



PUTUSAN

Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Jmr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BUSIN ASAN Alias HASAN, bertempat tinggal di Jalan Bondoyudo Gang Buntu 19 Lingkungan Wetan Kantor RT 002 RW 023 Desa/Kelurahan Jember Lor Kecamatan Patrang Kabupaten Jember, dalam hal ini memberikan kuasa kepada PRIA ALFISOL RAHARDI, SH., MH, Dkk, Para Advokat, berkantor di Perumahan Bukit Permai Blok I-42 C Sumpersari Jember. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Mei 2019 sebagai Penggugat;

Lawan:

1. BUSIN SENIMAN Alias SENIMAN, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT 006 RW 002 Desa Kemuningsari Lor Kecamatan Panti Kabupaten Jember, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MOHAMMAD HASBY AS SHIDDIQY, SHI, Advokat berkantor di Perum Dharma Alam Blok AL-15A Kelurahan Sempusari Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Juli 2019, sebagai Tergugat I;
2. TANJIS SUNIA, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT 001 RW 006 Desa Petung Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember, sebagai Tergugat II;
3. ABDURRAHMAN, bertempat tinggal di Dusun Sumpersari RT 002 RW 007 Desa Kemuningsari Lor Kecamatan Panti Kabupaten Jember, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MOHAMMAD HASBY AS SHIDDIQY, SHI, Advokat berkantor di LKBHI IAIN Jember Jalan Mataram Nomor 1 Kelurahan Mangli Kecamatan

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Jmr



Kaliwates Kabupaten Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Januari 2020, sebagai Tergugat III;

4. Pemerintah Republik Indonesia cq Bupati Jember cq Camat Rambipuji, berkedudukan di Jalan W.R. Supratman Nomor 62 Rambipuji Jember, sebagai Turut Tergugat I;

5. Pemerintah Republik Indonesia cq Bupati Jember Cq Camat Rambipuji Cq Kepala Desa Gugut, berkedudukan di Jalan Rengganis Nomor 1 Dusun Krajan Desa Gugut Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember, sebagai Turut Tergugat II;

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 18 Juni 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 18 Juni 2019 dalam Register Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Jmr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 741/12/1988 Tanah Petok C No 1117 Persil 66 Klas D.II Luas  $\pm$  529 M2 yang terletak di Dusun Jereng Timur Desa Gugut Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember. Adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut dibawah ini :

- Utara : Dahulu Tanah B. Juma'ati, sekarang Sawah Pak Misten/B. Endang;
- Timur : Dahulu Tanah Busin Seniman, Makam Keluarga, sekarang Tanah Abdurahman;
- Selatan : Dahulu sawah P. Sapi Kaye, sekarang Sawah Pak Pak li
- Barat : Susuk

Untuk selanjutnya disebut sebagai : Tanah Sengketa.



2. Bahwa dahulu di sebelah timur tanah sengketa terdapat beberapa makam keluarga Penggugat, namun saat ini hanya tinggal sedikit karena diatas makam-makam tersebut telah dijadikan sawah oleh Tergugat.
3. Bahwa, sekira tahun 1988 diatas tanah sengketa berdiri sekira 5 (lima) bangunan rumah yang dihuni oleh Penggugat dan orang tua Penggugat serta sanak keluarga Penggugat. Selanjutnya, pada tahun sekitar 2003 Penggugat pergi merantau ke negara Malaysia, namun tiba-tiba sepulang Penggugat dari Malaysia, tanah milik Penggugat tersebut dirampas oleh Tergugat I dengan cara mengusir orang tua Penggugat dan menyampaikan jika Penggugat telah meninggal dunia.
4. Bahwa selanjutnya oleh Tergugat I tanah sengketa diperjualbelikan kepada Tergugat II hingga terakhir kepada Tergugat III tanpa seijin Penggugat dengan cara melawan hukum. Bahwa selanjutnya tanah sengketa yang dahulu merupakan tanah darat dan terdapat beberapa rumah, maka oleh Tergugat I tanah sengketa dijadikan tanah sawah;
5. Bahwa, Perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai /merampas tanah sengketa dikategorikan sebagai perbuatan melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, hal ini dikarenakan Para Tergugat tidak mempunyai alas hak yang sah atas tanah sengketa karena obyek sengketa tidak pernah dijualbelikan oleh Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah berdasarkan akta jual beli kepada siapapun. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang telah merampas, menguasai obyek sengketa dan menjualbelikannya tidak didasari alas hak yang sah maka penguasaan tanah sengketa yang dilakukan berturut-turut hingga dikuasai saat ini oleh Tergugat III tersebut dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan cara musyawarah perdamaian agar Para Tergugat menyerahkan tanah sengketa kepada para Penggugat namun para Penggugat tidak pernah mendapatkan tanggapan yang baik dari Para Tergugat hingga gugatan ini masuk ke Pengadilan Negeri Jember;
7. Bahwa akibat dari Perbuatan Tergugat yang telah merampas dan menguasai obyek tanah-tanah sengketa, maka para Penggugat telah



dirugikan oleh Para Tergugat baik secara materiil maupun immaterial sebagai berikut :

- a) Kerugian secara materiil yang secara nyata diderita Penggugat adalah panen hasil pertanian dapat dihasilkan sebesar Rp 4.000.000,00/pertahun (empat juta rupiah). Sehingga sejak dirampas tahun 2003 hingga saat ini adalah 19 Tahun x 4.000.000 = Rp. 64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah)
- b) Kerugian iimateriil Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;

8. Bahwa menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya menyerahkan pada para Penggugat selaku pemilik sah tanpa beban apapun dan bilamana perlu dapat menggunakan bantuan Alat Keamanan Negara /atau Polisi;

9. Bahwa oleh karena cukup kekhawatiran bagi Penggugat menduga apabila terhadap tanah sengketa akan dipindahtangankan oleh Para Tergugat kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan meletakkan sita Jaminan terhadap tanah sengketa (Conservatoir beslag) ;

10. Bahwa agar Para Tergugat tunduk pada isi putusan perkara ini, maka tepat kirannya apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap secara tunai dan seketika ;

11. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan meyakinkan mohon agar perkara ini diputus dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada pemeriksaan verzet, banding maupun kasasi.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jember melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan untuk memeriksa,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili dan memutuskan perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah sengketa adalah sah milik Penggugat berdasarkan tanah Akta Jual Beli No. 741/12/1988 identitas Tanah Petok C No 1117 Persil 66 Klas D.II Luas  $\pm$  529 M2 yang terletak di Dusun Jereng Timur Desa Gugut Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Jual Beli No. 741/12/1988 identitas Tanah Petok C No 1117 Persil 66 Klas D.II Luas  $\pm$  529 M2 yang terletak di Dusun Jereng Timur Desa Gugut Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan sebagai Hukum bahwa penguasaan Tanah Sengketa secara berturut-turut oleh Tergugat I, Tergugat II hingga kepada Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan sebagai hukum jual beli terkait tanah sengketa atau segala bentuk perpindahan hak atas tanah sengketa yang dilakukan tanpa seijin penggugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan tanah sengketa dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun dan bilamana perlu dapat menggunakan alat keamanan Negara atau Polisi ;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat total sebesar Rp. 64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah);
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian immateriil yang diderita Penggugat total sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;
9. Menyatakan sebagai Hukum bahwa surat-surat, akta-akta yang timbul tanpa seizin para Penggugat adalah tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan Hukum ;

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jember terhadap Obyek sengketa adalah Sah dan Berharga ;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada para Penggugat sebesar Rp. 100.000,00 (Seratus Ribu Rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini setelah berkuatan hukum tetap secara tunai dan seketika ;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (Uit Voorbar bij voorrad) ;
13. Menghukum kepada para turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini ;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini ;

Atau : Apabila Pengadilan berpandangan lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya. (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III masing-masing hadir Kuasanya tersebut, untuk Tergugat II hadir sendiri dipersidangan, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dipersidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut;

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 AHMAD ZULPIKAR, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Jember, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juli 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 I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini;
2. Eksepsi kewenangan/kekuasaan absolute:
  - a. Bahwa kekuasaan absolut diatur dalam Pasal 134 HIR/ 160 RBG yang berbunyi, apabila persengketaan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri untuk mengadilinya, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu Tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya pengadilan negeri menyatakan tidak berwenang mengadili perkara itu dan pengadilan negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara itu.
  - b. Bahwa Pasal 77 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan, eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan.
  - c. Bahwa berdasarkan poin (a) dan (b) tersebut di atas, gugatan Penggugat termasuk dalam kategori sengketa perdata Islam, karena antara Penggugat dengan Tergugat I jelas dan nyata adalah adanya hubungan keluarga yaitu cucu keponakan, dan perolehan objek sengketa adalah hasil hibah dari orang tua (kakek Penggugat);
3. Eksepsi kurang pihak (error in persona/Plurium Litis Consortium);
  - a. Bahwa gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
  - b. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah secara jelas dan nyata terdapat pihak yang tidak ditarik sebagai Tergugat;
  - c. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan Akta Jual Beli No. 741/12/1988 Tanah Petok C No. 1117 Persil 66 Klas D.II Luas ± 529 m2 yang terletak di Dusun Jereng Timur Desa Gugut Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember, yang kedudukan Penggugat sebagai pembeli dan Busin Seniman sebagai Penjual, namun Seniman/Tergugat I yang dimaksud adalah orang yang berbeda dengan akta jual beli milik Penggugat;
  - d. Bahwa secara jelas dan nyata (menurut poin a dan b diatas) Penggugat telah mengetahui bahwa:

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Jmr

#### 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)



- 1) Tergugat II yang bernama Tanjris dan Sunia termasuk dalam pihak karena terjadi perbuatan hukum yaitu jual beli sebidang tanah yang kedudukannya sebagai pembeli dari Tergugat I, namun Penggugat tidak menyertakan Sunia (isteri dari Tanjris/Tergugat III) dalam perkara a quo. Dan antara Penggugat dan Para Tergugat sudah berulang kali mencoba mediasi, baik di Desa maupun di Kecamatan, walaupun tidak mencapai perdamaian. Akan tetapi Penggugat telah secara jelas dan terang benderang pihak-pihak yang harus masuk dalam perkara a quo;
  - 2) Tergugat III sedang tidak ada dikediamannya (bekerja menjadi TKI di Saudi Arabia) dan dalam relaas panggilan juga telah jelas menerangkan hal yang sama, namun Penggugat hanya menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo tanpa melibatkan ahli waris yang berada di wilayah Republik Indonesia;
  - e. Bahwa berdasarkan poin (a), (b) dan (c) serta (d) tersebut diatas, gugatan Penggugat termasuk dalam gugatan kurang pihak;
4. Eksepsi gugatan Kabur (Obscuur Libel);
- a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (dideljik);
  - b. Bahwa dasar gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur. Dalam posita gugatan Penggugat angka dua (1) sampai dengan angka sepuluh (10) yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat tidak mempunyai alas hak yang sah atas tanah sengketa karena obyek sengketa tidak pernah diperjualbelikan oleh Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah. Namun Penggugat beberapa tahun terakhir complain kepada pihak desa dan kecamatan dan akhirnya diajukan gugatan, dan pada posita poin tiga (3) Penggugat menyatakan pergi bekerja keluar negeri akan tetapi peralihan/perbuatan hukum hak dari Tergugat I kepada Tergugat II adalah pada tahun 2000, sehingga Penggugat tidak dapat berpendapat sepulang dari merantau ke Malaysia obyek sengketa tersebut sudah dikuasai oleh orang lain, karena kejadian peralihan/perbuatan hukum hak tersebut sebelum Penggugat merantau dan Penggugat tidak bisa menjelaskan hubungan antara gugatan Penggugat dengan posita dan petitumnya yang mendasarkan perbuatan melawan hukum;

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Jmr



c. Bahwa selain itu dalam gugatan Penggugat, Penggugat juga tidak menjabarkan dengan rinci obyek sengketa perkara a quo;

d. Bahwa untuk itu, Para Tergugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) karena gugatan Penggugat tidak dapat menjelaskan hubungan antara posita dengan petitumnya, sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak atas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut, terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.

2. Bahwa dalam posita poin ke 1 gugatan Penggugat menyatakan Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 741/12/1988 Tanah Petok C No 1117 Persil 66 Klas D.II Luas ± 529 M2 yang terletak di Dusun Jereng Timur Desa Gugut Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember, dengan batas-batas:

Utara : Dahulu Tanah B. Juma'ati,

sekarang Sawah Pak Misten / B. Endang

Timur : Dahulu Tanah Busin Seniman, Makam Keluarga,

sekarang Tanah Abdurahman

Selatan : Dahulu sawah P. Sapi'I Kaye, sekarang Sawah Pak li

Barat : Susuk

Untuk selanjutnya disebut obyek sengketa Menjawab dan menanggapi alasan tersebut di atas, Tergugat I menyatakan bahwa hal itu tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta dan peristiwa hukum yang sebenarnya, bahwa dahulu sekira pada tahun 1981 di Desa Gugut Kecamatan Rambipuji telah terjadi hibah dari Pak Serpot (kakek Penggugat) kepada anak hasil pernikahan dengan B. Ti yang bernama Busin, dan kepada Seniman/Tergugat I, karena keduanya sejak kecil dirawat dan diasuh oleh P. Serpot (kakek Penggugat). Kemudian hingga sampai pada tahun 1998, sesuai dengan surat keterangan yang dikeluarkan oleh kepala Desa Gugut No. 09/03/1998 tertanggal 23 Maret 1998 menerangkan bahwa persil No. 66 Blok D II Kohir No. C.1117 dengan luas 900 m<sup>2</sup> merupakan hak dari Busin/Seniman. Bahwa karena Busin



telah meninggal dunia dan tidak mempunyai keturunan dan ahli waris, kemudian pada tahun 2000 Tergugat I melakukan jual beli kepada Tanjris/Tergugat II dan Sunia, yang kemudian pada tahun 2002 oleh Tergugat II dan Sunia menjual kepada Abdurrahman/Tergugat III dan Utama (bukti terlampir).

Bahwa, dasar Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan Akta Jual Beli Akta Jual Beli No. 741/12/1988 Tanah Petok C No 1117 Persil 66 Klas D.II Luas ± 529 M2 yang terletak di Dusun Jereng Timur Desa Gugut Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember, di mana Penjual dalam akta tersebut bernama Busin Seniman, umur 60 tahun, tempat tinggal Dusun Jereng barat, Desa Gugut, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember. Dan Penggugat sebagai Pembeli yang tertulis pada tanggal 31 Desember 1988.

Bahwa, nama Penjual yaitu Busin Seniman bukanlah identitas dan orang yang berbeda dengan Tergugat I yang bernama Seniman, dan alamatnya yang berbeda pula. Sehingga Penggugat melakukan jual beli tersebut bukanlah pada pemilik yang sah dan jual beli tersebut tidak sah.

Namun Penggugat tidak mengerti dan tidak memahami bahkan mengingkari terhadap fakta hukum terdahulu, padahal Penggugat tahu dan pernah ditunjukkan bukti tersebut oleh Para Tergugat kepada Penggugat, akan tetapi Para Penggugat berpura-pura tidak tahu dan mengabaikan terhadap bukti yang dimiliki oleh Tergugat. Penggugat selalu mengada-ada dan membuat permasalahan dan kegaduhan yang terus-menerus padahal Penggugat telah mengetahui peristiwa tersebut sejak lama, apalagi tanah tersebut telah terbit Akta Jual Beli serta bukti peralihan/perbuatan hukum hak antara Tergugat I yang disaksikan oleh saudara-saudaranya kepada Tergugat II dan Sunia, yang kemudian terjual lagi kepada Tergugat III dan Utama dan buku riwayat tanah (Petok C dari desa) telah beralih kepada pemilik yang sah.

3. Bahwa dalam poin ke 3 dihalaman ke 3, Para Penggugat mendalilkan tentang berdiri rumah dan bangunan dari orang tua Penggugat, dan sejak tahun 2003 secara melawan hukum telah diperjual belikan oleh Tergugat I. Menanggapi dan menjawab dalil yang diajukan diatas adalah tidak benar, karena Penggugat, jelas sama sekali tidak mengetahui peristiwa hukum yang terjadi, karena pada sebelum Penggugat merantau ke luar negeri hingga saat ini, Penggugat tidak pernah menguasai dan menggarap tanah objek sengketa tersebut. Dan sejak tahun 2000 telah beralih hak kepada Tergugat II sesuai dengan Akta Jual Beli 271/04/2000 tertanggal 21 April 2000. (bukti terlampir).

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Jmr



4. Bahwa, pada poin ke 4 dalam gugatan Penggugat, dengan tegas Tergugat menyatakan bahwa telah diperjual belikan dengan cara melawan hukum oleh Tergugat, hal itu tidak benar, karena pada prinsipnya dan sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, tanah tersebut telah dikuasai sejak lama dan tidak ada yang mempermasalahkannya, hanya kali ini dipermasalahkan oleh Penggugat, karena memang Penggugat tidak mengerti dan memahami sejarah kepemilikan tanah tersebut. Dan pelimpahan hak kepemilikan berdasarkan awal yaitu diperoleh melalui hibah dari kakek Penggugat dan jual-beli bukan hanya cerita dari orang lain, tetapi berdasarkan bukti-bukti yaitu berupa Surat Hibah yang dikeluarkan oleh Desa Gugut yang pada intinya penerima hibah adalah Busin (kakek Penggugat, dan Seniman/Tergugat I), dan Akta Jual Beli dari Tergugat I kepada Tergugat II dan seterusnya.

5. Bahwa posita poin 5 Penggugat menyatakan seolah-olah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Menanggapi alasan yang dibuat oleh Penggugat, jelas harus dipahami bahwa Penggugat berasarkan Akta Jual Beli yang dimiliki adalah pembelian kepada penjual yang tidak sah. Dimana antara Busin Seniman dengan Seniman/Tergugat I adalah orang yang berbeda sekalipun ada kemiripan nama. Dan perbuatan Tergugat I menjual kepada Tergugat II adalah perbuatan yang dibenarkan oleh hukum, karena Tergugat I adalah pemilik sah atas objek tersebut, Ingat pernyataan sepihak adalah sebuah pengakuan, dan pengakuan adalah perbuatan hukum sepihak, sama saja dengan dia cukup mengungkapkan di dalam surat gugatan, namanya juga pengakuan (ngaku-ngaku) seolah-olah tanah itu merupakan haknya, padahal hukum hak kepemilikan tidak seperti itu, yang benar adalah barang siapa yang merasa dan mengaku-ngaku suatu hak, maka dia harus membuktikannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR, yang intinya berbunyi " Setiap orang yang mendalilkan suatu hak, atau guna meneguhkan haknya, maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut" Mengingat dalam perkara A quo Para Tergugat hanya berdasarkan pengakuan, maka atas gugatan yang demikian adalah tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, jadi gugatan Penggugat harusnya dinyatakan ditolak.

6. Bahwa, mengingat poin 6 pada pokok bahasannya adalah mengenai proses mediasi yang tidak ditanggapi oleh pihak lain, maka dengan ini Tergugat I menyatakan bahwa tanah sengketa sebagaimana dimaksud



oleh Penggugat adalah tanah yang sah dan berharga menurut hukum bahwa tanah tersebut milik Tergugat dan Busin (kakak Penggugat), berdasarkan bukti kepemilikan berupa surat hibah dari Desa Gugut tahun 1981, sehingga berdasarkan bukti kepemilikan yang sah tersebut tidak ada satu alasan apapun untuk menuduh Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa menanggapi posita poin ke 7, yang intinya menguraikan tentang kerugian yang ditimbulkan akibat penguasaan alas tanpa hak, maka dengan ini Tergugat menjawab dengan kebenaran dan fakta hukum yang sebenarnya, bahwa tanah tersebut milik diri pribadi Tergugat bukan milik Para Penggugat, sehingga dengan menguraikan seolah-olah terdapat kerugian yang dialami oleh para Penggugat adalah alasan yang mengada-ada saja.

8. Bahwa timbulnya perkara ini akibat perbuatan para Penggugat sendiri, maka alasan adanya kerugian yang diajukan para Penggugat haruslah diabaikan, karena obyek gugatan dalam perkara a quo adalah sah dan berharga milik Tergugat.

9. Bahwa, atas permohonan agar tanah diserahkan kepada Para Penggugat, adalah alasan yang tidak bersandar pada hukum, dan Para Penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum apapun untuk meminta dan memohon agar tanah tersebut di kosongkan dan di eksekusi. Ingat bukti hak milik yang sah menurut hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu peraturan yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Pemegang hak atas suatu bidang tanah.(sertifikat), dan berdasarkan Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bahwa disebutkan tentang bukti Kepemilikan atas tanah yang sah adalah Sertifikat

Berdasarkan dalil-dalil yang termaktub dalam eksepsi dan jawaban pertama ini, maka dengan segala hormat kami selaku kuasa hukum Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

Dalam EKSEPSI

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvtvankelijik Verklaard).

Dalam POKOK PERKARA

1. Menerima segala dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat I.



2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya  
Gugatan Penggugat dinyatakan sebagai Niet Ontvankelijk Vanklaard.  
Subsider : Apabila Majelis Hakim Yang mengadili perkara ini berpendapat lain  
mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

##### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat yang pada  
pokoknya adalah agar penguasaan obyek sengketa secara berturut-turut oleh  
Tergugat I, Tergugat II hingga kepada Tergugat III dinyatakan sebagai  
perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I,  
telah mengajukan eksepsi, yaitu:

##### Eksepsi kompetensi absolute:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I,  
mengajukan eksepsi kompetensi absolut, yang mana terhadap eksepsi  
kompetensi absolut dari Tergugat I, tersebut telah dijatuhkan Putusan Sela  
tanggal 8 Oktober 2019 dengan amar Putusan sebagai berikut:

##### MENGADILI:

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan  
pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

##### Eksepsi Kurang Pihak (Error in Persona/Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I  
mengajukan eksepsi kurang pihak (error in persona/plurium litis consortium)  
dengan mengemukakan beberapa point sebagai berikut:

- a. Bahwa gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa  
yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR”;



- b. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah secara jelas dan nyata terdapat pihak yang tidak ditarik sebagai Tergugat;
- c. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan Akta Jual Beli No. 741/12/1988 Tanah Petok C No. 1117 Persil 66 Klas D.II Luas ± 529 m2 yang terletak di Dusun Jereng Timur Desa Gugut Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember, yang kedudukan Penggugat sebagai pembeli dan Busin Seniman sebagai Penjual, namun Seniman/Tergugat I yang dimaksud adalah orang yang berbeda dengan akta jual beli milik Penggugat;
- d. Bahwa secara jelas dan nyata (menurut poin a dan b diatas) Penggugat telah mengetahui bahwa:
- Tergugat II yang bernama Tanjis dan Sunia termasuk dalam pihak karena terjadi perbuatan hukum yaitu jual beli sebidang tanah yang kedudukannya sebagai pembeli dari Tergugat I, namun Penggugat tidak menyertakan Sunia (isteri dari Tanjis/Tergugat III) dalam perkara a quo. Dan antara Penggugat dan Para Tergugat sudah berulang kali mencoba mediasi, baik di Desa maupun di Kecamatan, walaupun tidak mencapai perdamaian. Akan tetapi Penggugat telah secara jelas dan terang benderang pihak-pihak yang harus masuk dalam perkara a quo;
  - Tergugat III sedang tidak ada dikediamannya (bekerja menjadi TKI di Saudi Arabia) dan dalam relaas panggilan juga telah jelas menerangkan hal yang sama, namun Penggugat hanya menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo tanpa melibatkan ahli waris yang berada di wilayah Republik Indonesia;
- Menimbang, bahwa atas eksepsi kurang pihak (error in persona/plurium litis consortium) dari Tergugat I tersebut, Penggugat menyangkal dalam repliknya dengan mengemukakan dalil-dali Tergugat I tersebut hanyalah mengada-ada saja karena gugatan tersebut telah sangat jelas terkait pihak yang digugat;
- Menimbang, bahwa atas eksepsi kurang pihak (error in persona/plurium litis consortium) point a tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:
- Menimbang, bahwa syarat kuasa khusus menurut Pasal 123 ayat (1) HIR yaitu:
- Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan dipengadilan;



- Menyebut kompetensi relative;
- Menyebut identitas dan kedudukan para pihak;
- Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan meneliti eksepsi kurang pihak (error in persona/plurium litis consortium) point a dan tanggapan Penggugat dalam repliknya tersebut, Majelis Hakim menilai surat kuasa dari Penggugat kepada kuasa hukumnya tertanggal 25 Mei 2019 tersebut telah memenuhi ketentuan dari Pasal 123 ayat (1) HIR, dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi kurang pihak (error in persona/plurium litis consortium) point a tersebut tidak beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kurang pihak (error in persona/plurium litis consortium) point b, point c dan point d tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sekaligus;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti alasan yang dikemukakan Tergugat I dalam eksepsi kurang pihak (error in persona/plurium litis consortium) point b, poin c dan point d tersebut dan tanggapan Penggugat dalam repliknya tersebut, Majelis Hakim menilai untuk menentukan apakah benar Tergugat I adalah Busin Seniman yang dimaksud Penggugat, atau perlunya menarik Sunia (isteri dari Tergugat II) dan perlunya menggugat ahli waris Tergugat III karena Tergugat III ada diluar negeri perlunya pihak lain tersebut agar ditarik sebagai pihak dalam gugatan a quo harus dibuktikan relevansinya para pihak tersebut dalam gugatan a quo maka harus melalui pembuktian dengan alat bukti dipersidangan dan hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara dan hal tersebut bukannya mengenai formalitas dari suatu gugatan, sehingga irrelevant untuk dipertimbangkan lebih lanjut, oleh karenanya sudah sepatutnyalah eksepsi kurang pihak (error in persona/plurium litis consortium) point b, poin c dan point d tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi kurang pihak (error in persona/plurium litis consortium) Tergugat I tersebut tidak beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah dinyatakan ditolak;



Eksepsi gugatan Kabur (Obscuur Libel):

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan eksepsi kabur (obscur libel) pada pokoknya karena gugatan Penggugat tidak dapat menjelaskan hubungan antara posita dengan petitumnya, dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (dideljik);
- Bahwa dasar gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur. Dalam posita gugatan Penggugat angka dua (1) sampai dengan angka sepuluh (10) yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat tidak mempunyai alas hak yang sah atas tanah sengketa karena obyek sengketa tidak pernah diperjualbelikan oleh Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah. Namun Penggugat beberapa tahun terakhir complain kepada pihak desa dan kecamatan dan akhirnya diajukan gugatan, dan pada posita poin tiga (3) Penggugat menyatakan pergi bekerja keluar negeri akan tetapi peralihan/perbuatan hukum hak dari Tergugat I kepada Tergugat II adalah pada tahun 2000, sehingga Penggugat tidak dapat berpendapat sepulang dari merantau ke Malaysia obyek sengketa tersebut sudah dikuasai oleh orang lain, karena kejadian peralihan/perbuatan hukum hak tersebut sebelum Penggugat merantau dan Penggugat tidak bisa menjelaskan hubungan antara gugatan Penggugat dengan posita dan petitumnya yang mendasarkan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa selain itu dalam gugatan Penggugat, Penggugat juga tidak menjabarkan dengan rinci obyek sengketa perkara a quo;

Menimbang, bahwa atas eksepsi gugatan kabur (obscur libel) tersebut, Tergugat I menyangkal dalam repliknya pada pokoknya mengemukakan eksepsi obscur libel ini tidak berdasarkan hukum dan hanya mencari-cari kesalahan saja tanpa bisa membuktikan dalil kaburnya gugatan perkara a quo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati surat gugatan Penggugat telah ternyata apa yang diuraikan dalam posita maupun apa yang dituntut Penggugat dalam petitumnya telah jelas dan terang sehingga gugatan a quo tidaklah kabur, oleh karenanya eksepsi gugatan kabur (obscur libel) sudah sepatutnyalah ditolak;



Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat I sudah sepatutnyalah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah agar penguasaan obyek sengketa secara berturut-turut oleh Tergugat I, Tergugat II hingga kepada Tergugat III dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal yang tidak disangkal tersebut yaitu:

- Bahwa obyek yang disengketakan berupa tanah sawah, yang merupakan bagian dari tanah sawah luas keseluruhan 900 m<sup>2</sup> Persil 66 Klas D.II Luas ± 529 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Jereng Timur Desa Gugut Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember, dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut dibawah ini :

- Utara : Sawah Pak Misten;
- Timur : Tanah Abdurahman/Tergugat III;
- Selatan : Sawah Pak Li;
- Barat : Susuk/selokan air;

Untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa:

- Bahwa obyek yang disengketakan oleh Tergugat I diperjualbelikan kepada Tergugat II hingga terakhir kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai penguasaan obyek sengketa secara berturut-turut oleh Tergugat I, Tergugat II hingga kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa yang menjadi petitum pokok dari gugatan Penggugat yaitu petitum angka 4, Penggugat menuntut agar penguasaan



obyek sengketa secara berturut-turut oleh Tergugat I, Tergugat II hingga kepada Tergugat III dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan apakah benar penguasaan obyek sengketa secara berturut-turut oleh Tergugat I, Tergugat II hingga kepada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, maka Penggugat harus membuktikan petitem angka 2 yaitu Penggugat harus membuktikan keabsahan kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik obyek yang disengketakan, berdasarkan Akta Jual Beli No : 741/12/1988 tertanggal 31 Desember 1988;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya mengajukan bukti surat P-1 tentang Akta Jual Beli No : 741/12/1988 tertanggal 31 Desember 1988, dan bukti P-2 tentang Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 194/13.2007/III/2019, dan saksi-saksi yaitu saksi MUSTAKIM dan saksi BUSIN;

Menimbang, bahwa bukti kepemilikan tanah yang sah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria Jo Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Sertifikat, yang merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 24 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengisyaratkan kepemilikan tanah tidak cukup dengan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli dihadapan PPAT karena Akta Jual Beli tanah memang dapat membuktikan telah terjadi transaksi jual beli tanah, namun mengenai pembuktian kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya Sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah, namun apabila tidak mempunyai Sertifikat atau masih dalam bentuk pembukuan hak lama salah satunya yaitu Akta Jual Beli maka harus disertai dengan penguasaan fisik secara nyata oleh pembeli atas obyek jual beli selama 20 (dua puluh) tahun secara beturut turut;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan



tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik, yang mana pembukuan hak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut;
- Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan arena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26;
- Bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan diatas;
- Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti P-1 tentang Akta Jual Beli No : 741/12/1988 tertanggal 31 Desember 1988, dan bukti P-2 tentang Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 194/13.2007/III/2019, tidak ada satupun dari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut berupa Sertifikat yang dapat membuktikan kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk penguasaan Penggugat atas obyek sengketa sebagaimana dalilnya yaitu dalil gugatan angka 3 yang mana Penggugat mendalilkan sejak tahun 1988 berdiri sekira 5 (lima) bangunan rumah yang dihuni Penggugat dan orang tua Penggugat serta sanak keluarga Penggugat, namun Penggugat tidak menjelaskan siapa saja sanak keluarga Penggugat tersebut dan yang bertempat tinggal diatas obyek sengketa saat itu tidak ada satupun yang dihadirkan sebagai saksi dipersidangan, dan Penggugat juga tidak mengajukan dengan bukti surat mengenai penguasaan



fisik baik berupa pembayaran pajak atas obyek sengketa berupa SPPT atau bukti surat pembayaran pajak lainnya sedangkan keterangan saksi-saksi Penggugat yaitu saksi MUSTAKIM dan saksi BUSIN keterangan kedua saksi hanya menerangkan dahulu Penggugat bersama ibunya tinggal diobyek sengketa sejak kurang lebih tahun 2000 Penggugat pergi ke Malaysia dan tidak ada satupun saksi tersebut yang dapat menerangkan mengenai dasar Penggugat menempati obyek sengketa;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Penggugat angka 3 yang mana Penggugat mendalilkan Penggugat menghuni rumah diatas obyek sengketa sejak tahun 1988 sampai dengan sekitar tahun 2003 Penggugat pergi merantau ke Malaysia;

Menimbang, bahwa apabila Majelis Hakim mengacu pada dalil Penggugat angka 3 tersebut, Majelis Hakim berpendapat rentang waktu penguasaan Penggugat atas obyek sengketa sejak tahun 1988 sampai dengan tahun 2003 adalah kurang lebih 15 (lima belas) tahun, dalil Penggugat angka 3 tersebut juga tidak didukung dengan satupun alat bukti surat terkait penguasaan tersebut dan dengan mendasarkan pada dali tersebut maka Penggugat tidak memenuhi syarat formill penguasaan obyek sengketa yaitu 20 (dua puluh) tahun berturut turut sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 tentang Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 194/13.2007/III/2019 tersebut apabila dikaitkan dengan dalil Penggugat angka 3, Majelis Hakim menemukan fakta telah ada beberapa kali peralihan/perbuatan hukum atas obyek sengketa yaitu tahun 1998 obyek sengketa dihibahkan oleh Tergugat II ke JALI, kemudian oleh Tergugat I dijual ke Tergugat II pada tahun 2000 dan kemudian terakhir dari Tergugat II dijual ke Tergugat III pada tahun 2002, yang mana apabila Penggugat menguasai obyek sengketa dalam rentang tahun 1988 sampai sekitar tahun 2002, maka Penggugat seharusnya mengetahui proses peralihan/perbuatan hukum tersebut karena peralihan/perbuatan hukum tersebut terjadi sebelum tahun 2003 atau sebelum Penggugat pergi ke Malaysia;

Menimbang, bahwa ketidaktahuan Penggugat terkait peralihan/perbuatan hukum obyek sengketa tersebut dapat Majelis Hakim menilai dengan pembiaran Penggugat dan tidak melakukan langkah dengan mengajukan gugatan terhadap proses peralihan/perbuatan hukum yang terjadi selama rentang tahun 1998 sampai dengan tahun 2003, dikarenakan ketidaktahuan Penggugat sekalipun bertempat tinggal diatas obyek sengketa



atau memang karena Penggugat tidak bertempat tinggal diatas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas Majelis Hakim menilai adalah janggal apabila pembiaran peralihan/perbuatan hukum tersebut dikarenakan ketidaktahuan Penggugat sekalipun bertempat tinggal diatas obyek sengketa dan Penggugat tidak mengajukan langkah hukum sekalipun haknya dilanggar justru Penggugat tahun 2003 pergi ke Malaysia;

Menimbang, bahwa dengan adanya beberapa kali perbuatan hukum atas obyek sengketa tersebut, menjadi persangkaan bagi Majelis Hakim bahwa senyatanya Penggugat tidak menguasai secara riil secara berturut-turut selama kurun waktu tahun 1998 sampai dengan tahun 2003 sebagaimana dalil Penggugat tersebut, oleh karenanya penguasaan Penggugat atas obyek tidak memenuhi ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan angka 3 tersebut, dan oleh karenanya Penggugat tidak memenuhi syarat atas dasar penguasaan sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa subyek hukum dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan syarat-syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan sebelumnya Penggugat tidak dapat membuktikan dalil kepemilikannya atas obyek sengketa, maka Penggugat tidak mempunyai hak menuntut terhadap perbuatan penguasaan obyek sengketa secara berturut turut oleh oleh Tergugat I kemudian dijual kepada Tergugat II terakhir dijual kepada Tergugat III karena tidak ada hak Penggugat yang dilanggar;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat penguasaan berturut turut atas obyek sengketa oleh Tergugat I, ke Tergugat II dan terakhir Tergugat III tersebut tidak bisa dikategorikan perbuatan melawan hukum karena tidak melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dengan



demikian petitum pokok angka 4 tidak beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok angka 4 ditolak maka petitum lainnya yang merupakan petitum tambahan irrelevant untuk dipertimbangkan lebih lanjut karena tidak beralasan menurut hukum, maka petitum lainnya selain petitum pokok angka 4 dari gugatan Penggugat sudah sepatutnyalah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, dan Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 2.381.000,00 (dua juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari Jumat, tanggal 7 Februari 2020, oleh kami, WAHYU WIDURI, SH, MHum, sebagai Hakim Ketua, RUTH MARINA D. SIREGAR, SH., MH dan WISNU WIDODO, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Jmr tanggal 18 Juni 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 19 Februari 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh para Hakim Anggota tersebut, DION ORAMESTI WARSONO, SH., MH,  
Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak  
Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RUTH MARINA D. SIREGAR, SH., MH

WAHYU WIDURI, SH., MH

WISNU WIDODO, SH

Panitera Pengganti,

DION ORAMESTI WARSONO, SH., MH

## Rincian biaya perkara :

1. Biaya pendaftaran gugatan : Rp. 30.000,00
2. Biaya proses : Rp. 50.000,00

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Jmr

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Ongkos panggilan	: Rp.	2.275.000,00
4. PNPB	: Rp.	10.000,00
5. Materai putusan	: Rp.	6.000,00
6. Redaksi putusan	: Rp.	<u>10.000,00</u> +
Jumlah	: Rp.	2.381.000,00 (dua juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah)