercatat dalam dokumen Persil No.16. D.1 dan NOP: 35.72.020.007.002-0001.0 Seluas 496 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cibanjar RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar pada Tanggal 27 Pebruari 2000;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk memberi ganti rugi kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- immaterial yang seluruhnya sejumlah: Rp. 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
6. Menyatakan putusan dalam perkara **a quo** dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**Uit voerbaar bij vooraad**) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun **verzet** (perlawanan) atau lainnya;
  7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membongkar pondasi rumah dan membersihkan semua material pembongkaran yang telah dibangun di lokasi objek sengketa yang terletak di Jl. Cibanjar RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar;
  8. Menyatakan Penggugat untuk membayar biaya perkara ini; Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aquo Et Bono**);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fransiskus Wilfridus Mamo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Blitar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Januari 2019 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 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM KONPENSI

- 1 Bahwa TERGUGAT menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT seluruhnya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya sepanjang tidak merugikan kepentingan TERGUGAT ;
- 2 Bahwa terhadap posita 1 (satu), TERGUGAT menanggapi sebagai berikut : memang benar obyek tersebut sebelum adanya Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 adalah milik PENGGUGAT, tetapi setelah adanya perjanjian tersebut menjadi milik TERGUGAT ;
- 3 Bahwa terhadap posita 2 (dua), TERGUGAT menanggapi sebagai berikut : peristiwa tanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah di rumah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT pada malam hari setelah Magrib, harinya Minggu tanggal 27 Pebruari 2000 dan sebelum PENGUGAT tanda tangan dibacakan dahulu isi Perjanjian, setelah PENGUGAT dan TERGUGAT tanda tangan dilanjutkan **para saksi yang tanda tangan tanpa ada unsur paksaan**, saksi-saksi tersebut : SAMURI (**waktu itu sebagai KAMITUWO**), TASLIM (**waktu itu Ketua RT**) dan M. SHIROJUDDIN (**anak laki-laki PENGUGAT**);

- 4 Bahwa terhadap posita 3 (tiga), TERGUGAT menanggapi sebagai berikut : tidak benar waktu itu PENGUGAT dan anaknya M. SHIROJUDDIN ada diluar rumah, sebagaimana jawaban TERGUGAT angka 3 (tiga) sebelum ditanda tangani Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah terlebih isi Surat Perjanjian dibacakan lebih dahulu, sedangkan posisi Bapak Lurah/ H.HADI MAKSUM (TURUT TERGUGAT) hanya **sebatas mengetahui** saja sebagaimana tertera pada Surat Perjanjian, bukan **mengesahkan**, apalagi yang jadi saksi pada Surat Perjanjian tersebut adalah KAMITUWO, KETUA RT serta anak laki-laki PENGUGAT, mohon dalil PENGUGAT posita 3 (tiga) dikesampingkan ;
- 5 Bahwa terhadap posita 4 (empat), TERGUGAT menanggapi sebagai berikut: seperti jawaban TERGUGAT angka 4 (empat) posisi Bapak Lurah/ H.HADI MAKSUM (TURUT TERGUGAT) hanya **sebatas mengetahui saja**, Kepala Kelurahan tidak punya **kewenangan mengesahkan** Surat Perjanjian yang dilakukan oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT, mohon dalil PENGUGAT posita 4 (empat) dikesampingkan ;
- 6 Bahwa terhadap posita 5 (lima), TERGUGAT menanggapi sebagai berikut: sebagaimana jawaban TERGUGAT angka 3 (tiga), PENGUGAT dan TERGUGAT serta saksi-saksi ada dirumah PENGUGAT pada peristiwa Surat Perjanjian tersebut mau ditanda tangani, bagaimana bisa PENGUGAT mendalilkan ada **indikasi** pemalsuan tanda tangan? Kalau sifatnya hanya sebatas masih indikasi, tentu saja belum mengarahkan kepastian hukum, sehingga penguasaan TERGUGAT sesuai alas hak dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, mohon dalil PENGUGAT posita 5 (lima) dikesampingkan;
- 7 Bahwa terhadap posita 6 (enam), TERGUGAT menanggapi sebagai berikut: obyek sudah jelas sebagaimana Surat Perjanjian tanggal 27 Pebruari 2000, dan sejak tahun 2000 sampai tahun 2018 yang membayar pajak (PBB) obyek sengketa adalah TERGUGAT;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak pernah ada pinjam meminjam selama ini antara TERGUGAT dengan istri PENGGUGAT, TERGUGAT mempersilahkan PENGGUGAT untuk membuktikan dalilnya, siapa mendalilkan sesuatu wajib untuk membuktikan;
- 8 Bahwa terhadap posita 9 (sembilan), TERGUGAT menanggapi sebagai berikut : Surat Pernyataan sepihak tersebut telah dicabut/dibatalkan dengan dibuatnya SURAT PERNYATAAN tanggal 11 Oktober 2018 oleh TERGUGAT disertai dengan alasan-alasannya;
- Kemudian berdasarkan Surat Kuasa tanggal 15 Oktober 2018, Kuasa Hukum TERGUGAT dengan surat Nomor : 17/Srt/DB-Pdt/X/2018, tanggal 16 Oktober 2016, Hal : Surat Pemberitahuan, lampiran ada 2 (FC Surat Kuasa dan FC pencabutan/pembatan SURAT PERNYATAAN tanggal 11 Oktober 2018) ditujukan kepada PENGGUGAT, yang mana pada surat tersebut juga menyebutkan "Dan pada Surat Pemberitahuan ini, kami juga sertakan pengembalian uang kepada saudara sejumlah Rp. 7.450.000.- (tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) yang diberikan oleh seseorang bernama JERMIAS M. PATTY, SH., MH. yang mengaku sebagai Kuasa Hukum saudara setelah kliem kami menandatangani Surat Pernyataan tanggal 6 Oktober 2018, **selanjutnya Surat Pemberitahuan ini juga berfungsi kwitansi tanda terima uang**", yang selanjutnya pada pertemuan di Balai Kantor Kelurahan Ngadirejo tanggal 16 Oktober 2018 telah diserahkan oleh TERGUGAT uang sebanyak Rp. 7.450.000.- (tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
- Pada posita 8 (delapan) alinea terakhir **menunjukkan bukti kalau PENGGUGAT mengakui** setelah adanya Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 yakni mulai **tahun 2000 sampai dengan tahun 2018** yang membayar PBB terhadap obyek sengketa adalah TERGUGAT ;
- 9 Bahwa terhadap posita 10 (sepuluh), TERGUGAT menanggapi sebagai berikut :
- TERGUGAT menolak ganti rugi tersebut, TERGUGAT menganggap yang dilakukan selama ini terhadap obyek sengketa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 serta didukung adanya bukti bayar PBB sudah atas nama TERGUGAT sehingga mulai 2000 sampai dengan 2018, TERGUGAT yang membayar, hal ini diakui oleh TERGUGAT .



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Walaupun TERGUGAT sudah menunjukkan kwitansi pembayaran terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000, tetapi sampai sekarang tidak ada kelanjutannya;

Memang benar pada kwitansi pembayaran tertanggal 27 Maret 2000, yang jelas waktu itu TERGUGAT sudah menyerahkan uang sebesar Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah) sebagai kewajiban pembeli sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya ;

10 Bahwa terhadap posita 11 (sebelas), TERGUGAT menanggapi sebagai berikut :

10.1 bukan merupakan sifat perbuatan melawan hukum, perjanjian PENGUGAT dan TERGUGAT telah memenuhi syarat sah Perjanjian yakni adanya kesepakatan, kedua nya cakap hukum, adanya hal tertentu dan suatu sebab yang halal;

10.2 bukan merupakan sifat perbuatan melawan hukum, terjadi salah ketik pada kwitansi, yang paling substansi TERGUGAT telah memenuhi kewajibannya dengan membayar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) sesuai dengan kesepakatan pada Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah;

10.3 bukan merupakan sifat perbuatan melawan hukum, karena semua perjanjian yang dibuat secara sah (jawaban angka 10.1) maka berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, apalagi Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT dibuat diatas kertas meterai 2000;

11 Bahwa terhadap posita 12 (dua belas), TERGUGAT menanggapi sebagaimana jawabannya angka 8 (delapan) diatas;

Perlu TERGUGAT tambahkan disini, dari dalil PENGUGAT point 12.1. secara tidak langsung PENGUGAT **mengkui** adanya Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT, mohon dipertimbangkan Majelis Hakim;

12 Bahwa terhadap posita 13 (tiga belas), TERGUGAT menanggapi sebagai berikut : sampai dengan sekarang pihak PENGUGAT belum pernah mengajukan ke Pengadilan terhadap sah dan tidak nya Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT tanggal 27 Pebruari 2000, jadi dengan demikian **belum waktunya/terlalu dini** kalau dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap obyek sengketa, mohon dikesampingkan dalil PENGUGAT tersebut ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13 Bahwa terhadap posita 14 (empat belas), TERGUGAT menanggapi sebagai berikut : **yang menjadi pokok permasalahan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah adanya Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tanggal 27 Februari 2000 dan sampai sekarang belum pernah diajukan oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT, SAH atau TIDAK SAH Surat Perjanjian tersebut, sehingga belum ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim mengesampingkan dalil-dalil PENGGUGAT point 14 (empat belas) sampai dengan 19 (Sembilan belas);**

### DALAM REKONPENSI

1. Bahwa mohon dalam Rekonpensi ini, jawaban PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI terketik ulang dan merupakan bagian yang tak terpisahkan pada Gugatan Rekonpensi;
2. Bahwa, dalam Rekonpensi ini TERGUGAT KONPENSI mohon selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT REKONPENSI, dan PENGGUGAT KONPENSI mohon untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT REKONPENSI ;
3. Bahwa pada tanggal 20 Februari 2000 almarhum istri TERGUGAT REKONPENSI yang bernama SUMIATI datang ke rumah PENGGUGAT REKONPENSI, yang kemudian menawarkan tanah milik TERGUGAT REKONPENSI (sesuai obyek yang disepakati pada Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Februari 2000 antara PENGGUGAT REKONPENSI dengan TERGUGAT REKONPENSI), dengan alasan disuruh TERGUGAT REKONPENSI. Kemudian setelah ditanya oleh PENGGUGAT REKONPENSI berapa nilai harga tanah yang dijual, dijawab oleh istri TERGUGAT REKONPENSI dijual seharga Rp 5.000.000,00 ( lima juta rupiah ) tetapi jangan dikurangi;
4. Bahwa setelah itu PENGGUGAT REKONPENSI menjual lembu-lembunya untuk membeli tanah yang akan dijual TERGUGAT REKONPENSI;
5. Bahwa, kemudian PENGGUGAT REKONPENSI melaporkan hal tersebut kepada Ketua Rt setempat yaitu Pak Taslim ( dalam Surat Perjanjian jual beli tanah sengketa, bertindak sebagai Saksi I ), dan Pak Taslim selaku Ketua RT mengarahkan untuk melaporkan hal tersebut ke perangkat desa;
6. Bahwa, kemudian PENGGUGAT REKONPENSI melaporkan perihal rencana jual beli tanah tersebut kepada perangkat desa setempat dalam hal

H a l a m a n 13 dari 43 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini kepada Pak Samuri ( dalam Surat Perjanjian jual beli tanah sengketa, bertindak sebagai Saksi III ) selaku KAMITUWO dan oleh Pak Samuri dibuatkan Surat Penjanjian Jual Beli tanah;

7. Bahwa, kemudian pada hari Jumat tanggal 25 Pebruari 2000, PENGUGAT REKONPensi bertanya pada istri TERGUGAT REKONPensi apa perlu memanggil perangkat desa dijawab oleh istri TERGUGAT REKONPensi tidak perlu, yang penting TERGUGAT REKONPensi mau tandatangan saja;
8. Bahwa pada tanggal 27 Pebruari 2000, PENGUGAT REKONPensi membawa saksi 1 Bapak Taslim dan saksi 3 bapak Samuri dan TERGUGAT REKONPensi membawa anaknya yang bernama M. Syirojuddin, setelah dibacakan kemudian TERGUGAT REKONPensi menandatangani Surat perjanjian jual beli tanah tersebut, kemudian diikuti PENGUGAT REKONPensi serta saksi saski, selajutnya PENGUGAT REKONPensi membayar/menyerahkan Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada TERGUGAT REKONPensi disertai tanda tangan kwintasi;
9. Bahwa adapun obyek dalam Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 antara PENGUGAT REKONPensi dan TERGUGAT REKONPensi, sebagaimana termuat pada isi Surat Perjanjian tersebut adalah sebidang tanah pekarangan seluas 27 Ru terletak di RT 03 RW 03 Kel. Ngadirejo, Kec. Kepanjen Kidul Kota Blitar, dengan batas-batas:  
Utara : Tanah milik bapak Poniran;  
Timur : Tanah Bapak Mukman;  
Selatan : Tanah Bapak Simar;  
Barat : Sungai Desa;
10. Bahwa, setelah proses penandatanganan Surat Perjanjian Jual-Beli selesai, atas saran Bapak Samuri (KAMITUWO/saksi ke 3), kemudian Tergugat membawa surat tersebut ke Kantor Kelurahan Ngadirejo minta tanda tangan untuk mengetahui bila terjadi peristiwa Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah antara PENGUGAT REKONPensi dengan TERGUGAT REKONPensi, waktu itu Bapak Lurahnya, Bapak M. Hadi Maskun ( TURUT TERGUGAT ) ;
11. Bahwa dengan ada Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah antara PENGUGAT REKONPensi dengan TERGUGAT REKONPensi tanggal 27 Pebruari 2000, Surat Pemberitahuan Pajak Berhutang Pajak Bumi dan Bangunan (pipil pajak) nama dan alamat wajib pajak adalah PENGUGAT REKONPensi (MARKAMSUN), pula sejak tahun 2000 sampai dengan 2018 PENGUGAT REKONPensi yang membayar pajak;

H a l a m a n 14 dari 43 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt

#### 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

12. Bahwa, berdasarkan alat bukti Surat Perjanjian Jual Beli sebidang tanah tertanggal 27 Pebruari 2000, yang dipegang oleh PENGGUGAT REKONPensi dan yang akan dibuktikan kemudian, menerangkan jika telah terjadi proses jual-beli tanah atas tanah sengketa seluas 27 ru yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT REKONPensi dan TERGUGAT REKONPensi, 3 orang saksi yang salah satunya anak TERGUGAT REKONPensi sendiri, dan juga diketahui oleh Kepala Kelurahan Ngadirejo pada waktu itu, yang dalam perkara ini bertindak sebagai TURUT TERGUGAT ;
13. Bahwa dari beberapa Yurisprudensi diantaranya :
  - Putusan MA No. 4 K/SIP/1958 tanggal 19 desember 1958 yang menyatakan “ Bahwa ikut sertanya Kepala Desa dalam jual-beli tanah bukanlah syarat mutlak dalam hukum Adat, tetapi hanya suatu faktor yang meyakinkan bahwa jual-beli yang bersangkutan adalah SAH”;
  - Putusan MARI No.554 K/Sip/1976, tanggal 26 juni 1979, menyatakan “Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat akta tanah setidaknya dihadapan Kepala Desa yang bersangkutan”;
13. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, pemilik sah dari tanah obyek sengketa dalam perkara ini adalah PENGGUGAT REKONPensi, yang diperoleh atau dibeli dengan prosedur yang sah pula menurut hukum yang berlaku di Negara ini ;
14. Bahwa, dikarenakan GUGATAN REKONPensi ini didasarkan oleh bukti-bukti surat yang sah dan mempunyai kekuatan pembuktian, maka dengan ini PENGGUGAT REKONPensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding ataupun kasasi dari TERGUGAT REKONPensi ( uitvoerbaar bij voorrad ) ;  
Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### KONPensi :

- Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya tidak diterima ;

### REKONPensi :

H a l a m a n 15 dari 43 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Rekompensi PENGUGAT REKONPENSİ seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah diatas meterai 2000 tanggal 27 Pebruari 2000, antara PENGUGAT REKONPENSİ/PEMBELI (MARKAMSUN) dan TERGUGAT REKONPENSİ/PENJUAL (MUKMAN) atas sebidang tanah pekarangan seluas 27 Ru terletak di RT 03 RW 03 Kel. Ngadirejo, Kec. Kepanjen Kidul Kota Blitar, dengan batas-batas :  
Utara : Tanah milik Bapak Poniran;  
Timur : Tanah Bapak Mukman;  
Selatan : Tanah Bapak Simar;  
Barat : Sungai Desa;  
Adalah sah menurut hokum sehingga menjadi milik PENGUGAT REKONPENSİ (MARKAMSUN);
3. Menyatakan, memutuskan Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah diatas meterai 2000 tanggal 27 Pebruari 2000, antara PENGUGAT REKONPENSİ/PEMBELI (MARKAMSUN) dan TERGUGAT REKONPENSİ/PENJUAL (MUKMAN) atas sebidang tanah pekarangan seluas 27 Ru terletak di RT 03 RW 03 Kel. Ngadirejo, Kec. Kepanjen Kidul Kota Blitar, dengan batas-batas :  
Utara : Tanah milik Bapak Poniran;  
Timur : Tanah Bapak Mukman  
Selatan : Tanah Bapak Simar  
Barat : Sungai Desa  
Adalah sah menurut hukum sehingga menjadi milik PENGUGAT REKONPENSİ (MARKAMSUN) dan bisa/dapat dijadikan dasar proses peralihan hak ke atas nama PEMBELI/PENGUGAT REKONPENSİ di Kantor BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BLITAR ;
4. Menghukum, TERGUGAT REKONPENSİ dan TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada perlawanan, banding atau kasasi (Uit Voerbaar Bij Vorraad);
6. Membebaskan biaya perkara sesuai dengan perundang – undangan yang berlaku.

## KONPENSİ DAN REKONPENSİ

- Membebaskan biaya perkara sesuai dengan perundang – undangan yang berlaku;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian jawaban ini kami sampaikan, selanjutnya dalam peradilan yang baik dan tidak memihak, TERGUGAT KONPENSI/PENGUGAT REKONPENSI mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa benar kami Lurah Ngadirejo kecamatan Kepanjenkidul kota Blitar pada saat itu telah mengetahui perjanjian/perikatan dimaksud serta membubuhkan tandatangan dalam kolom Mengetahui lurah Ngadirejo. Namun peristiwa perjanjian jual beli dimaksud saya lupa termasuk tanggal berapa dan dimana kami menandatangani dikarenakan sudah berlangsung lama 19 (sembilan belas) tahun;

Terkait pokok perkara diatas bahwa pada tanggal 27-02-2000 telah dilakukan perikatan jual beli telah dilakukan oleh pihak pertama Bp. Mukman selaku penjual dan Bp. Markamsun (ketua RT) selaku pembeli dan 3 orang Saksi 1. Bp. Taslin (ketua RW pada saat itu) saksi 2. M Syirojudin (anak dari Penjual) saksi 3. Bp. SAMURI almarhum kamituwo (Eks Pamong) tertuang/tertulis (Foto copy terlampir) dalam perjanjian jual beli yang sudah ditandatangani para pihak dan para saksi, di dalam perjanjian pada pasal 4 disebutkan bahwa pemindahan hak atas tanag tersebut dengan resmi akan dilakukan menyusul (diproses melalui PPAT) pasal 5 disebutkan bahwa perjanjian jual beli ini dilakukan dengan sadar dan tanpa ada tekanan dari pihak manapun dan siapapun, atas dasar tersebut serta latar belakang para pihak dan saksi serta ketentuan pasal 4 dan 5 perjanjian jual beli, kami berani mengetahui dengan membubuhkan tanda tangan. Karena kami beranggapan bahwa perjanjian/perikatan tersebut bersifat internal antara pihak 1 dan pihak 2. Serta terdapat 3 orang saksi yang tepat yaitu ketua RW, anak Penjual serta Eks Kamituwo. Tanda tangan mengetahui kami lurah pada saat itu bukan bertujuan untuk mensahkan/legalisasi karena hal ini bukan menjadi kewenangan lurah, kewenangan mensahkan atau legalitas tersebut menjadi kewenangan PPAT/Notaris dalam bentuk akta jual beli;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik tertanggal 6 Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan duplik masing-masing tertanggal 13 Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3572010303430001 atas nama Mukman;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-2 : Fotokopi Letter C No. 153 atas nama Mukman;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Buku Kerawang Desa No Persil 68 (pecahan persil 16);
4. Bukti P-4 : Fotokopi Peta Situasi No Persil 68 (pecahan persil 16);
5. Bukti P-5 : Fotokopi Kwitansi tertanggal 6 Oktober 2018;
6. Bukti P-6 : Foto pemotongan kayu;
7. Bukti P-7 : Foto pembuatan pondasi dan penebangan kayu;
8. Bukti P-8 : Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tertanggal 27 Pebruari 2000;
9. Bukti P-9 : Fotokopi kwitansi tertanggal 27 Maret 2000;
10. Bukti P-10 : Fotokopi Surat Pernyataan Bersedia Menerima Pembayaran Dari Keluarga Bapak Mukman dan Almarhumah Ibu Sumiati tertanggal 6 Oktober 2018;
11. Bukti P-11 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2018 tanggal 21 Januari 2018;
12. Bukti P-12 : Fotokopi dokumen bukti pembanding;
13. Bukti P-13 : Fotokopi dokumen bukti pembanding;
14. Bukti P-14 : Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 7 Maret 2019;
15. Bukti P-15 : Fotokopi buku rapor anak dari Samuri;
16. Bukti P-16 : Fotokopi buku rapor anak dari Samuri;
17. Bukti P-17 : Fotokopi buku rapor anak dari Samuri;
18. Bukti P-18 : Fotokopi buku rapor anak dari Samuri;

Bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup, dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan kecuali bukti bertanda P-2, P-3, P-4, P-8, P-9, P-12, dan P-13 yang merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut:

### 1. Saksi LASEMI

- Bahwa anak Penggugat pernah datang kepada Saksi dan menunjukkan surat perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak bisa membaca;
- Bahwa pada waktu anak Penggugat tersebut datang kemudian anak Penggugat menunjukkan tanda tangan suami Saksi yaitu Samuri dan menyatakan tanda tangan suami Saksi tersebut janggal karena pendek / cekak;
- Bahwa Saksi tidak tahu apabila suami Saksi ikut tanda tangan dalam surat perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada tahun 1997 suami Saksi menderita sakit paru-paru;
- Bahwa setelah suami Saksi menderita sakit suami Saksi mulai tidak keluar rumah dan keluar hanya ke depan rumah ke rumah kakak;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau pada tahun 2000 suami Saksi diajak ke Kantor Desa ikut menyaksikan transaksi jual beli tanah karena suami Saksi sudah tidak aktif ke Kantor Desa karena dalam keadaan sakit;
- Bahwa suami Saksi meninggal dunia pada tanggal 17 Agustus 2003;
- Bahwa sewaktu masih hidup suami Saksi menjabat sebagai Kepala Dusun namun Saksi tidak tahu mulai kapan suami Saksi menjabat sebagai Kepala Dusun;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada waktu suami Saksi mengukur tanah obyek sengketa;
- Bahwa suami Saksi tidak pernah membicarakan masalah-masalah apapun dengan Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai tanah obyek sengketa;
- Bahwa rumah Saksi dengan rumah Penggugat ada dalam 1 (satu) RW;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat dan selama ini masih memelihara sapi;

## 2. Saksi MUJIONO

- Bahwa setahu Saksi masalah antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai tanah obyek sengketa yang terletak di Dusun Bangsongan, Desa Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut:  
Sebelah Utara : tanah milik Sumarno (anak Poniran);  
Sebelah Selatan : tanah milik Simar;  
Sebelah Barat : Sungai desa;  
Sebelah Timur : Jalan desa;
- Bahwa Saksi pernah mendengar cerita dari orang-orang bahwa istri Penggugat yaitu Bu Sum meminjam uang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Tergugat namun Saksi lupa kapan dan kira-kira 5 (lima) tahun yang lalu tiba-tiba dibuatkan surat jual beli;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengukur tanah obyek sengketa pada tanggal 7 Maret 2019 dan Saksi mengukur karena diminta oleh Kuasa Penggugat dan hasilnya yang dibawa ke Pengadilan;
- Bahwa Saksi tidak bisa membaca;
- Bahwa Saksi tidak membaca dan tidak dibacakan surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Saksi tanggal 7 Maret 2019;
- Bahwa Saksi mengukur tanah obyek sengketa Ipan dengan menggunakan meteran;
- Bahwa Saksi berperan memegang ukuran meteran bagian nol sedangkan Ipan yang mengukur angkanya kemudian Ipan berteriak bahwa ukuran tanah obyek sengketa 37 (tiga puluh tujuh) ru;

H a l a m a n 19 dari 43 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt

### 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 pernah meminjam meteran dari Pak Bayan dan pada waktu itu Pak Bayan mengatakan ukuran tanah obyek sengketa 37 (tiga puluh tujuh) ru;
- Bahwa anak Penggugat ada 4 (empat) orang tetapi Saksi lupa namanya namun Saksi tahu anak Penggugat yang bernama M. Syirojuddin;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah obyek sengketa sekarang karena tidak ditanami;
- Bahwa pondasi yang dibangun di tanah obyek sengketa milik Tergugat;
- Bahwa Saksi mendengar Tergugat menebangi kayu-kayu di tanah obyek sengketa;
- Bahwa Tergugat sudah memelihara sapi sejak tahun 1970;

### 3. Saksi SUNKONO

- Bahwa Saksi bekerja sebagai pedagang sejak tahun 1980;
- Bahwa Saksi melakukan jual beli ayam, kambing dan sapi;
- Bahwa Saksi membeli sapi dan kambing itu dari kecil kemudian Saksi besarkan sendiri kemudian kalau sudah besar dijual;
- Bahwa jual beli tersebut dilakukan di rumah;
- Bahwa Saksi tidak setiap hari menjual sapi;
- Bahwa Saksi memelihara paling banyak 2 (dua) sampai 3 (tiga) sapi di kandang;
- Bahwa harga sapi pada tahun 2000 kalau umur 1 (satu) tahun harganya Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sedangkan kalau untuk dikorbankan harganya Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk sapi jenis Limusin;
- Bahwa sekarang harga sapi Limusin untuk dikorbankan Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa harga sapi Limusin pada tahun 2000 yang sudah besar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sedangkan sapi biasa warna putih atau hitam harganya sekitar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak pernah menjual sapi lewat perantara;
- Bahwa harga sapi paling murah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa harga sapi jenis Limusin tahun 2003 sekitar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa selain menjual sapi, Saksi pernah dimintai tolong untuk menjual tanah;
- Bahwa pada tahun 2000 harga tanah di pinggir tanah jalan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per ru;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya,

Tergugat mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3572010107590006;
2. Bukti T-2 : Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T-3 : Fotokopi Kwitansi tanggal 27 Maret 2000;
4. Bukti T-4 : Fotokopi Surat Pernyataan Bersedia Menerima Pembayaran Dari Keluarga Bapak Mukman Dan Almarhum Ibu Sumiati tanggal 6 Oktober 2018;
5. Bukti T-5 : Fotokopi Surat Nomor 041/JMP-Rek/X/2019 tanggal 9 Oktober 2018 perihal Informasi Kelanjutan Penyelesaian Terkait Penebangan Kayu dll;
6. Bukti T-6 : Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 11 Oktober 2018;
7. Bukti T-7 : Fotokopi Surat Kuasa No. 15/DB-Pdt/X/2018 tanggal 15 Oktober 2018;
8. Bukti T-8 : Fotokopi Surat Nomor 17/Srt/DB-Pdt/X/2018 tanggal 16 Oktober 2018 perihal Surat Pemberitahuan;
9. Bukti T-9 : Fotokopi Surat Nomor 044/JMP-Rek/XI/2018 tanggal 5 November 2018 Perihal Informasi Tindak Lanjut Penyelesaian Sesuai Kesepakatan di Balai Desa Ngadirejo Tgl 6 Oktober 2018;
10. Bukti T-10 : Fotokopi Surat Nomor 21/Srt/DB-Pdt/XI/2018 tanggal 10 Nopember 2018 perihal Surat Balasan;
11. Bukti T-11 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2017 tanggal 3 Januari 2017;
12. Bukti T-12 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor 470/56/410.300.2.02/2019 tanggal 21 Pebruari 2019;
13. Bukti T-13 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor 470/57/410.300.2.02/2019 tanggal 21 Pebruari 2019;
14. Bukti T-14 : Fotokopi Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak tanggal 22 Maret 2019 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2019 tanggal 4 Januari 2019;

Bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup, dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi TASLIM

- Bahwa pekerjaan Saksi adalah Pegawai Negeri Sipil sebagai Guru Agama;
- Bahwa permasalahan antara Penggugat dan Tergugat mengenai jual beli tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar;

H a l a m a n 21 dari 43 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah milik Poniran / Sumarmo;
  - Sebelah Timur : Dulu tanah milik Pak Mukman sekarang jalan desa;
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Pak Simar;
  - Sebelah Barat : Sungai desa;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa 27 (dua puluh tujuh) ru di surat perjanjian namun Saksi tidak melakukan pengukuran secara fisik;
- Bahwa surat perjanjian jual beli dalam surat bukti T-2 isinya jual beli antara Mukman sebagai penjual dan Markamsun sebagai pembeli tanah obyek sengketa seharga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa surat perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang membuat Kelurahan;
- Bahwa penandatanganan surat perjanjian jual beli dilakukan bersama pada bulan Pebruari 2000 pada jam 1945 Wib;
- Bahwa pada saat itu ada kwitansinya;
- Bahwa pada saat itu uang dibayarkan sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa uang pembayaran tanah obyek sengketa tersebut diperoleh Tergugat dari menjual sapi milik Tergugat;
- Bahwa pada tahun 2000 harga 1 (satu) ekor sapi Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) dan Saksi diberitahu oleh Tergugat bahwa Tergugat menjual 3 (tiga) ekor sapi untuk membayar tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa sekarang tanah obyek sengketa menjadi masalah;
- Bahwa suasana pada saat jual beli santai karena saat itu penjual butuh uang dan yang membeli sudah mempunyai uang;
- Bahwa anak Penggugat ada yang berumur kurang lebih 22 (dua puluh dua) tahun;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Samuri;
- Bahwa pada tahun 2000 Pak Samuri sudah menjabat sebagai Kamituwo dan menjabat Kamituwo sampai meninggal dunia;
- Bahwa pada tahun 2000 Pak Samuri masih sehat dan sering rapat di Kantor Desa;
- Bahwa mulai tahun 2000 sampai dengan sebelum gugatan tidak ada perselisihan tentang tanah obyek sengketa;
- Bahwa pondasi yang dibangun di tanah obyek sengketa milik Tergugat karena Tergugat yakin ada surat jual beli dan kuitansi;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli yang hadir adalah Penggugat, Tergugat, istri Penggugat, anak Penggugat yang bernama Syirojuddin, Saksi, dan Samuri;
- Bahwa dahulu Saksi sebagai Ketua RT dan pak Samuri sebagai Kamituwo kemudian Tergugat meminta tolong kepada Pak Samuri untuk

H a l a m a n 22 dari 43 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt

#### 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

- membuat surat jual beli namun Saksi tidak tahu Pak Samuri meminta tolong kepada siapa;
- Bahwa Pak Samuri meninggal dunia pada tahun 2003;
2. Saksi KASENO
- Bahwa permasalahan antara Penggugat dan Tergugat mengenai jual beli tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar;
  - Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Rumah Pak Sumarno;  
Sebelah Timur : Jalan raya;  
Sebelah Selatan : Tanah Mbah Simar;  
Sebelah Barat : Sungai;
  - Bahwa Saksi kenal dengan istri Penggugat yang bernama Bu Sumiati;
  - Bahwa Saksi pernah melihat Bu Sumiati datang ke rumah Tergugat pada pagi hari namun Saksi lupa kapan;
  - Bahwa Saksi tidak tahu alasan Bu Sumiati datang ke rumah Tergugat;
  - Bahwa Saksi mendengar dari Tergugat kurang lebih beberapa hari setelah Bu Sumiati datang ke rumah Tergugat tersebut bahwa Tergugat membeli tanah secara borongan kurang lebih 30 (tiga puluh) ru;
  - Bahwa pada waktu Tergugat bercerita kepada Saksi tersebut Saksi baru pulang dari Malaysia namun Saksi lupa tahun berapa;
  - Bahwa Saksi melihat Bu Sumiati datang ke rumah Tergugat hanya sekali saja;
  - Bahwa Saksi adalah pendatang;
  - Bahwa Saksi berasal dari Dusun Banjarjo, Desa Bangsri, Kecamatan Nglegok, Kabupaten Blitar;
  - Bahwa Saksi membeli tanah di sebelah utaranya tanah obyek sengketa tersebut kurang lebih pada tahun 1996 – 1997 kemudian setelah 6 (enam) bulan Saksi membangun rumah dan Saksi tempati sampai dengan sekarang;
  - Bahwa Saksi membeli tanah milik Saksi seharga Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti baik surat bukti maupun saksi untuk mendukung sangkalannya walaupun telah diberi kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa pada hari Rabu, tanggal 6 Maret 2019 Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*descente*) ke lokasi objek sengketa yaitu sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar, sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan setempat (gambar tanah objek sengketa terlampir) dan mendapatkan fakta-fakta sebagai berikut :

- Kuasa Penggugat, Penggugat Principal, dan Kuasa Tergugat hadir saat dilakukan Pemeriksaan Setempat;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kuasa Penggugat, Penggugat Principal, dan Kuasa Tergugat membenarkan tanah obyek sengketa yang disengketakan adalah yang sedang diperiksa sekarang ini ;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Tanah/rumah milik Pak Poniran/Sumarno;  
Sebelah Selatan : Tanah milik Pak Simar;  
Sebelah Timur : Jalan desa;  
Sebelah Barat : Sungai desa;
- Bahwa terdapat perbedaan luas tanah obyek sengketa yaitu dalam SPPT luas tanah obyek sengketa 496 m2 (empat ratus sembilan puluh enam meter persegi) sedangkan dalam surat perjanjian jual beli luas tanah obyek sengketa 378 m2 (tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi);
- Bahwa Kuasa Penggugat menerangkan bahwa 3 (tiga) pohon kelapa, 1 (satu) pohon rambutan, 1 (satu) pohon jati, 2 (dua) pohon mahoni dan 4 (empat) pohon wungu yang ada di tanah obyek sengketa ditebang oleh Tergugat ;
- Bahwa Tergugat mengakui yang melakukan penebangan adalah Tergugat sendiri;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan cukup dengan bukti-buktinya, kemudian Penggugat, mengajukan kesimpulan tertanggal 13 Maret 2019 sedangkan Tergugat mengajukan kesimpulan tertanggal 16 April 2019 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan, halmana materi kesimpulan Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sebagaimana yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang keberadaannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung telah terjadi segala hal ihwal yang telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini, yang untuk mempersingkat putusan segala hal ihwal tersebut, cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 901 K/Sip/1974 tanggal 18 Pebruari 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut : *"bahwa apa yang diterangkan dalam berita acara itu dianggap benar, karena dibuat secara resmi ditandatangani oleh Hakim dan Panitera Pengganti yang bersangkutan"* ;

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



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM KONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah secara seksama materi gugatan Penggugat tersebut, ternyatalah yang menjadi tuntutan pokok adalah sebagai berikut:

- Pertama : Tentang tuntutan agar Penggugat dinyatakan adalah pemilik sah dan berhak penuh atas sebidang tanah dan pekarangan yang tercatat dalam dokumen Persil No.16. D.1 dan NOP: 35.72.020.007.002-0001.0 Seluas 496 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cibanjar RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar, dengan batas-batas letak wilayah obyek sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Bapak Poniran;
  - Sebelah Selatan : Bapak Simar;
  - Sebelah Barat : Sungai desa;
  - Sebelah Timur : Bapak Mukman;
- Kedua : Tentang tuntutan agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Ketiga : Tentang tuntutan agar dinyatakan batal atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum hubungan jual beli antara Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli atas tanah dan pekarangan yang tercatat dalam dokumen Persil No.16. D.1 dan NOP: 35.72.020.007.002-0001.0 Seluas 496 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cibanjar RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar pada tanggal 27 Pebruari 2000;
- Keempat : Tentang tuntutan agar Tergugat dan Turut Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk memberi ganti rugi kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun immaterial yang seluruhnya sejumlah: Rp. 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- Kelima : Tentang tuntutan agar menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voerbaar bij vooraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (perlawanan) atau lainnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keenam : Tentang tuntutan agar Tergugat untuk membongkar pondasi rumah dan membersihkan semua material pembongkaran yang telah dibangun di lokasi objek sengketa yang terletak di Jl. Cibanjar RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat menolaknya secara keseluruhan karena Tergugat telah membeli tanah obyek sengketa dengan prosedur yang sah menurut hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatannya dibantah oleh Tergugat, maka Penggugat dibebani kewajiban membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat dibebani kewajiban dalil sangkalannya, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 163 HIR;

Menimbang, bahwa sekarang Majelis Hakim akan meneliti dan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat secara satu per satu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan meneliti dan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 2, yaitu menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan berhak penuh atas sebidang tanah dan pekarangan yang tercatat dalam dokumen Persil No.16. D.1 dan NOP: 35.72.020.007.002-0001.0 Seluas 496 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cibanjar RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar, dengan batas-batas letak wilayah obyek sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Bapak Poniran;
- Sebelah Selatan : Bapak Simar;
- Sebelah Barat : Sungai desa;
- Sebelah Timur : Bapak Mukman;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 18 (delapan belas) surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-18 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Lasemi, saksi Mujiono dan saksi Sungkono;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan 14 (empat belas) surat bukti dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Taslim dan saksi Kaseno;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti baik surat bukti maupun saksi untuk menguatkan dalil sangkalannya walaupun telah diberi kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa pada hari Rabu, tanggal 6 Maret 2019 Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*descente*) ke lokasi objek sengketa yaitu sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan

H a l a m a n 26 dari 43 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepanjenkidul, Kota Blitar, sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan setempat (gambar tanah objek sengketa terlampir) dan mendapatkan fakta-fakta sebagai berikut :

- Kuasa Penggugat, Penggugat Principal, dan Kuasa Tergugat hadir saat dilakukan Pemeriksaan Setempat;
- Kuasa Penggugat, Penggugat Principal, dan Kuasa Tergugat membenarkan tanah obyek sengketa yang disengketakan adalah yang sedang diperiksa sekarang ini ;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Tanah/rumah milik Pak Poniran/Sumarno;  
Sebelah Selatan : Tanah milik Pak Simar;  
Sebelah Timur : Jalan desa;  
Sebelah Barat : Sungai desa;
- Bahwa terdapat perbedaan luas tanah obyek sengketa yaitu dalam SPPT luas tanah obyek sengketa 496 m2 (empat ratus sembilan puluh enam meter persegi) sedangkan dalam surat perjanjian jual beli luas tanah obyek sengketa 378 m2 (tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi);
- Bahwa Kuasa Penggugat menerangkan bahwa 3 (tiga) pohon kelapa, 1 (satu) pohon rambutan, 1 (satu) pohon jati, 2 (dua) pohon mahoni dan 4 (empat) pohon wungu yang ada di tanah obyek sengketa ditebang oleh Tergugat ;
- Bahwa Tergugat mengakui yang melakukan penebangan adalah Tergugat sendiri;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti P-2 berupa Letter C No. 153 atas nama Mukman, bukti P-3 berupa Buku Kerawang Desa No Persil 68 (pecahan persil 16) dan bukti P-4 berupa Peta Situasi No Persil 68 (pecahan persil 16), berupa fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, maka agar memiliki kekuatan pembuktian, maka haruslah didukung oleh alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No 84 K/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973 yang menyatakan bahwa catatan dari buku desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai dengan bukti-bukti lain lain, maka dengan demikian terhadap bukti tersebut merupakan bukti permulaan yang memerlukan bukti-bukti lain yang dapat mendukungnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000, telah ternyata Penggugat sebagai pihak kesatu telah mengadakan jual beli sebidang tanah pekarangan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat sebagai pihak kedua atas tanah obyek sengketa seluas 27 ru dengan harga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9 berupa kwitansi tanggal 27 Maret 2000, telah ternyata Penggugat telah menerima pembayaran sebidang tanah pekarangan dengan luas 27 ru dari Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-11 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2018, mengungkap bahwa Tergugat melaksanakan kewajibannya untuk membayar pajak pada tahun yang ditunjuk, namun demikian dengan bukti ini belum sempurna untuk menguatkan tentang kepemilikan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Majelis Hakim menilai tidak ada bukti surat lain yang relevan sebagai pendukung pembuktian kepemilikan tanah obyek sengketa, dengan demikian terhadap surat-surat bukti tersebut akan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Lasemi telah menerangkan di persidangan bahwa anak Penggugat datang kepada Saksi dan menunjukkan Surat Perjanjian Jual Beli dan menyatakan bahwa tanda tangan suami Saksi janggal karena pendek / cekak. Bahwa Saksi tidak bisa membaca. Bahwa sejak tahun 1997 suami Saksi yang bernama Sumari sakit paru-paru dan sejak sakit tidak pernah keluar rumah kalau sore hari;

Menimbang, bahwa saksi Mujiono telah menerangkan di persidangan bahwa Saksi mendengar cerita dari orang-orang bahwa istri Penggugat yang bernama Bu Sum meminjam uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Tergugat namun Saksi lupa kapan dan kira-kira 5 (lima) tahun yang lalu kemudian tiba-tiba dibuatkan surat jual beli. Bahwa Saksi tidak bisa membaca. Bahwa Saksi pernah mengukur tanah obyek sengketa bersama Ipan dan Saksi mendengar luas tanah obyek sengketa seluas 37 (tiga puluh tujuh) ru. Bahwa Saksi pernah membuat dan menanda tangani surat pernyataan tanggal 7 Maret 2019;

Menimbang, bahwa saksi Sungkono telah menerangkan di persidangan bahwa Saksi adalah pedagang yang melakukan jual beli ayam, kambing dan sapi. Bahwa Saksi melakukan jual beli di rumah dan tidak setiap hari Saksi menjual sapi. Bahwa pada tahun 2000 Saksi membeli sapi umur 1 (satu) tahun Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak didapatkan keterangan bahwa benar Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa, namun oleh karena Tergugat tidak menyangkal bahwa tanah obyek sengketa yang pada saat ini dikuasai oleh Tergugat berasal





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Penggugat, maka dengan demikian diperoleh fakta bahwa benar tanah obyek sengketa awalnya adalah milik Penggugat kemudian beralih kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam dalil posita gugatannya Penggugat angka 5 pada pokoknya menyatakan bahwa dalam surat perjanjian jual beli sebidang tanah tertanggal 27 Pebruari 2000 ada tanda tangan Penggugat yang seolah-olah merupakan tanda tangan asli Penggugat sehingga terlihat adanya indikasi terjadi pemalsuan yang sengaja dilakukan oleh Tergugat untuk dapat menguasai dan memiliki obyek dalam isi perjanjian tersebut dan hal tersebut jelas-jelas perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga mendalilkan dalam posita gugatan angka 10 yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam dokumen kwitansi tertanggal 27 Maret 2000 terdapat tanda tangan Penggugat namun Penggugat tidak pernah merasa menanda tangani dokumen kwitansi 27 Maret 2000 dan adanya selisih waktu selama 1 (satu) bulan antara pembuatan Akta jual beli sebidang tanah yang dilakukan pada tanggal 27 Pebruari 2000 dan kwitansi penerimaan pada tanggal 27 Maret 2000 dari Tergugat, disini terlihat adanya indikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan melakukan pemalsuan dokumen dan tanda tangan dalam kwitansi dan surat perjanjian Akta jual beli sebidang tanah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hal tersebut Penggugat telah mengajukan surat bukti P-12, P-13, P-15, P-16, P-17 dan P-18 yang masing-masing berupa dokumen bukti pembanding;

Menimbang, bahwa saksi Lasemi telah menerangkan di persidangan bahwa anak Penggugat datang kepada Saksi dan menunjukkan Surat Perjanjian Jual Beli dan menyatakan bahwa tanda tangan suami Saksi janggal karena pendek/cekak. Bahwa Saksi tidak bisa membaca. Bahwa sejak tahun 1997 suami Saksi yang bernama Sumari sakit paru-paru dan sejak sakit tidak pernah keluar rumah kalau sore hari;

Menimbang, bahwa selain saksi Lasemi, tidak ada saksi lain yang menerangkan adanya kejanggalan tanda tangan dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 27 Maret 2000 dan itu pun tanda tangan yang janggal adalah tanda tangan suami Saksi dan bukan tanda tangan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-12, P-13, P-15, P-16, P-17 dan P-18 setelah dihubungkan dengan keterangan saksi Lasemi ternyata tidak diperoleh suatu kesesuaian bahwa terdapat kejanggalan atau indikasi adanya pemalsuan tanda tangan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga terhadap keterangan saksi Lasemi berkaitan dengan kejanggalan tanda tangan suami saksi Lasemi dikesampingkan;

H a l a m a n 29 dari 43 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian maka kekuatan pembuktian dalil adanya indikasi pemalsuan tanda tangan Penggugat oleh Tergugat dalam Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 dan Kwitansi penerimaan pembayaran sebidang tanah dengan luas 27 ru tanggal 27 Maret 2000 hanya berdasarkan pada bukti P-12 dan P-13;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama bukti P-12 dan P-13 yang masing-masing berupa dokumen bukti perbandingan yang dibuat oleh Penggugat sendiri dan merupakan fotokopi dari fotokopi, maka jelas bukti tersebut merupakan bukti permulaan dan memerlukan bukti lain untuk mendukungnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim tidak menemukan 1 (satu) bukti pun adanya laporan Penggugat kepada pihak yang berwenang bahwa telah terjadi perbuatan pidana berupa pemalsuan tanda tangan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 dan Kwitansi penerimaan pembayaran sebidang tanah dengan luas 27 ru tanggal 27 Maret 2000 yang kemudian ditindaklanjuti dengan adanya putusan dari Pengadilan yang menyatakan bahwa Tergugat adalah orang yang melakukan perbuatan pemalsuan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya laporan kepada pihak yang berwenang dan putusan yang menyatakan bahwa Tergugat adalah orang yang melakukan tindak pidana pemalsuan tanda tangan Penggugat dalam Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 dan Kwitansi penerimaan pembayaran sebidang tanah dengan luas 27 ru tanggal 27 Maret 2000, namun pembuktian adanya indikasi pemalsuan hanya didasarkan pada perbandingan tanda tangan yang dilakukan oleh Penggugat sendiri, maka perbandingan tersebut adalah sepihak dan terkesan menguntungkan Penggugat sendiri untuk mendukung dalil gugatan Penggugat serta menandakan bahwa Penggugat tidak bersungguh-sungguh menempatkan Tergugat sebagai pelaku pemalsuan tanda tangan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat tidak mampu untuk membuktikan bahwa telah terjadi pemalsuan tanda tangan Penggugat oleh Tergugat, sehingga dengan demikian dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum dan patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat sudah tidak mampu membuktikan bahwa telah terjadi pemalsuan tanda tangan, maka untuk menguatkan pertimbangan ini, akan dipertimbangkan pula tentang keabsahan peralihan hak tanah obyek sengketa yang asalnya dari Penggugat dan sekarang dikuasai oleh Tergugat dengan dasar jual beli;

H a l a m a n 30 dari 43 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam sangkalannya telah menyatakan pada pokoknya bahwa tanah obyek sengketa sebelum adanya Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000, tetapi setelah adanya perjanjian tersebut menjadi milik Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan mengenai jual beli atas tanah, maka perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa terjadinya hak kepemilikan atas tanah pada dasarnya karena :
  - (1) adanya pengakuan hukum atas tanah-tanah yang terlebih dahulu telah dikuasai secara fisik oleh seseorang, dan (2) pemberian negara kepada seseorang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di bidang pertanahan ;
- Bahwa menurut ketentuan dalam Pasal 22 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria atau dikenal dengan Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA), adanya hak kepemilikan atas tanah dapat ditentukan berdasarkan :
  1. Hukum adat, biasanya bersumber pada pembukaan tanah atau hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat ;
  2. Penetapan Pemerintah, yaitu dengan pemberian tanah oleh Pemerintah kepada subjek hukum yang memenuhi syarat-syarat tertentu (vide, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan) ;
  3. Ketentuan Undang-Undang, yaitu pemberian hak oleh Pemerintah kepada subjek hukum yang memenuhi syarat sebagai pihak yang mendapat hak didahulukan (prioritas) untuk diberikan hak milik atas tanah, antara lain sebagaimana ditentukan dalam ketentuan konversi hak atas tanah menurut UUPA (vide Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak Barat) ;
- Bahwa mengacu pada ketentuan umum tentang bagaimana lahirnya hak kepemilikan atas tanah tersebut, maka pembuktian adanya hak kepemilikan atas tanah menurut ketentuan hukum di bidang pertanahan, khususnya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah, baik yang baru maupun yang lama, maupun pembuktian kepemilikan terkait

H a l a m a n 31 dari 43 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt

#### 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)



adanya sengketa pertanahan dalam praktik peradilan, pada pokoknya dilandaskan pada :

- (1) bukti kepemilikan yuridis formil, yaitu berdasarkan bukti-bukti tertulis,
- (2) pembuktian yuridis faktual, yaitu adanya bukti penguasaan fisik atas tanah yang telah dilakukan oleh yang bersangkutan dalam kurun waktu tertentu secara terus-menerus ;

Menimbang, bahwa pengertian tentang jual beli telah diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah pula mengatur jual beli sebagai berikut:

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah diatur mengenai syarat sah suatu perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Seseorang dikatakan telah memberikan persetujuannya/sepakatnya (toestemming), kalau orang memang menghendaki apa yang disepakati maka sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain. Sedangkan dalam membuat sepakat berarti para pihak yang membuat perjanjian setuju terhadap isi perjanjian setuju terhadap isi perjanjian tanpa adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Dalam membuat suatu perjanjian seseorang harus cakap menurut hukum. Pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah menyatakan “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Sedangkan yang menurut



undang-undang dinyatakan tidak cakap menurut Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dalam pengampuan. Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah menyatakan bahwa “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap umur duapuluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin”. Mengenai pengampuan telah dinyatakan dalam Pasal 433 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh dibawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditaruh dibawah pengampuan karena keborosannya”:

3. Suatu hal tertentu;

Pasal 1332 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah menyatakan “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian-perjanjian”. Lebih lanjut Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan “Suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”;

4. Suatu sebab yang halal;

Merupakan isi dari perjanjian, sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Selanjutnya Pasal 1336 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan “Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan jual beli tanah menurut Hukum Adat;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, menurut hukum adat sudah dianggap dibayar penuh. Jadi di dalam hukum adat jual beli dilakukan dengan tunai. Biasanya jual beli dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai Kepala Adat (Desa) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), jual beli menjadi “terang”, bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai sahnya jual beli secara Hukum Adat yang dilakukan secara tunai dan terang ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama bukti T-2 yang diajukan oleh Tergugat telah ternyata bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 yang dibuat antara Penggugat sebagai pihak kesatu / penjual dan Tergugat sebagai pihak kedua/pembeli dan diketahui oleh Kepala Kelurahan Ngadirejo tersebut adalah merupakan akta di bawah tangan;

Menimbang, bahwa dari bukti T-3 berupa kwitansi pembayaran atas sebidang tanah dengan luas 27 ru, telah ternyata bahwa Penggugat telah menerima uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan tanda tangan Penggugat yang ada dalam Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 dan Kwitansi penerimaan pembayaran sebidang tanah dengan luas 27 ru tanggal 27 Maret 2000 yang didalilkan palsu atau dipalsukan, maka oleh karena sebagaimana pertimbangan di atas dalil Penggugat tersebut tidak terbukti, maka tanda tangan pada Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 dan Kwitansi penerimaan pembayaran sebidang tanah dengan luas 27 ru tanggal 27 Maret 2000 dianggap sah dan tidak cacat hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Taslim yang menerangkan di persidangan bahwa harga tanah obyek sengketa pada saat jual



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli adalah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah). Bahwa uang untuk membayar tanah obyek sengketa diperoleh Tergugat dengan cara menjual 3 (tiga) ekor sapi. Bahwa surat jual beli yang membuat adalah Kelurahan dan penandatanganan surat jual beli dilakukan bersamaan pada bulan Pebruari 2000 jam 19.45 Wib. Bahwa suasana jual beli santai karena penjual saat itu butuh uang dan yang membeli sudah punya uang. Bahwa yang hadir pada saat jual beli tanah obyek sengketa adalah Penggugat, istri Penggugat, anak Penggugat yang bernama Syirojuddin, Saksi dan Samuri;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 dan T-3 yang ternyata didukung dengan keterangan saksi Taslim, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa telah ada kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat dengan harga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa walaupun Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 (bukti T-2) merupakan akta di bawah tangan namun karena telah dibuat berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dan pembuatannya tidak terbukti mengandung unsur yang mengakibatkan Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 (bukti T-2) batal demi hukum atau dibatalkan, maka dengan demikian pembuatannya telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata pula telah memenuhi ketentuan Hukum Adat yang mensyaratkan bahwa jual beli tanah obyek sengketa memenuhi syarat tunai dan terang, dengan demikian Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 (bukti T-2) yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana dimaksudkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 (bukti T-2) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat, dengan demikian peralihan hak atas tanah obyek sengketa dengan cara jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berdasarkan atas hukum dan kepemilikan tanah obyek sengketa telah beralih kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan di atas, maka pembuktian yang diajukan oleh Tergugat lebih kuat daripada pembuktian dari pihak Penggugat, sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat tidak cukup bukti dan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka tuntutan pertama agar Penggugat dinyatakan adalah pemilik sah dan berhak penuh atas sebidang tanah dan pekarangan yang tercatat dalam dokumen Persil No.16. D.1 dan NOP: 35.72.020.007.002-0001.0 Seluas 496 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cibanjar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar,  
dengan batas-batas letak wilayah obyek sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Bapak Poniran;
- Sebelah Selatan : Bapak Simar;
- Sebelah Barat : Sungai desa;
- Sebelah Timur : Bapak Mukman;

oleh karena telah terbukti bahwa peralihan hak atas tanah obyek sengketa dari  
Penggugat kepada Tergugat adalah sah menurut hukum dan berdasarkan atas  
hukum, maka tuntutan petitum angka 2 gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;  
Menimbang, bahwa berikut ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan  
mengenai tuntutan pokok kedua agar Tergugat dinyatakan telah melakukan  
Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan terdahulu telah dinyatakan  
bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000  
(bukti T-2) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat,  
dengan demikian peralihan hak atas tanah obyek sengketa dengan cara jual beli  
antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berdasarkan atas hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah obyek  
sengketa dengan cara jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan  
berdasarkan atas hukum, dengan demikian Tergugat dinyatakan sebagai pemilik  
tanah obyek sengketa dan oleh sebab itu secara mutatis mutandis Tergugat  
berhak menguasainya dan penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat  
tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan agar menyatakan  
Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum tidak berdasar hukum, oleh  
karenanya petitum angka 3 gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berikut ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan  
tuntutan pokok ketiga agar dinyatakan batal atau tidak sah dan tidak  
berkekuatan hukum hubungan jual beli antara Penggugat sebagai Penjual dan  
Tergugat sebagai Pembeli atas tanah dan pekarangan yang tercatat dalam  
dokumen Persil No.16. D.1 dan NOP: 35.72.020.007.002-0001.0 Seluas 496 M<sup>2</sup>  
yang terletak di Jl. Cibanjar RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan  
Kepanjenkidul Kota Blitar pada tanggal 27 Pebruari 2000 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan terdahulu telah dinyatakan  
bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000  
(bukti T-2) telah dibuat berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan  
Tergugat dan pembuatannya tidak terbukti mengandung unsur yang  
mengakibatkan Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal  
27 Pebruari 2000 (bukti T-2) batal demi hukum atau dibatalkan, maka dengan  
demikian pembuatannya telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang Hukum Perdata pula telah memenuhi ketentuan Hukum Adat yang mensyaratkan bahwa jual beli tanah obyek sengketa memenuhi syarat tunai dan terang, dengan demikian Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 (bukti T-2) yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana dimaksudkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 (bukti T-2) yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum, maka dengan demikian hubungan jual beli antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan pokok ketiga agar hubungan jual beli antara Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli atas tanah dan pekarangan yang tercatat dalam dokumen Persil No.16. D.1 dan NOP: 35.72.020.007.002-0001.0 Seluas 496 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Cibanjar RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar pada tanggal 27 Pebruari 2000 dinyatakan batal atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum tidak beralasan menurut hukum dan dengan demikian petitum angka 4 gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berikut ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan pokok keempat agar Tergugat dan Turut Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk memberi ganti rugi kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun immaterial yang seluruhnya sejumlah: Rp. 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta rupiah) secara tunai dan sekaligus, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan terdahulu Tergugat telah dinyatakan sebagai pemilik tanah obyek sengketa dan berhak menguasai tanah obyek sengketa dan Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, maka dengan demikian tuntutan ganti kerugian tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang mendasar, oleh karenanya petitum angka 5 gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berikut ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan pokok kelima agar menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voerbaar bij vooraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* (perlawanan) atau lainnya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok gugatan Penggugat mengenai kepemilikan tanah obyek sengketa dalam petitum angka 2 dinyatakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak, maka dengan demikian tuntutan agar menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voerbaar bij vooraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* (perlawanan) atau lainnya tidak relevan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 6 gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berikut ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan pokok keenam agar Tergugat untuk membongkar pondasi rumah dan membersihkan semua material pembongkaran yang telah dibangun di lokasi objek sengketa yang terletak di Jl. Cibanjar RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan terdahulu Tergugat telah dinyatakan sebagai pemilik sah tanah obyek sengketa dan Tergugat berhak untuk menguasai tanah obyek sengketa, maka dengan demikian Tergugat berhak melakukan perbuatan apa saja berkaitan dengan tanah obyek sengketa sepanjang tidak bertentangan hukum yang berlaku, maka dengan demikian tuntutan agar Tergugat untuk membongkar pondasi rumah dan membersihkan semua material pembongkaran yang telah dibangun di lokasi objek sengketa yang terletak di Jl. Cibanjar RT.03/RW.06 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar tidak berdasar hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 7 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai surat-surat bukti yang tidak relevan dan tidak ada kaitannya langsung dalam perkara ini, tidak perlu Majelis Hakim pertimbangan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menyampaikan bantahannya;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam gugatan Konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan Rekonvensinya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan 14 (empat belas)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-14 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Taslim dan saksi Kaseno;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengajukan 18 (delapan belas) surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-18 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Lasemi, saksi Mujiono dan saksi Sungkono;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam petitum angka 2 mohon agar menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah diatas meterai 2000 tanggal 27 Pebruari 2000, antara Penggugat Rekonvensi/Pembeli (Markamsun) Dan Tergugat Rekonvensi/Penjual (Mukman) Atas Sebidang Tanah Pekarangan Seluas 27 Ru Terletak Di Rt 03 Rw 03 Kel. Ngadirejo, Kec. Kepanjen Kidul Kota Blitar, Dengan Batas-Batas :

Utara : Tanah milik Bapak Poniran;

Timur : Tanah Bapak Mukman;

Selatan : Tanah Bapak Simar;

Barat : Sungai Desa;

adalah sah menurut hukum sehingga menjadi milik Penggugat Rekonvensi (Markamsun);

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum dalam Konvensi telah dapat dibuktikan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000, antara Penggugat Rekonvensi/Pembeli (Markamsun) Dan Tergugat Rekonvensi/Penjual (Mukman) adalah sah menurut hukum dan tidak cacat hukum, maka dengan mengambil alih pertimbangan tersebut, tuntutan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang mohon agar Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 dinyatakan sah menurut hukum sehingga menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, patut untuk dikabulkan, dan dengan demikian petitum angka 2 dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam petitum angka 3 mohon agar menyatakan, memutuskan Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah diatas meterai 2000 tanggal 27 Pebruari 2000, antara Penggugat Rekonvensi/Pembeli (Markamsun) Dan Tergugat Rekonvensi/Penjual (Mukman) atas sebidang tanah pekarangan seluas 27 Ru terletak di RT 03 RW 03 Kel. Ngadirejo, Kec. Kepanjen Kidul Kota Blitar, dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik Bapak Poniran;

Timur : Tanah Bapak Mukman

Selatan : Tanah Bapak Simar

H a l a m a n 39 dari 43 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Sungai Desa

Adalah sah menurut hukum sehingga menjadi milik Penggugat Rekonvensi (Markamsun) dan bisa/dapat dijadikan dasar proses peralihan hak ke atas nama Pembeli/Penggugat Rekonvensi di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Blitar ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum dalam Konvensi telah dapat dibuktikan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 (bukti T-2) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat, dengan demikian peralihan hak atas tanah obyek sengketa dengan cara jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berdasarkan atas hukum, maka dengan mengambil alih pertimbangan tersebut, permintaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang mohon agar Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 27 Pebruari 2000 (bukti T-2) adalah sah menurut hukum sehingga menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan dapat dijadikan dasar proses peralihan hak menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Blitar beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan, dan dengan demikian petitum angka 3 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan putusan ini, Majelis Hakim perlu memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi tunduk dan mematuhi putusan ini, maka dengan demikian petitum gugatan angka 4 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada perlawanan, banding atau kasasi (Uit Voerbaar Bij Vorraad), oleh karena tuntutan tersebut tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, maka tidak beralasan hukum dan patut ditolak, dan dengan demikian petitum angka 5 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 yaitu membebaskan biaya perkara sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku dapat dikabulkan oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di pihak yang dikalahkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendirian gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat dikabulkan sebagian;

**DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di pihak yang dikalahkan, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.375.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat dan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku khususnya dalam HIR, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan ketentuan pasal-pasal lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagian;
- Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah diatas meterai 2000 tanggal 27 Pebruari 2000, antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembeli (Markamsun) dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Penjual (Mukman) atas sebidang tanah pekarangan seluas 27 ru terletak di RT 03 RW 03 Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kepanjen Kidul, Kota Blitar, dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik Bapak Poniran;

Timur : Tanah Bapak Mukman;

Selatan : Tanah Bapak Simar;

Barat : Sungai Desa;

adalah sah menurut hukum sehingga menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (Markamsun);

- Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah diatas meterai 2000 tanggal 27 Pebruari 2000, antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembeli (Markamsun) dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Penjual (Mukman) atas sebidang tanah pekarangan seluas 27 ru terletak di RT 03 RW 03 Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kepanjen Kidul, Kota Blitar, dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik Bapak Poniran;

Timur : Tanah Bapak Mukman

Selatan : Tanah Bapak Simar

Barat : Sungai Desa

adalah sah menurut hukum sehingga menjadi milik Penggugat Rekonvensi (Markamsun) dan dapat dijadikan dasar proses peralihan hak ke atas nama Pembeli/Penggugat Rekonvensi di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Blitar ;

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi untuk tunduk pada putusan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.375.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar, pada hari Selasa, tanggal 7 Mei 2019, oleh kami, Mulyadi Aribowo, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Rahid Pamingkas, S.H., dan Suci Astri Pramawati, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Blitar Nomor 140/Pdt.G/2018/PN Blt tanggal 11 Desember 2018 putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 14 Mei 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sutris Utami, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, serta kuasa Tergugat tanpa dihadiri Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Rahid Pamingkas, S.H.

Mulyadi Aribowo, S.H., M.H.

Suci Astri Pramawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Sutris Utami, S.H.

## Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
- Biaya ATK	:	Rp	50.000,00
- Biaya Panggilan	:	Rp	519.000,00
- Biaya PNBP Panggilan	:	Rp	10.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp	750.000,00
- Biaya Redaksi	:	Rp	10.000,00
- Biaya	:	Rp	6.000,00
Jumlah	:	Rp	1.375.000,00



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

(satu juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

**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)