



PUTUSAN
Nomor 83 /Pdt.G/2019/PN Blt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LASIMAN, umur 69 tahun, agama Islam, jenis kelamin Laki-laki, pekerjaan perdagangan, beralamat di Jl. Penataran RT 004 RW 010 Desa Nglegok Kecamatan Nglegok Kabupaten Blitar, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada DEWI SURYANINGSIH, S.H., dan IMAM SLAMET, S.H., M.H., Para Advokat/Konsultan Hukum berkantor di Jl. Dr. Wahidin No 38 Kota Blitar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan :

HERU BUDIONO, Laki-laki, umur 51 Tahun, agama Islam, pekerjaan Dagang, beralamat di Jl. DI Panjaitan No. 02 RT 001 RW 003 Kelurahan Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada MOH. SYAEROJI, S.H., dan H. HARYONO, S.H., M.Hum, Para Advokat/Penasihat Hukum, berkantor di Jl. Sudanco Supriyadi No. 164 Kelurahan Gedog, Kecamatan Sananwetang, Kabupaten Blitar berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 028/SK.Pdt/KA/VI/2019 tanggal 27 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai 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 24 Juni 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 24 Juni 2019 dalam Register Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada hari Senin tanggal 10 November 2014 Sdr SUMARYONO menghadap kepada Notaris TUTUT AJI SUSANTI, S.H., M.H., M.Kn untuk melakukan pembuatan akta persetujuan dan kuasa menjual kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sdr MUDJI SIGIT untuk menjual sebidang tanah seluas 268 m2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 288 atas nama SUMARYONO Gambar situasi tanggal 22-8-1995 (dua puluh dua Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh lima) Nomor: 1922/1995 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kotamadya Blitar Kecamatan Kepanjenkidul Kelurahan Ngadirejo;
2. Bahwa setelah terbit akta persetujuan dan kuasa menjual No. 44 tertanggal 10 November 2014 kemudian pada kisaran bulan November 2014 Sdr MUDJI SIGIT (kuasa menjual dari Sdr

SUMARYONO pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor: 288), melakukan jual beli dengan Penggugat atas tanah tersebut dengan harga Rp Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah);

3. Bahwa kemudian pada hari Senin tanggal 2 Maret 2015 Penggugat (LASIMAN) menghadap pada Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar untuk melakukan pembuatan akta jual beli dengan Sdr MUDJI SIGIT (kuasa dari Sdr SUMARYONO pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor: 288), sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 06/2015 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar tertanggal 02 Maret 2015;

4. Bahwa setelah terjadi proses jual beli tersebut diatas, sertipikat Hak Milik Nomor: 288 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kotamadya Blitar Kecamatan Kepanjenkidul Kelurahan Ngadirejo beralih dari Sumaryono menjadi atas nama Lasiman (Penggugat);

5. Bahwa kemudian Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor: 288 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kotamadya Blitar Kecamatan Kepanjenkidul Kelurahan Ngadirejo, kemudian bermaksud memanfaatkan tanah tersebut akan tetapi ternyata tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat secara melawan hak;

6. Bahwa Tergugat yang masih ada hubungan keluarga dengan Sdri Sriaah (istri Sdr Sumaryono) pernah diberi kepercayaan untuk merawat tanah tersebut namun setelah Sdr Sumaryono menjual tanah sertipikat Hak Milik Nomor: 288 kepada Penggugat, Tergugat yang sebelumnya telah membuat bangunan semi permanent tidak bersedia menyerahkan tanah tersebut ;

7. Bahwa Penggugat sebelumnya telah berusaha melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah pada Tergugat agar Tergugat bersedia mengosongkan tanah milik Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 288 tersebut akan tetapi Tergugat tidak pernah punya itikad baik untuk menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat;

H a l a m a n 2 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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

8. Bahwa karena Tergugat tidak beritikad baik, maka Penggugat mengirimkan surat peringatan (somasi) sebanyak tiga kali kepada Tergugat yaitu somasi pertama tertanggal 21 Mei 2019, somasi kedua tertanggal 27 Mei 2019 dan somasi ketiga tertanggal 31 Mei 2019 namun Tergugat tetap tidak mau mengosongkan dan meninggalkan objek tanah Hak milik Penggugat tersebut;

9. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

10. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat menguasai tanah milik Penggugat secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh pasal 1365 KUHPerdara maka sudah sepantasnya apabila Tergugat di hukum untuk menyerahkan objek tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang di peroleh karena izinnya;

11. Bahwa dikarenakan perbuatan yang di lakukan oleh Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati objek tanah sengketa sejak tahun 2015 maka sudah sepantasnya jika Tergugat di hukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat;

12. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat di atas menimbulkan kerugian sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai objek tanah sengketa tersebut di sewakan sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) pertahun x 5 tahun = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- b. Biaya pengosongan objek tanah sengketa Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
- c. Kerugian immaterial Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

13. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik dari Tergugat sehingga Penggugat mengalami kerugian dikarenakan tanah yang dibeli oleh Penggugat di tempati dan dikuasai oleh Tergugat;

14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini agar tidak sia-sia maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Blitar untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah seluas 268 m2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana

H a l a m a n 3 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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

tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 288 atas nama LASIMAN (Penggugat) yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Blitar, Kecamatan Kepanjenkidul Kelurahan Ngadirejo;

15. Bahwa mengingat bukti-bukti sudah cukup kuat dan akurat, Penggugat memohon Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi;

Berdasarkan uraian-uraian diatas mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Blitar Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat yang menguasai sebidang tanah hak milik Nomor: 288 atas nama LASIMAN (Penggugat) seluas 268 m2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Blitar, Kecamatan Kepanjenkidul Kelurahan Ngadirejo untuk menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat apapun juga;
4. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap terhadap sebidang tanah seluas 268 m2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 288 atas nama LASIMAN (Penggugat) yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Blitar, Kecamatan Kepanjenkidul Kelurahan Ngadirejo;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sejumlah Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila mana lalai untuk menjalankan putusan ini;
7. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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

H a l a m a n 4 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhammad Nuzulul Kusindiardi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Blitar, sebagai Mediator;

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

DALAM EKSEPSI:

1. Penggugat telah tidak beretiket baik dalam menjalani Proses Mediasi;
 - Bahwa pada persidangan hari Rabu tanggal 10 Juli 2019, hadir Kuasa Hukum Penggugat, dan Tergugat hadir secara pribadi berserta Kuasa Hukumnya, kemudian Majelis Hakim memerintahkan para pihak untuk melakukan Mediasi dengan menunjuk Hakim Mediator Bapak Nuzulul, SH.MH.;
 - Bahwa kemudian Hakim Mediator telah memanggil Penggugat dan Tergugat untuk masuk ruang Mediasi, Penggugat hadir hanya Kuasa Hukumnya tanpa hadirnya Penggugat secara pribadi, dan tanpa alasan yang sah, sedangkan Tergugat hadir secara pribadi didampingi Kuasa Hukumnya;
 - Bahwa kemudian pada sidang Mediasi tahap ke II (dua) pada hari Rabu tanggal 17 Juli 2019 Penggugat hadir hanya Kuasa Hukumnya tanpa kehadiran Penggugat pribadi, sedangkan Tergugat hadir secara pribadi dengan didampingi Kuasa Hukumnya dan Proses Mediasi / perdamaian tidak tercapai / gagal;
 - Bahwa ternyata dalam tahap Mediasi ditemukan Penggugat tidak pernah hadir secara pribadi, melainkan yang hadir hanya kuasa hukumnya saja;
 - Bahwa menurut PERMA No. 1 / Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan telah ditentukan bahwa Mediasi hanya dilakukan dengan etiket baik para pihak, dan para pihak secara pribadi (Inn Persoon) wajib hadir dalam proses Mediasi baik dengan atau tanpa didampingi Kuasa Hukum;
 - Bahwa dengan demikian Penggugat telah dapat dapat dikatakan tidak beretiket baik dalam proses Mediasi, yaitu Penggugat tidak hadir secara pribadi, terhadap Penggugat yang demikian ini maka gugatan Penggugat sesuai PERMA No. 1 / tahun 2016 diatas haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

H a l a m a n 5 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Penggugat kurang pihak

- Bahwa dalam surat gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli tanah tersengketa dari seorang bernama SUMARYONO atau kuasanya dalam hal ini MUDJI SIGIT dengan harga Rp.110.000.000,- (Seratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa nama SUMARYONO atau kuasanya sebagai penjual tanah tersengketa kepada Penggugat seharusnya dijadikan pihak dalam perkara aquo agar permasalahan dalam perkara ini bisa selesai secara akurat dan menyeluruh serta tuntas;
- Bahwa apabila saudara SUMARYONO atau kuasanya tidak dijadikan pihak, maka jual beli tanah tersengketa dari SUMARYONO atau kuasanya kepada Penggugat tidak dapat dinyatakan sah oleh Putusan Pengadilan;

3. Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (Obscur Libelum)

- Bahwa didalam surat gugatan Penggugat tidak mencantumkan batas-batas tanah yang disengketakan sehingga obyek yang disengketakan harus dianggap tidak jelas atau kabur;
- Bahwa Penggugat menuntut Tergugat agar membayar ganti rugi sejumlah uang tanpa disertai alasan dan rincian yang jelas, yakni tuntutan terhadap biaya pengosongan tanah tersengketa sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan tuntutan tersebut tidak dapat dibebankan kepada Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang termuat dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap terulang kembali pada bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat;
3. Bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli tanah tersengketa dari seorang bernama SUMARYONO atau kuasanya pada tanggal 2 Maret 2015;
4. Bahwa sebenarnya tanah tersengketa telah dikuasai oleh Tergugat jauh sebelum tanah dibeli oleh Penggugat, yaitu Tergugat menguasai tanah tersengketa secara berturut-turut terus menerus dan tidak terputus-putus sejak tahun 1993, dengan dasar membeli dari seorang bernama **SARMIDI** tempat tinggal di Dusun Banjarejo Rt.02 Rw.011 Desa Bangsri, Kecamatan Nglepok, Kabupaten Blitar;
5. Bahwa dengan demikian jika benar Penggugat membeli tanah dari seseorang bernama SUMARYONO pada tahun 2015, maka jelas bahwa pada saat itu tanah tersengketa sedang dikuasai secara fisik oleh Tergugat dengan dasar membeli dari seorang bernama **SARMIDI** tadi;

H a l a m a n 6 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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

6. Bahwa pada saat sebelum tanah tersengketa dibeli oleh Penggugat, terlebih dahulu Tergugat telah mengingatkan Penggugat, bahwa tanah tersengketa adalah milik Tergugat dan sedang dikuasai oleh Tergugat;

7. Bahwa penggugat telah mengakui bahwa tergugat menguasai tanah sengketa jauh sebelum penggugat membeli tanah tersengketa (Lihat dalil gugatan Penggugat Posita angka 6);

8. Bahwa dengan demikian pada pokoknya Penggugat itu mengerti dan mengetahui, sebelum Penggugat membeli tanah, bahwa tanah tersengketa sedang dikuasai orang lain (dalam hal ini Tergugat) bahkan pernah diingatkan oleh Tergugat, tanah tersengketa itu **jangan dibeli**, namun meskipun begitu Penggugat tetap membeli tanah tersengketa tersebut;

9. Bahwa dengan demikian ada etiket yang tidak baik tidak jujur dari Penggugat dalam proses jual beli tanah tersengketa karena itu jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 663 K/Sip/1971, tertanggal 6 Agustus 1973;

10. Bahwa karena jual beli antara Penggugat dengan saudara SUMMARYONO atau kuasanya tidak sah, maka kepemilikan tanah tersengketa oleh Penggugat berdasarkan alasan jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah;

11. Bahwa dengan demikian nampak jelas bahwa penguasaan tanah tersengketa oleh Tergugat itu, tidak dengan melawan hukum, karena itu maka terhadap Tergugat tidak dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa karena Tergugat tidak melakukakn perbuatan melawan hukum, maka seluruh tuntutan Penggugat termasuk ganti rugi dari Penggugat kepada Tergugat harus dinyatakan ditolak;

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim, menjatuhkan Putusan yang pada pokoknya menyatakan:
DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebankan seluruh biaya perkara kepada Penggugat;

Atau :

Dalam peradilan yang baik dan tidak memihak Tergugat mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 7 Agustus 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 14 Agustus 2019;

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

1. Bukti P-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3505090805500002 atas nama Lasiman;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tertanggal 2 Maret 2015;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Sertipikat Tanah Hak Milik No. 288 tertanggal 6 Nopember 1991;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2019;
5. Bukti P-5 : Fotokopi Surat Peringatan (Somasi) tertanggal 21 Mei 2019;
6. Bukti P-6 : Fotokopi Surat Peringatan (Somasi k 2) tertanggal 27 Mei 2019;
7. Bukti P-7 : Fotokopi Surat Peringatan (Somasi k 3) tertanggal 31 Mei 2019;
8. Bukti P-8 : Fotokopi Surat tertanggal 31 Juni 2006;
9. Bukti P-9 : Fotokopi Surat dari Dr. Eko Wijaya tertanggal 15 Juli 2019;
10. Bukti P-10 : Fotokopi Catatan Medik atas nama Lasiman No. 11.482;
11. Bukti P-11 : Fotokopi Catatan Medik atas nama Lasiman No. 11.482;
12. Bukti P-12 : Fotokopi Catatan Medik atas nama Lasiman No. 11.482;

Bahwa surat bukti tersebut telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan kecuali surat bukti bertanda P-5, P-6, P-7, P-8, P-10, P-11 dan P-12 yang merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan dan kesemua surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat bukti tersebut, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang telah menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi DWI AMIN YULIANTO, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

H a l a m a n 8 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi, yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah mengenai jual beli tanah obyek sengketa yang terletak di Dusun Basongan, Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah menjadi perantara jual beli tanah obyek sengketa;
- Bahwa mulanya Pak Muji Sigit datang ke rumah Saksi minta tolong untuk mencarikan pembeli dan Pak Muji Sigit mengatakan bahwa tanah milik Pak Sumariyono mau dijual selanjutnya Saksi bertemu dengan Pak Sureki lalu Pak Sureki mengajak Saksi ke rumah Penggugat;
- Bahwa Pak Muji Sigit adalah paman dari Pak Sumariyono;
- Bahwa selanjutnya Saksi mempertemukan Penggugat dengan Pak Muji Sigit;
- Bahwa setahu Saksi, tanah obyek sengketa sudah bersertipikat atas nama Sumaryono;
- Bahwa Saksi mengetahui apabila tanah obyek sengketa sudah bersertipikat pada saat Pak Muji Sigit datang ke rumah Saksi untuk minta tolong menjualkan tanah obyek sengketa milik Pak Sumariyono dan menunjukkan Sertipikat tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi diajak Pak Muji Sigit mengecek kebenaran tanah obyek sengketa tersebut ke BPN;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Pak Sumariyono mendapatkan tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa selanjutnya Penggugat membeli tanah obyek sengketa, namun Saksi sempat mengatakan kepada Penggugat bahwa sebaiknya tanah obyek sengketa tersebut ditelusuri terlebih dahulu dan jangan langsung dibayar dulu kalau seandainya tanah obyek sengketa tersebut bermasalah;
- Bahwa maksud Saksi mengatakan kepada Penggugat bila tanah obyek sengketa tersebut jangan dibayar dulu karena Saksi mengetahui Tergugat ada di tanah obyek sengketa siapa tahu nanti ada masalah;
- Bahwa Saksi mengetahui apabila Penggugat jadi membeli tanah obyek sengketa tersebut karena tiba-tiba Saksi diberi komisi oleh Pak Muji Sigit;
- Bahwa Saksi mendapatkan komisi Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat membeli tanah obyek sengketa dengan harga berapa;

H a l a m a n 9 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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 tidak tahu bagaimana keadaan tanah obyek sengketa tersebut sekarang;
 - Bahwa Saksi sebagai perantara jual beli pernah mengecek tanah obyek sengketa sekali namun Saksi tidak bisa melihat di dalamnya karena pintu tanah obyek sengketa ditutup dengan seng dan dikunci;
 - Bahwa pada saat Saksi mau melihat tanah obyek sengketa tersebut Saksi pernah meminta kunci pintu seng tanah obyek sengketa kepada Tergugat tetapi tidak pernah diberikan oleh Tergugat;
 - Bahwa Tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa secara fisik pada saat ini;
 - Bahwa Tergugat adalah keponakan Bu Sria yang merupakan istri dari Pak Sumaryono;
 - Bahwa Bu Sri pernah menawarkan kepada Tergugat agar membeli tanah obyek sengketa tetapi Saksi tidak tahu ditawarkan dengan harga berapa;
 - Bahwa Tergugat menguasai tanah obyek sengketa kemudian dikontrakkan kepada orang lain;
2. Saksi SUREKI, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa setahu Saksi, yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah mengenai jual beli tanah obyek sengketa yang terletak di Dusun Basongan, Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah obyek sengketa;
 - Bahwa Saksi pernah menjadi perantara jual beli tanah obyek sengketa atas permintaan saksi Dwi Amin Yulianto, pada saat itu Saksi bertemu dengan saksi Dwi Amin Yulianto dan saksi Dwi Amin Yulianto bercerita kalau tanah obyek sengketa milik Pak Sumaryono akan dijual dan Saksi mempunyai pembeli yaitu Penggugat;
 - Bahwa Saksi tahu tanah obyek sengketa milik Sumaryono setelah Saksi melihat fotokopi Sertipikat tanah obyek sengketa;
 - Bahwa Saksi tidak tahu Pak Sumaryono mendapat tanah obyek sengketa darimana;
 - Bahwa Pak Muji Sigit diberi kuasa oleh Pak Sumaryono untuk menjual tanah obyek sengketa;
 - Bahwa Pak Muji Sigit tidak ikut pada saat Saksi ke rumah Penggugat, tapi setelahnya Saksi menyuruh berunding sendiri;
 - Bahwa jual beli tanah obyek sengketa terjadi pada tahun 2015;
 - Bahwa Saksi pernah 1 (satu) kali datang ke tanah obyek sengketa;
 - Bahwa setahu Saksi, tanah obyek sengketa berupa tanah kosong, tidak ada yang tinggal disana dan pintu ditutup seng serta dikunci;
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membawa kunci pintu seng tanah obyek sengketa;

H a l a m a n 10 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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 tidak tahu pada saat terjadi perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Pak Muji Sigit, tahu-tahu Saksi dikasih komisi oleh Pak Muji Sigit namun Saksi lupa berapa jumlah komisi tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak tahu atau tidak pernah mendengar cerita apabila tanah obyek sengketa ada masalah;
 - Bahwa Saksi pernah mengecek ke Notaris dan Notaris menyatakan kalau tanah obyek sengketa tersebut tidak bermasalah;
 - Bahwa jarak rumah Saksi dengan tanah obyek sengketa kurang lebih 1 km (satu kilometer);
 - Bahwa jarak rumah Saksi dengan rumah Tergugat kurang lebih 100 m (seratus meter);
3. Saksi DWI WAHYUNI, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa setahu Saksi, yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah mengenai jual beli tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar;
 - Bahwa luas tanah obyek sengketa 260 m² (dua ratus enam puluh meter persegi);
 - Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa yaitu :
Sebelah Utara : tanah milik Nurul Ismiati;
Sebelah Selatan : tanah milik Tumudi;
Sebelah Timur : Jalan Citarum;
Sebelah Barat : Saluran Air / parit;
 - Bahwa jarak rumah Saksi dengan tanah obyek sengketa kurang lebih 50 (lima puluh) meter;
 - Bahwa permasalahan antara Penggugat dan Tergugat mengenai tanah obyek sengketa karena setelah tanah obyek sengketa dibeli oleh Penggugat ternyata kemudian Penggugat tidak bisa menguasai tanah obyek sengketa tersebut;
 - Bahwa Penggugat sering datang ke rumah Saksi dan berkeluh kesah kalau Penggugat membeli tanah obyek sengketa tetapi belum bisa menguasai karena dikuasai oleh Tergugat sambil membawa fotokopi Sertipikat dan fotokopi kontrak antara Tergugat dengan buliknya yaitu Bu Sriah;
 - Bahwa Tergugat tidak tinggal di tanah obyek sengketa;
 - Bahwa tanah obyek sengketa milik Pak Sumaryono sebelum dibeli oleh Penggugat;
 - Bahwa Tergugat adalah keponakan istri Pak Sumaryono;
 - Bahwa Tergugat bisa menguasai tanah obyek sengketa awalnya Tergugat disuruh oleh Bu Sriah atau istri Pak Sumaryono untuk merawat tanah obyek sengketa tersebut, kemudian oleh Tergugat tanah obyek

H a l a m a n 11 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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)



sengketa tersebut dikontrak-kontrakkan termasuk Saksi juga pernah mengontrak di tanah obyek sengketa, dan sebelum Saksi ada juga orang lain yang kontrak di tanah obyek sengketa tersebut;

- Bahwa kondisi tanah obyek sengketa pada waktu Saksi kontrak masih berupa tanah kosong kemudian Saksi kontrak dan Saksi membuat warung di tanah obyek sengketa;
- Bahwa Tergugat yang membuat tembok di tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi mengontrak di tanah obyek sengketa tersebut pada tahun 2007 sampai dengan tahun 2009 tetapi untuk yang tahun 2009 sudah Saksi bayar tetapi Saksi tidak melanjutkan karena tidak nyaman;
- Bahwa pada saat Saksi mengontrak di tanah obyek sengketa tidak ada orang lain yang menempati dan hanya berupa tanah kosong;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada keributan antara Bu Sriah dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu status Tergugat mengontrak tanah obyek sengketa kepada Bu Sriah karena Saksi melihat surat perjanjiannya;
- Bahwa Saksi melakukan kontrak di tanah obyek sengketa kepada Tergugat karena Tergugat yang merawat tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa harga kontrakan tahun pertama Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) yang kedua Rp1.700.000,00 (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) dan tahun ketiga Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) namun belum sampai habis kontraknya Saksi kembalikan karena Saksi merasa tidak nyaman;
- Bahwa setelah Saksi tidak menempati kontrakkan itu ada orang lain lagi yang mengontrak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan surat bukti sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3572012908680002 atas nama Heru Budiono;
2. Bukti T-2 : Fotokopi Kwitansi tanggal 27 Oktober 1993;
3. Bukti T-3 : Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 4 Pebruari 2015;
4. Bukti T-4 : Fotokopi Surat Tanda Penerimaan No. Pol : STP/3/1/I/2019/Reskrim tanggal 17 Januari 2019;
5. Bukti T-5 : Fotokopi Kwitansi tanggal 18 Januari 2019;
6. Bukti T-6 : Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3505-KM-11072019-0011 tanggal 11 Juli 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti T-7 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik
Nomor 157;
8. Bukti T-8 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik
Nomor 288;

Bahwa surat bukti tersebut telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan kecuali surat bukti bertanda T-2, T-3, T-7 dan T-8 yang merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan dan kesemua surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat bukti tersebut, Tergugat juga mengajukan saksi-saksi yang telah menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi NUR HIDAYATI, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah teman Sekolah Dasar dan tetangga Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu tanah obyek sengketa terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa kurang lebih 20 (dua puluh) ru;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa yaitu:
Sebelah Utara : Warung;
Sebelah Selatan : Showroom motor;
Sebelah Barat : Kali;
Sebelah Timur : Jalan;
- Bahwa tanah obyek sengketa sekarang milik Tergugat dahulu milik orang tua Saksi;
- Bahwa dasar Tergugat memiliki tanah obyek sengketa karena Tergugat membeli tanah obyek sengketa yang dahulu milik ayah Saksi yang bernama Muhroji kemudian dijual ke Pak Sarmidi kemudian dibeli oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui dari ayah Saksi kalau tanah obyek sengketa milik ayah Saksi yang bernama Muhroji tersebut kemudian dijual ke Pak Sarmidi kemudian dibeli Tergugat;
- Bahwa Pak Sarmidi membeli tanah obyek sengketa tersebut pada tahun 1992 kemudian dibeli oleh Tergugat pada tahun 1993;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Pak Sarmidi kalau Tergugat membeli tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat membeli tanah obyek sengketa dengan harga berapa;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan pak Sumaryono;
- Bahwa tanah obyek sengketa sudah bersertipikat atas nama ayah Saksi yaitu Muhroji;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah milik ayah Saksi awalnya seluas 37 (tiga puluh tujuh) ru kemudian dijual kepada Sarmidi seluas 20 (dua puluh) ru dan dijual kepada Pak Juli seluas 13 (tiga belas) ru;
 - Bahwa luas tanah yang dijual tidak sama pada saat dilakukan pengukuran;
 - Bahwa tanah yang dijual kepada Pak Juli dikuasai oleh Mbak Nurul;
 - Bahwa pada waktu tanah milik ayah Saksi dijual sudah bersertipikat atas nama Muhroji;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Sertipikat tanah milik ayah Saksi tersebut dipecah atau belum setelah dibeli;
 - Bahwa tanah obyek sengketa sekarang dikuasai oleh Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah pada saat Tergugat membeli tanah obyek sengketa sudah dilakukan balik nama;
 - Bahwa tanah milik ayah Saksi yang dijual kepada Pak Sarmidi dan Pak Juli tersebut letaknya berdekatan yaitu tanah yang dibeli Sarmidi letaknya di sebelah Utara sedangkan letak tanah yang dibeli Pak Juli terletak di sebelah Selatan;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah milik ayah Saksi yang dibeli Pak Sarmidi dan Pak Juli selanjutnya dijual lagi, setahu Saksi tanah tersebut sekarang dibeli oleh Tergugat;
 - Bahwa tanah obyek sengketa tersebut kalau siang untuk bengkel dan malam harinya untuk warung;
2. Saksi MUJAHIDIN, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Dusun Basongan, Desa Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar;
 - Bahwa rumah Saksi agak jauh dengan tanah obyek sengketa;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sejak Tergugat melakukan jual beli tanah obyek sengketa dari Pak Sarmidi;
 - Bahwa tanah obyek sengketa yang dibeli Tergugat seluas 20 (dua puluh) ru;
 - Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa yaitu:
Sebelah Selatan : Tanah Turmudi;
Sebelah Timur : Jalan Raya;
Sebelah Barat : Kali / parit;
Sebelah Utara : Rumah Saksi tidak kenal pemiliknya;
 - Bahwa Tergugat membeli tanah obyek sengketa dari Pak Sarmidi;
 - Bahwa Saksi mengetahui sendiri pada saat pembayaran disaksikan oleh Pak Fakih dan Pak Muliyat serta ibu Saksi;
 - Bahwa harga tanah obyek sengketa Rp.4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
 - Bahwa Pak Sarmidi membeli tanah obyek sengketa dari Pak Muhroji;
 - Bahwa pada saat Pak Sarmidi membeli tanah obyek sengketa sudah ada sertipikatnya atas nama Muhroji;

H a l a m a n 14 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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 tanah dengan Sertipikat tanah atas nama Muhroji seluas 33 (tiga puluh tiga) ru;
- Bahwa tanah milik Muhroji yang dibeli Pak Sarmidi seluas 20 (dua puluh) ru oleh karenanya kadang Sertipikat tanah obyek sengketa dibawa Pak Sarmidi dan kadang dibawa Pak Muhroji;
- Bahwa sisa tanah milik Pak Muhroji dijual ke orang lain;
- Bahwa Saksi tidak apakah ada pihak lain yang menempati tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Pak Sarmidi pernah memecah Sertipikat tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu Sertipikat dalam bukti T-7 yang tanahnya seluas 480 m2 (empat ratus delapan puluh meter persegi tanah masih milik Pak Muhroji namun Saksi tidak siapa pemilik Sertipikat dalam bukti T-8 yang tanahnya seluas 268 m2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi);
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu Pak Sarmidi menjual tanah obyek sengketa kepada orang lain selain kepada Tergugat;
- Bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah pembelian dan bukan tanah waris;
- Bahwa setahu Saksi, pembayaran tanah obyek sengketa sudah lunas;
- Bahwa tanah obyek sengketa dikuasai Pak Sarmidi sejak dibeli pada tahun 1991;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh ayah Saksi yaitu Pak Sarmidi seharga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) kemudian untuk membayar harga tanah obyek sengketa tersebut ayah Saksi menjual motor seharga Rp2.250.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan untuk selanjutnya uang sejumlah Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dibayar lagi dan lunas kemudian pada tahun 1993 dijual kepada Tergugat seharga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa tanah obyek sengketa milik Pak Sarmidi tersebut sudah dibuat Sertipikat;
- Bahwa bukti Tergugat membeli tanah obyek sengketa adalah kwitansi pembayaran yang diberikan oleh Pak Sarmidi yang dibuat pada tahun 1993 yang saat itu disaksikan oleh ibu Saksi, Pak Mukiyat dan Pak Mukidin;
- Bahwa Pak Sarmidi meninggal pada tahun 2019;
- Bahwa surat pernyataan jual beli dibuat pada tahun 2015;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pak Sumaryono, Penggugat dan Pak Muji Sigit;
- Bahwa Bu Sriah adalah bibinya Tergugat;

H a l a m a n 15 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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 tidak tahu mengapa Sertipikat dari Pak Sarmidi pindah ke Pak Sumaryono karena dahulu ayah Saksi yaitu Pak Sarmidi menjual tanah obyek sengketa ke Tergugat;
 - Bahwa Tergugat minta tanda tangan kwitansi kepada Pak Sarmidi pada tahun 2019 padahal pembelian pada tahun 1993 karena Tergugat risau kwitansi yang lama aslinya hilang;
 - Bahwa tanah obyek sengketa tidak pernah dijual kepada orang lain;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat pada saat membeli tanah obyek sengketa milik Pak Sarmidi memakai uang Tergugat sendiri atau uang Pak Sumaryono;
 - Bahwa Tergugat berumur 20 (dua puluh) tahun pada saat membeli membeli tanah obyek sengketa;
 - Bahwa setelah Tergugat membeli tanah obyek sengketa kemudian Tergugat tinggal di rumah ibu Tergugat;
 - Bahwa Tergugat bekerja di Jakarta dan Saksi tidak tahu Tergugat sampai kapan bekerja di Jakarta kemudian kapan kembali ke Blitar;
 - Bahwa tembok di tanah obyek sengketa mulai dibangun tembok sebelum tahun 2016;
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik bengkel yang ada di tanah obyek sengketa;
 - Bahwa tanah obyek sengketa sekarang ditinggali oleh Rony;
3. Saksi Dra KATARINA SOEMARTINI, Amd, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tahu tanah obyek sengketa terletak di Dusun basongan, Desa Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar;
 - Bahwa jarak rumah Saksi dengan tanah obyek sengketa kira-kira 100 m (seratus meter);
 - Bahwa tanah obyek sengketa seluas kurang lebih 400 m² (empat ratus meter persegi);
 - Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah obyek sengketa yaitu :
Sebelah Utara : dahulu jalan;
Sebeah Selatan : rental mobil;
Sebelah Barat : sungai;
Sebelah Timur : jalan besar;
 - Bahwa tanah obyek sengketa asalnya tanah milik ayah Saksi yang bernama Misni Karsoharjo;
 - Bahwa tanah obyek sengketa awalnya seluas 100 (seratus) ru atau 400 m² (empat ratus meter persegi);
 - Bahwa tanah milik ayah Saksi tersebut selanjutnya dijual pada tahun 1975;
 - Bahwa Saksi tahu sendiri kalau tanah milik ayah Saksi tersebut dijual kepada Pak Muhroji karena Pak Muhroji tersebut keponakan ibu Saksi;

H a l a m a n 16 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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 tidak tahu berapa harga penjualan tanah milik ayah Saksi tersebut;
 - Bahwa tanah yang dijual oleh Pak Muhroji dikavling-kavling menjadi 4 (empat) kemudian dijual kepada 4 (empat) orang antara lain kepada Pono, Nurul, Sarmidi dan Pak Tur;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah tiap-tiap orang yang membeli tanah milik Pak Muhroji mendapat luas tanah yang sama, setahu Saksi cuma dikavling menjadi 4 (empat);
 - Bahwa dari keempat tanah milik Pak Muhroji yang dijual tersebut yang menjadi masalah adalah milik Pak Sarmidi;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Pak Sarmidi karena dahulu orang tua Saksi pernah mengajak Saksi main ke rumah Pak Sarmidi hanya untuk main-main saja;
 - Bahwa Saksi mengetahui dari ayah Saksi bahwa setelah tanah obyek sengketa dibeli oleh Pak Sarmidi kemudian dijual lagi kepada Tergugat;
 - Bahwa tanah obyek sengketa tersebut dijual kepada Tergugat pada tahun 1993;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga penjualan tanah obyek sengketa;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertipikat tanah obyek sengketa;
 - Bahwa tanah pada waktu masih milik ayah Saksi tanah tersebut belum bersertipikat dan masih berbentuk Girik;
 - Bahwa sejak tanah obyek sengketa dibeli oleh Tergugat kemudian ditempati oleh Tergugat;
 - Bahwa Saksi melihat Tergugat di tanah obyek sengketa pada tahun 2000 pada saat Saksi membeli nasi pecel di tanah obyek sengketa;
 - Bahwa Tergugat masih menempati tanah obyek sengketa;
 - Bahwa Tergugat mempunyai usaha di tanah obyek sengketa yaitu berjualan nasi pecel dan usaha bengkel;
 - Bahwa selain Tergugat tidak ada orang lain yang menempati tanah obyek sengketa;
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik bengkel di tanah obyek sengketa yang jelas setahu Saksi bahwa Tergugat ada disitu;
 - Bahwa pada tahun 2000 Saksi melihat Tergugat berulang kali di tanah obyek sengketa;
 - Bahwa orang tua Saksi meninggal dunia pada tahun 2012;
 - Bahwa setahu Saksi, di tanah obyek sengketa sudah lama dibangun rumah;
4. Saksi SITI MALIKAH, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

H a l a m a n 17 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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 tinggal di Desa Ngadirejo dan dekat dengan tanah obyek sengketa;
 - Bahwa Saksi tahu letak tanah obyek sengketa namun Saksi tidak tahu berapa luas tanah obyek sengketa;
 - Bahwa tanah obyek sengketa berupa tanah kosong;
 - Bahwa setahu Saksi, tanah obyek sengketa milik Tergugat;
 - Bahwa Tergugat membeli tanah obyek sengketa pada tahun 1993 dari Pak Sarmidi;
 - Bahwa Saksi tahu Tergugat membeli tanah obyek sengketa tersebut dari orang-orang;
 - Bahwa Tergugat yang menempati tanah obyek sengketa sejak tahun 2000;
 - Bahwa kegiatan Tergugat pada saat tinggal di atas tanah obyek sengketa adalah berjualan;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah obyek sengketa tersebut disewakan oleh Tergugat kepada orang lain;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada orang lain yang menempati tanah obyek sengketa selain Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Nurhidayah anak dari Pak Muhroji, Pak Mujahidin, Pak Sumaryono dan Penggugat;
 - Bahwa Saksi kenal dengan istri Tergugat yang pernah berjualan nasi pecel di tanah obyek sengketa tersebut;
 - Bahwa setahu Saksi, Tergugat tinggal di tanah obyek sengketa sekitar tahun 2000 sampai dengan sekarang;
5. Saksi SARI PUSPARINININGTYAS, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi bekerja sebagai Kasub Sie sengketa dan konflik tanah di Kantor Pertanahan Kota Blitar sudah selama 8 (delapan) bulan;
 - Bahwa pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 288 pertama adalah Sarmidi kemudian beralih kepada Sumaryono selanjutnya beralih kepada Lasiman;
 - Bahwa Sarmidi menguasai tanah obyek sengketa tersebut sejak tahun 1959 kemudian tahun 1995 tanah tersebut dilakukan konversi selanjutnya dijual kepada Sumaryono;
 - Bahwa jual beli antara Sarmidi kepada Sumaryono tersebut terjadi pada tahun 1995;
 - Bahwa selanjutnya terjadi jual beli lagi antara Sumaryono dengan Penggugat pada tahun 2015 dengan Akta Jual Beli yang dibuat PPAT yang bernama Suharjoko pada bulan Maret 2015;
 - Bahwa konversi artinya konversi dari tanah yasan ditingkatkan menjadi Sertipikat;
 - Bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 288 milik Sarmidi diterbitkan pada tahun 1995 yang berasal dari konversi dengan penunjuk Petok D No. 1072/d.I/19 dengan luas tanah kurang lebih

H a l a m a n 18 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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)



300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang artinya perolehannya dari Letter C;

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 157 sekarang pemegang haknya Nurul Insiati sebelumnya atas nama Nurhidayati Maskur Efendi;

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 157 dinyatakan tidak berlaku (vide bukti T-7) karena blangko Sertipikat yang dipegang oleh pemegang hak rusak dan ada Sertipikat pengganti dengan nomor Sertipikat sama dan pemegang terakhir atas nama Nurul Insiati dengan dasar jual beli;

- Bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 288 dan tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 157 posisinya berbeda;

- Bahwa tanah milik Muhroji dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 157 seluas 460 m2 (empat ratus enam puluh meter persegi)

sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 157 dengan pemegang terakhir Nurul Insiati luasnya 170 m2 (seratus tujuh puluh meter persegi);

- Bahwa Letter C dengan atas nama Sarmidi menurut buku catatan Letter C di Kelurahan Ngadirejo Petok D Nomor 1072 persil 19 kelas D.I luas kurang lebih 300 m2 (tiga ratus meter persegi) benar-

benar dimiliki oleh Sarmidi sejak tahun 1959 sampai dengan sekarang;

- Bahwa tanah atas nama Sarmidi memang benar-benar milik Sarmidi dari awal yang asalnya dari konversi bukan dari jual beli;

- Bahwa Surat Keterangan Kepala Kelurahan Nomor 140/124/422.028.32/95 tahun 1995 sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 288 berbunyi hak milik adat Kelurahan Ngadirejo dengan Petok D Nomor 1072 / 19 / d.I luas kurang lebih 300 m2 (tiga ratus meter persegi) tertulis atas nama Sarmidi dengan batas-batas Utara yaitu Sarjuli, Timur Jalan Citarum, Selatan Ahmad Misbah, Barat Sungai;

- Bahwa tanah atas nama Sarmidi tersebut dimiliki Sarmidi sejak tahun 1959;

- Bahwa Surat Keterangan Kepala Kelurahan No 28/A.21/XI/90 tanggal 9 Nopember 1990 sebagaimana dalam Sertipikat

Nomor 157 menerangkan Petok D Nomor 4 kelas d.I persil nomor 19 terletak di Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul tertulis atas nama Muhroji luas 550 m2 (lima ratus lima puluh meter persegi) Utara Suparno, Timur Jalan, Selatan Ahmad Misbah, Barat Sungai;

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 157 atas nama Muhroji tersebut awal pembuatan Sertipikat luas tanah 460 m2 (empat ratus enam puluh meter persegi) di kemudian hari Sarmidi mensertifikatkan tanahnya ternyata kedua belah pihak itu tanahnya berdempetan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah milik Muhroji dengan NIB (Nomor Induk Bidang) 00747 pada tahun 1991 ternyata gambarnya ada kelebihan luas kemudian pada tahun 2015 ahli warisnya dari Muhroji yang bernama Nur Hidayati melakukan pengukuran ulang dan ada berita acaranya kemudian setelah dilakukan pengukuran ulang batas-batasnya ternyata luasnya hanya 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi);
- Bahwa pada saat ada Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik 157 dengan luas tanah 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi) dilakukan atas permintaan ahli waris dan ada perbedaan luas dan ada keterangan pada tahun 2015 yang tertera yaitu ada pergeseran batas sebelah selatan dan ada hak lain di atas tanah tersebut jadi kemungkinan dahulu pada tahun 1991 pada waktu Muhroji mendaftarkan tanahnya ada kemungkinan Muhroji menyampaikan luas tanahnya 460 m² (empat ratus enam puluh meter persegi) kemudian pada tahun 1995 ada pendaftaran tanah ternyata beririsan dengan tanah tersebut;
- Bahwa kemudian setelah tanah Muhroji diwariskan si ahli waris melihat luasnya tidak sesuai kemudian ahli waris tersebut meminta dilakukan pengukuran ulang kemudian setelah dilakukan pengukuran ulang yang betul-betul fisik tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 157 seluas 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi);
- Bahwa perbedaan luas 290 m² (dua ratus meter persegi) antara Sertipikat Hak Milik Nomor 157 dengan luas tanah 460 m² (empat ratus meter persegi) dengan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 157 tersebut ternyata tumpang tindih dengan tanah milik Sarmidi yang sekarang atas nama Penggugat sehingga posisinya bersebelahan;
- Bahwa pada saat sebelum dilakukan pengukuran ulang pada tahun 2015 ada kelebihan luas 290 m² (dua ratus sembilan puluh meter persegi) di atas tanah seluas 460 m² (empat ratus enam puluh meter persegi) kemudian setelah dilakukan pengukuran ulang maka ternyata tanah milik Muhroji tersebut akhirnya menyusut menjadi 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi) dan tetap berdampingan letaknya;
- Bahwa ahli waris dari Muhroji dalam berita acara pengukuran ulang menyatakan menerima hasil pengukuran dan dianggap sistem adjudikasi;
- Bahwa ahli waris dari Muhroji tidak mempermasalahkan penurunan luas tanah dan ada tanda tangannya dalam pernyataan menerima hasil pengukuran karena pengukuran ulang tersebut dilakukan atas permintaan ahli waris sendiri;

H a l a m a n 20 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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 ada penyelesaian sengketa batas yang diselesaikan secara perdamaian Sarmidi dengan ahli waris dari Muhroji yang meminta pengukuran ulang yang sama-sama mengakui mempunyai hak masing-masing dan tidak sampai ke Pengadilan;
- Bahwa data asal perolehan Sarmidi dari konversi sesuai dengan warkah pada tahun 1995 yang alas haknya artinya dasar Sarmidi mengajukan adalah Letter C sehingga dilakukan Petok D dan Letter C kemudian dilakukan konversi atas nama Sarmidi sehingga tidak ada informasi tentang jual beli;
- Bahwa data peralihan hak dari Sarmidi kepada Sumaryono kemudian beralih kepada Penggugat adalah sah;

Menimbang, bahwa pada hari Jum'at, tanggal 6 September 2019 Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*descente*) ke lokasi objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Basongan, Desa Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar, sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan mendapatkan fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa Kuasa Penggugat, Tergugat Prinsipal dan Kuasa Tergugat hadir pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut:
Sebelah Utara : tanah milik Turmudi;
Sebelah Selatan : tanah milik Nurul Insiati;
Sebelah Barat : Parit;
Sebelah Timur : Jalan Citarum;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyatakan cukup dengan bukti-buktinya, kemudian Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 6 Nopember 2019, 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*

H a l a m a n 21 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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

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 EKSEPSI:

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

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat telah tidak beretiket baik dalam menjalani Proses Mediasi;

- Bahwa pada persidangan hari Rabu tanggal 10 Juli 2019, hadir Kuasa Hukum Penggugat, dan Tergugat hadir secara pribadi berserta Kuasa Hukumnya, kemudian Majelis Hakim memerintahkan para pihak untuk melakukan Mediasi dengan menunjuk Hakim Mediator Bapak Nuzulul, SH.MH.;
- Bahwa kemudian Hakim Mediator telah memanggil Penggugat dan Tergugat untuk masuk ruang Mediasi, Penggugat hadir hanya Kuasa Hukumnya tanpa hadirnya Penggugat secara pribadi, dan tanpa alasan yang sah, sedangkan Tergugat hadir secara pribadi didampingi Kuasa Hukumnya;
- Bahwa kemudian pada sidang Mediasi tahap ke II (dua) pada hari Rabu tanggal 17 Juli 2019 Penggugat hadir hanya Kuasa Hukumnya tanpa kehadiran Penggugat pribadi, sedangkan Tergugat hadir secara pribadi dengan didampingi Kuasa Hukumnya dan Proses Mediasi / perdamaian tidak tercapai / gagal;
- Bahwa ternyata dalam tahap Mediasi ditemukan Penggugat tidak pernah hadir secara pribadi, melainkan yang hadir hanya kuasa hukumnya saja;
- Bahwa menurut PERMA No. 1 / Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan telah ditentukan bahwa Mediasi hanya dilakukan dengan etiket baik para pihak, dan para pihak secara pribadi (Inn Persoon) wajib hadir dalam proses Mediasi baik dengan atau tanpa didampingi Kuasa Hukum;
- Bahwa dengan demikian Penggugat telah dapat dapat dikatakan tidak beretiket baik dalam proses Mediasi, yaitu Penggugat tidak hadir

H a l a m a n 22 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara pribadi, terhadap Penggugat yang demikian ini maka gugatan Penggugat sesuai PERMA No. 1 / tahun 2016 diatas haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat kurang pihak

- Bahwa dalam surat gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli tanah tersengketa dari seorang bernama SUMARYONO atau kuasanya dalam hal ini MUDJI SIGIT dengan harga Rp.110.000.000,- (Seratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa nama SUMARYONO atau kuasanya sebagai penjual tanah tersengketa kepada Penggugat seharusnya dijadikan pihak dalam perkara aquo agar permasalahan dalam perkara ini bisa selesai secara akurat dan menyeluruh serta tuntas;
- Bahwa apabila saudara SUMARYONO atau kuasanya tidak dijadikan pihak, maka jual beli tanah tersengketa dari SUMARYONO atau kuasanya kepada Penggugat tidak dapat dinyatakan sah oleh Putusan Pengadilan;

3. Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (Obscuur Libelum)

- Bahwa didalam surat gugatan Penggugat tidak mencantumkan batas-batas tanah yang disengketakan sehingga obyek yang disengketakan harus dianggap tidak jelas atau kabur;
- Bahwa Penggugat menuntut Tergugat agar membayar ganti rugi sejumlah uang tanpa disertai alasan dan rincian yang jelas, yakni tuntutan terhadap biaya pengosongan tanah tersengketa sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan tuntutan tersebut tidak dapat dibebankan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat di dalam repliknya telah menyangkal, pada pokoknya menyatakan bahwa eksepsi tersebut tidak beralasan hukum, karenanya harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, perlu kiranya Majelis Hakim uraikan hal-hal sebagai berikut :

- bahwa eksepsi diartikan sebagai suatu tangkisan atau sanggahan yang tidak menyangkut pokok perkara. Eksepsi disusun dan diajukan berdasarkan isi gugatan yang dibuat penggugat dengan cara mencari kelemahan-kelemahan ataupun hal lain diluar gugatan yang dapat menjadi alasan gugatan tidak diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa eksepsi ini merupakan hak dari Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat berdasarkan isi gugatan yang dibuat Penggugat akan tetapi tidak menyangkut pokok perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan maksud untuk menghindari gugatan dan agar hakim memutuskan gugatan tidak dapat diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian suatu tangkisan atau bantahan atau eksepsi ini diajukan oleh pihak yang berkepentingan langsung dengan isi gugatan yang dibuat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa ditinjau dari aspek Hukum Acara Perdata, pada prinsipnya eksepsi/tangkisan dapat dikategorikan dalam dua jenis, yaitu :

1. Eksepsi Prosesuil (procesueel)

Yaitu eksepsi atau tangkisan tergugat/para tergugat atau kuasanya yang hanya menyangkut dari segi acara;

Bahwa macam-macam eksepsi prosesuil ini adalah :

a. Eksepsi declinator (declinatoire exeptie/declinatory exeption)

Yaitu eksepsi/tangkisan dalam hukum acara perdata yang diajukan oleh tergugat/para tergugat atau kuasanya dengan berdasarkan ketentuan hukum formal (acara), yaitu tentang pengadilan tidak berwenang secara absolut (eksepsi tentang kompetensi absolut / absolute competentie);

b. Eksepsi litispendentie

Yaitu eksepsi dari tergugat/para tergugat atau kuasanya menyangkut perkara yang diajukan oleh penggugat/para penggugat atau kuasanya sudah pernah diperkarakan dan sampai kini masih tergantung/belum mempunyai kekuatan hukum tetap karena dalam pemeriksaan banding/revisi atau kasasi/cassatie dan sebagainya;

c. Eksepsi incracht van gewijsde zaak

Yaitu eksepsi dari tergugat/para tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan Penggugat/para penggugat atau kuasanya sudah pernah diperkarakan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga surat gugatan Penggugat/para penggugat atau kuasanya adalah "ne bis in idem";

d. Eksepsi plurium litis consortium

Yaitu eksepsi dari tergugat/para tergugat atau kuasanya yang menyatakan surat gugatan Penggugat/para penggugat atau kuasanya harus ditolak dengan amar gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) karena mengandung cacat formal, yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat;

e. Eksepsi diskualifikator (disqualificatoire exeptie)

Yaitu eksepsi dari tergugat/para tergugat atau kuasanya pada surat gugatan Penggugat/para penggugat atau kuasanya disebabkan mereka tidak mempunyai kualitas/kedudukan untuk mengajukan gugatannya;

f. Eksepsi koneksitas (connexiteit exeptie)

H a l a m a n 24 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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

Yaitu eksepsi dari tergugat/para tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan Penggugat/para penggugat atau kuasanya karena ada koneksitas/hubungannya dengan perkara yang masih ditangani oleh pengadilan/instansi lain dan belum ada putusan;

g. Eksepsi Van beraad (van beraad exeptie)

Yaitu eksepsi dari tergugat/para tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan Penggugat/para penggugat atau kuasanya yang sebenarnya belum waktunya diajukan (prematur) karena dalam perkara ini tergugat/para tergugat mempunyai hak untuk berpikir terlebih dahulu;

2. Eksepsi Material (material exeptie)

Yaitu eksepsi atau tangkisan tergugat/para tergugat atau kuasanya yang didasarkan pada ketentuan hukum material;

Bahwa macam-macam eksepsi prosesuil ini adalah :

a. Eksepsi dilatoir (dilatoire exeptie/dilatory exeption)

Yaitu eksepsi dengan bertitik tolak pada ketentuan hukum material dan mempunyai sifat menunda agar perkara jangan diteruskan;

b. Eksepsi peremtoir (peremtoire exeptie/peremtory exeption)

Yaitu eksepsi yang juga berdasarkan hukum material dan bertujuan untuk menggagalkan gugatan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan

eksepsi tersebut sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini;

1. Penggugat telah tidak beretiket baik dalam menjalani Proses Mediasi

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan Penggugat telah tidak beretiket baik dalam menjalani Proses Mediasi, maka Majelis Hakim menetapkan pendiriannya dengan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti P- 9 berupa surat dari Dr. Eko Wijaya tanggal 15 Juli 2019 atas nama Lasiman yang beralamat Nglegok dinyatakan bahwa Lasiman sakit sejak April 2018 sampai dengan surat yang tertanggal hari ini. Bahwa surat tersebut dikuatkan dengan bukti P-10 sampai dengan P-12 berupa Catatan Medik atas nama Lasiman yang beralamat Nglegok, maka telah ternyata bahwa sejak April 2018 sampai dengan 15 Juli 2019 Lasiman atau Penggugat telah menderita sakit;

Menimbang, bahwa Pasal 6 dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan telah mengatur tentang Kewajiban menghadiri mediasi sebagai berikut:

- (1) Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum;

H a l a m a n 25 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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

(2) Kehadiran Para Pihak melalui komunikasi audio visual jarak jauh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) dianggap sebagai kehadiran langsung;

(3) Ketidakhadiran Para Pihak secara langsung dalam proses Mediasi hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan sah;

(4) Alasan sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi antara lain:

- b. Kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan Mediasi berdasarkan surat keterangan dokter;
- c. Di bawah pengampunan;
- d. Mempunyai tempat tinggal, kediaman atau kedudukan di luar negeri; atau
- e. Menjalankan tugas negara, tuntutan profesi atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim berpendirian dengan berdasarkan pada bukti P-9 sampai dengan P-12, maka Penggugat mempunyai alasan sah untuk tidak menghadiri mediasi karena kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan untuk melakukan mediasi, dan hal tersebut diperkenankan oleh Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, maka Majelis Hakim berpendirian, maka dengan demikian eksepsi berkaitan dengan hal tersebut dinyatakan ditolak;

2. Gugatan Penggugat kurang pihak

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Sumaryono atau kuasanya yang bernama Mudji Sigit sebagai pihak, maka Majelis Hakim menetapkan pendiriannya dengan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

- Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4/K/SIP/1958 menggariskan:
"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak";
- Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 menggariskan:
"Adalah hak dari penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara";
- Bahwa pendapat Mahkamah Agung tersebut kiranya sesuai dengan teori hukum acara perdata "legitima persona standi in judicio", maknanya siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku penggugat maupun tergugat;

H a l a m a n 2 6 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam hubungan ini jika Penggugat tidak memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak termaksud yaitu Sumaryono atau kuasanya yang bernama Mudji Sigit sebagai pihak dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnyanya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak;
- Bahwa dengan demikian eksepsi berkaitan dengan hal tersebut dinyatakan ditolak;

3. Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (obscur libelum)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas / kabur karena tidak mencantumkan batas-batas tanah yang disengketakan, maka Majelis Hakim menetapkan pendiriannya dengan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam posita surat gugatannya telah mencantumkan dengan tegas bahwa Penggugat telah memiliki tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 288 dan dalam pemeriksaan perkara a quo telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at tanggal 6 September 2019 di tanah obyek sengketa yang terletak di Dusun Basongan, Desa Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar;

Menimbang, bahwa pemeriksaan setempat dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat Prinsipal dan Kuasa Tergugat dan telah didapatkan hasil sebagai berikut:

- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut:
Sebelah Utara : tanah milik Turmudi;
Sebelah Selatan : tanah milik Nurul Insiati;
Sebelah Barat : Parit;
Sebelah Timur : Jalan Citarum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dengan tegas menunjukkan tanah milik Penggugat sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 288 dan batas-batas tanah telah pula tercantum dalam Sertipikat dimaksud dan pula sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan dalam perkara a quo yang tidak dibantah oleh Tergugat, maka dengan demikian eksepsi Tergugat berkaitan dengan hal tersebut menjadi tidak beralasan dan sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur karena tuntutan ganti rugi sejumlah uang tanpa disertai dengan alasan dan rincian yang jelas, maka Majelis Hakim menetapkan pendiriannya dengan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim berpendirian terhadap dalil apakah terbukti atau tidak adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat, maka aspek ini telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan, baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat sehingga

H a l a m a n 27 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan pada tempatnyalah apabila dalam kerangka eksepsi sehingga aspek ini irrelevant dipertimbangkan lebih detail, maka Majelis Hakim berpendirian adalah adil, layak dan berdasarkan hukum apabila eksepsi Tergugat juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah disebutkan di atas, maka Majelis Hakim berpendirian adalah adil, layak dan berdasarkan hukum apabila eksepsi-eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat pada pokoknya menolaknya menolak secara keseluruhan sebagaimana dalam jawaban Tergugat yang disampaikan di persidangan pada tanggal 31 Juli 2019;

Menimbang, bahwa apabila secara lebih cermat, detail dan terperinci gugatan Penggugat dan jawaban dari Tergugat, maka pada hakikatnya pokok persengketaan ini secara substansial bertitik tolak kepada tanah obyek sengketa sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 288 yang diperoleh Penggugat dari membeli dari Sumaryono dengan Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dilakukan antara Penggugat dengan Mudji Sigit selaku kuasa dari Sumaryono. Bahwa Penggugat bermaksud akan memanfaatkan tanah obyek sengketa namun tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat secara melawan hak. Bahwa Penggugat telah 3 (tiga) kali mengirimkan somasi kepada Tergugat. Bahwa perbuatan Tergugat menurut Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat telah disangkal oleh Tergugat, maka Majelis Hakim perlu memperhatikan aspek pembuktian yang berimbang (proporsional) terhadap alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara. Meskipun demikian, Penggugat terlebih dahulu berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya (Pasal 163 HIR Jo Pasal 1865 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-12 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Dwi Amin Yulianto, saksi Sureki dan saksi Dwi Wahyuni;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-8 dan mengajukan 5 (lima) orang saksi yaitu saksi Nur Hidayati, saksi Mujahidin, saksi Dra. Katarina Soemartini, Amd, saksi Malikah, dan saksi Sari Puspariningtyas;

H a l a m a n 28 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari Jum'at, tanggal 6 September 2019 Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*descente*) ke lokasi objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Basongan, Desa Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar, sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan mendapatkan fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa Kuasa Penggugat, Tergugat Prinsipal dan Kuasa Tergugat hadir pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat;

- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik Turmudi;
Sebelah Selatan : tanah milik Nurul Insiati;
Sebelah Barat : Parit;
Sebelah Timur : Jalan Citarum;

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

- Pertama : Tentang tuntutan agar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Kedua : Tentang tuntutan agar Tergugat yang menguasai sebidang tanah hak milik Nomor: 288 atas nama LASIMAN (Penggugat) seluas 268 m2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Blitar, Kecamatan Kepanjenkidul Kelurahan Ngadirejo dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat apapun juga;
- Ketiga : Tentang Tuntutan agar sita jaminan terhadap terhadap sebidang tanah seluas 268 m2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 288 atas nama LASIMAN (Penggugat) yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Blitar, Kecamatan Kepanjenkidul Kelurahan Ngadirejo dinyatakan sah dan berharga;
- Keempat : Tentang agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan ini;
- Kelima : Tentang tuntutan agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila mana lalai untuk menjalankan putusan ini;

H a l a m a n 29 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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

Keenam : Tentang tuntutan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu demi satu tuntutan Pengugat tersebut, sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan pertama agar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan permasalahan mengenai apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan

“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa beberapa definisi yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi;
2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan;
3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi;
4. Suatu kesalahan perdata (civil wrong) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kewajiban trust ataupun wanprestasi terhadap kewajiban equity lainnya;
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual;
6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan

H a l a m a n 3 0 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika; (Munir Fuady, Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis), Citra Aditya, Bandung, halaman 4-5)

Menimbang, bahwa menurut arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 mengenai pasal 1401 B.W Negeri Belanda (sama dengan pasal 1365 KUHPERdata) telah memutuskan bahwa “melawan hukum” ialah tidak hanya berarti bertentangan dengan Undang-undang (wet), tetapi juga bertentangan dengan kesusilaan (goede zeden) dan kepantasan dalam pergaulan di dalam masyarakat (maatschappelijke betamelijkheid), sedangkan perbuatan yang melawan hukum (onrechtmatige daad) juga memuat kealpaan yang melawan hukum dan merugikan orang atau orang-orang lain, dapat dituntut pembayaran kerugian;

Menimbang, bahwa untuk dapat memberlakukan Pasal 1365 KUHPERdata tersebut haruslah dipertimbangkan bahwa tiap-tiap perbuatan atau kealpaan dari seseorang harus ditinjau sendiri-sendiri sebagai perbuatan atau kealpaan seorang pribadi hukum (rechts subject) dan juga kesusilaan atau kepantasan perbuatannya atau kealpaannya untuk menentukan kesalahan (schuld) dan kesalahan mana hanya dapat diselidiki dan ditetapkan mengenai diri pribadi seseorang itu sendiri;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) eks Pasal 1365 KUHPERdata yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;
2. Adanya kerugian yang timbul pada diri Penggugat ;
3. Adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat ;
4. Adanya hubungan kausalitet atau sebab akibat antara kerugian pihak Tergugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat ;

Bahwa pengertian “ Bertentangan dengan hukum “ sebagaimana yang dianut dalam Yurisprudensi Hoge Raad sejak tahun 1919 (Arrest Linde baum Cohen, tanggal 31 Januari 1919) dan yang sudah menjadi Yurisprudensi tetap serta menjadi pula Doktrin Ilmu Hukum di Indonesia, dimana pengertian “Bertentangan dengan Hukum“ itu diartikan secara luas yang meliputi empat macam kategori perbuatan yaitu :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya si pelaku sendiri menurut Undang-undang ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bertentangan atau melanggar hak subyektif orang lain menurut undang-undang;
- c. Bertentangan dengan tata susila yang baik (goede zeden);
- d. Bertentangan dengan azas kepatutan, dan kecermatan (Zorgvudigheid)

dalam masyarakat ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, maka harus dibuktikan terlebih dahulu apakah Penggugat mempunyai hak atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah, maka perlu kiranya 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 32 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Suharjoko, S.Sos.MM, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar benar telah terjadi peralihan hak tanah obyek sengketa dari Sumaryono kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku"*, sehingga pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang mana sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut maka dalam proses jual beli tanah dan bangunan, akta tersebut dibuat dihadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Bahwa jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan tidaklah sah, dan tidak menyebabkan beralihnya tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli (meskipun pembeli telah membayar lunas harganya) karena jual beli tanah dan bangunan harus dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris/PPAT karena Akta Jual Beli merupakan syarat untuk untuk pencatatan balik nama Sertipikat tanah dari penjual kepada pembeli;

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";

H a l a m a n 33 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

H a l a m a n 3 4 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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)

Halaman 34



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 perkara a quo, Penggugat telah mengajukan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Suharjoko, S.Sos.MM, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar;

Menimbang, bahwa bukti P-2 tersebut telah menerangkan bahwa Mudji Sigit sebagai kuasa dari Sumaryono dan SriaH berdasarkan Akta Persetujuan dan Kuasa Nomor 44 tanggal 10 Nopember 2014 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tutut Aji Susanti, S.H., M.H., M.Kn, Notaris di Bekasi telah menjual kepada Lasiman atas Hak Milik Nomor 288 / Kelurahan Ngadirejo atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 22-08-1995 Nomor 1922 seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.05.01.02.00674 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOB) : 35.72.020.007.005.0031.0 yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar, Propinsi Jawa Timur dengan harga Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa saksi Dwi Amin Yulianto dan saksi Sureki yang diajukan di persidangan yang sama-sama menerangkan di persidangan bahwa Mudji Sigit meminta bantuan untuk menjual tanah milik Sumaryono dan kedua saksi telah sama-sama menerima uang komisi hasil penjualan tanah milik Sumaryono tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Suharjo, S.Sos.MM, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar telah memenuhi ketentuan Pasal 1320, Pasal 1321 dan Pasal 1338 KUHPerdata sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Suharjo, S.Sos.MM, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Suharjo, S.Sos.MM, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar antara Mudji Sigit sebagai Kuasa dari Sumaryono dan Sriah dengan Penggugat, maka telah ternyata bahwa antara Mudji Sigit sebagai Kuasa dari Sumaryono dan Sriah dengan Penggugat sama-sama bersepakat dengan Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 tersebut. Hal tersebut dibuktikan dengan ditanda tangannya Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 (vide bukti P-2). Dengan demikian, maka syarat "Kesepakatan mereka, yang mengikatkan dirinya" telah terpenuhi;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim bahwa kedua belah pihak adalah pihak / orang yang cakap melakukan perbuatan hukum, antara Mudji Sigit sebagai Kuasa dari Sumaryono dan Sriah dengan Penggugat adalah orang yang sehat jasmani dan rohani dan juga telah cukup umur menurut ketentuan Undang-Undang untuk melakukan perbuatan hukum

H a l a m a n 36 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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

sendiri. Berdasarkan hal tersebut, maka syarat “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan” telah terpenuhi;

3. Suatu hal tertentu;

Menimbang, bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Suharjo, S.Sos.MM, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar telah dengan jelas dan tegas disebutkan dalam hal apa kedua belah pihak melakukan perikatan tersebut yaitu mengenai jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 288 / Kelurahan Ngadirejo sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 22-08-1995 Nomor 1922 seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.05.01.02.00674 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOB) : 35.72.020.007.005.0031.0 yang terletak di Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar, Propinsi Jawa Timur dengan harga Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah). Dengan demikian maka syarat “Suatu hal tertentu” telah terpenuhi;

4. Suatu sebab yang halal”;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Suharjo, S.Sos.MM, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar yang dibuat antara Mudji Sigit sebagai Kuasa dari Sumaryono dan Sriah dengan Penggugat ternyata bukanlah hal yang dilarang ataupun tercela menurut hukum maupun rasa keadilan masyarakat, maka dengan demikian maka syarat “Suatu sebab yang halal” telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendirian Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Suharjo, S.Sos.MM, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar yang dibuat antara Mudji Sigit sebagai Kuasa dari Sumaryono dan Sriah dengan Penggugat tidaklah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa demikian juga halnya dengan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara, dimana menurut hemat Majelis Hakim bahwa Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Suharjo, S.Sos.MM, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar yang dibuat antara Mudji Sigit sebagai Kuasa dari

H a l a m a n 37 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumaryono dan SriaH dengan Penggugat tidaklah mengandung unsur kekhilafan atau dengan paksaan ataupun penipuan, dalam hal mana setelah kedua belah pihak telah sama-sama mengikatkan dirinya pada Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Suharjoko, S.Sos.MM, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar yang dibuat antara Mudji Sigit sebagai Kuasa dari Sumaryono dan SriaH dengan Penggugat, maka dengan demikian tidak terkandung unsur kekhilafan atau dengan paksaan ataupun penipuan;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim, dengan disepakatinya Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Suharjoko, S.Sos.MM, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar yang dibuat antara Mudji Sigit sebagai Kuasa dari Sumaryono dan SriaH dengan Penggugat, maka isi dari perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak (sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata). Sehingga harus dilaksanakan dan ditaati oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Suharjoko, S.Sos.MM, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka telah ternyata bahwa Akta Jual Beli Nomor 06/2015 tanggal 2 Maret 2015 tersebut adalah merupakan akta otentik sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1868 KUHPerdata yaitu suatu akta yang, didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya;

Menimbang, bahwa kekuatan pembuktian otentik adalah merupakan bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdata yang selengkapnya menyatakan bahwa "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya";

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan peralihan hak atas tanah, maka dengan mendasarkan kepada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku, dan dihubungkan dengan bukti P-2 yang diajukan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim berpendirian bahwa pada tanggal 2 Maret 2015 telah terjadi peralihan hak dari Sumaryono kepada Penggugat dengan dasar

H a l a m a n 38 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 288 / Kelurahan Ngadirejo sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 22-08-1995 Nomor 1922 seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.05.01.02.00674 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOB) : 35.72.020.007.005.0031.0 yang terletak di Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar, Propinsi Jawa Timur dengan harga Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik No. 288 Kelurahan Ngadirejo atas nama Lasiman yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Blitar sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur yang dimaksud dengan Sertipikat yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diatur sebagaimana dalam Pasal 32 telah mengatur sebagai berikut:

(1) Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

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

Menimbang, bahwa Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut telah menyebutkan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data

H a l a m a n 39 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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

fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut;

Menimbang, bahwa sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sistem publikasi negatif, maka perlu kiranya Majelis Hakim mengutip pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika pada halaman 588 yang menyebutkan bahwa sesuai dengan sistem publikasi negatif dapat diambil kesimpulan:

1. Pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu terbuka kemungkinan menghadapi gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu;
2. Dalam praktik untuk menghadapi gugatan yang demikian, dengan menggunakan lembaga *rechtsverwerking* atau pelepasan hak yang diambil dari sistem hukum adat, yakni jika seseorang selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain dengan iktikad baik, *hilanglah hak untuk menuntut kembali* tanah tersebut;
3. Lembaga inilah yang ditetapkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat, tidak diajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, dianggap yang bersangkutan telah melepaskan haknya (*rechtsverwerking*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa demi kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak maka diperlukan adanya jangka waktu untuk dapat diajukannya pembatalan sertifikat oleh orang yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut. Bahwa pendapat Majelis Hakim tersebut sejalan dengan asas dan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

H a l a m a n 40 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

Menimbang, bahwa Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur sebagai berikut:

(1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);

(2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus;

Menimbang, bahwa Penjelasan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur "Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 288 Kelurahan Ngadirejo atas nama Lasiman yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Blitar telah ternyata bahwa nama pemegang hak atas tanah dengan Hak Milik No 288 Kelurahan Ngadirejo adalah Lasiman atau Penggugat yang dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dengan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No. 288 Kelurahan Ngadirejo atas nama Lasiman yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Blitar merupakan bukti yang kuat yang menunjukkan Penggugat adalah pemegang hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik No 288 Kelurahan Ngadirejo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat sebagai berikut:

H a l a m a n 41 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa T-2 berupa kwitansi tanggal 27 Oktober 1993 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Sarmidi telah menerangkan bahwa Sarmidi telah menerima uang sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dari Heru Budiono untuk pembayaran sebidang tanah berukuran 20 ru (15 x 17,5 m2) terletak di Jl. Citarum Rt 002/05 Desa Ngadirejo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-3 berupa Surat Pernyataan tanggal 4 Februari 2015 telah menerangkan bahwa antara Sarmidi sebagai Penjual dan Heru Budiono sebagai pembeli dalam keadaan sehat walafiat sadar dan tidak ada paksaan, telah sepakat dan menyatakan bahwa Sarmidi hanya menjual tanah kepada Heru Budiono. Waktu itu bukti yang diberikan Sarmidi

hanya berupa kwitansi selanjutnya pihak pembeli langsung menguruskan sertipikat ke kelurahan yang ditangani oleh Bp Jamal (kamituwo) dan sudah melunasi biayanya sebesar Rp250.000,- dari Bp Jamal memberi bukti PBB Sementara buat pembayaran pajak tahunan, setelah jadi sertipikat atas namanya bukan Heru Budiono tetapi jadi Sumariyono;

Menimbang, bahwa bukti T-5 berupa Kwitansi tanggal 18 Januari 2019 yang dibuat dan ditanda tangani oleh H. Sarmidi telah menerangkan bahwa H. Sarmidi telah menerima uang dari Heru Budiono sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran tanah seluas 20 ru terletak di Jalan Citarum RT 002/05 Desa Ngadirejo Kecamatan Kepanjen Kidul Kota Blitar (kwitansi ini pembaharuan, sebab Kwitansi yang lama tertanggal 27-10-1993 hilang/ketlisut);

Menimbang, bahwa bukti T-7 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 157 Desa Ngadirejo tanggal 25 Februari 1991 telah menerangkan bahwa pemegang hak atas tanah atas nama Muhroji;

Menimbang, bahwa bukti T-8 berupa Sertipikat Hak Milik No. 288 Kelurahan Ngadirejo tanggal 6 Nopember 1995 telah menerangkan bahwa pemegang hak atas nama Sumaryono;

Menimbang, bahwa saksi Nur Hidayati telah menerangkan di persidangan bahwa dasar Tergugat memiliki tanah obyek sengketa karena Tergugat dahulu membeli tanah obyek sengketa yang dahulu milik ayah Saksi yang bernama Muhroji kemudian dijual ke Pak Sarmidi kemudian dibeli Tergugat. Bahwa Saksi mengetahui dari ayah Saksi kalau tanah obyek sengketa milik ayah Saksi yang bernama Muhroji tersebut kemudian dijual ke Pak Sarmidi kemudian dibeli Tergugat. Bahwa Pak Sarmidi membeli tanah obyek sengketa tersebut pada tahun 1992 kemudian dibeli oleh Tergugat pada tahun 1993. Bahwa Saksi mengetahui dari Pak Sarmidi kalau Tergugat membeli tanah obyek sengketa;

H a l a m a n 42 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Menimbang, bahwa saksi Mujahidin telah menerangkan di persidangan bahwa Tergugat membeli tanah obyek sengketa dari Pak Sarmidi. Bahwa Saksi mengetahui sendiri pada saat pembayaran disaksikan oleh Pak Fakih dan Pak Mulyat serta ibu Saksi. Bahwa harga tanah obyek sengketa Rp.4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa Pak Sarmidi membeli tanah obyek sengketa dari Pak Muhroji. Bahwa pada saat Pak Sarmidi membeli tanah obyek sengketa sudah ada sertifikatnya atas nama Muhroji;

Menimbang, bahwa saksi Dra. Katarina Soemartini, Amd telah menerangkan bahwa tanah obyek sengketa asalnya tanah milik ayah Saksi yang bernama Misni Karsoharjo. Bahwa tanah obyek sengketa awalnya seluas 100 (seratus) ru atau 400 m² (empat ratus meter persegi). Bahwa tanah milik ayah Saksi tersebut selanjutnya dijual pada tahun 1975. Bahwa Saksi tahu sendiri kalau tanah milik ayah Saksi tersebut dijual kepada Pak Muhroji karena Pak Muhroji tersebut keponakan ibu Saksi. Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga penjualan tanah milik ayah Saksi tersebut. Bahwa sebelum tanah yang dijual oleh Pak Muhroji dikavling-kavling menjadi 4 (empat) kemudian dijual kepada 4 (empat) orang antara lain kepada Pono, Nurul, Sarmidi dan Pak Tur. Bahwa Saksi tidak tahu apakah tiap-tiap orang yang membeli tanah milik Pak Muhroji mendapat luas tanah yang sama, setahu Saksi cuma dikavling menjadi 4 (empat). Bahwa dari keempat tanah milik Pak Muhroji yang dijual tersebut yang menjadi masalah adalah milik Sarmidi. Bahwa Saksi mengetahui dari ayah Saksi bahwa setelah tanah obyek sengketa dibeli oleh Sarmidi kemudian dijual lagi kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi Siti Malikhah telah menerangkan di persidangan bahwa setahu Saksi, tanah obyek sengketa milik Tergugat. Bahwa asal usul tanah obyek sengketa berasal dari Sarmidi. Bahwa Tergugat membeli tanah obyek sengketa pada tahun 1993 dari Sarmidi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama surat bukti bertanda T-3 berupa surat pernyataan tanggal 4 Februari 2015 adalah merupakan surat pernyataan yang menerangkan pada pokoknya bahwa Sarmidi telah menjual tanah kepada Heru Budiono atau Tergugat dalam perkara a quo dan surat pernyataan tersebut tidak dibuat di hadapan pejabat umum atau Notaris, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan berdasarkan kepada jual beli tanah menurut Hukum Adat;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 mengganggu 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 selanjutnya terhadap bukti T-3 tersebut, Majelis Hakim dengan mendasarkan kepada ketentuan pada Hukum Adat dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 berpendirian bahwa surat pernyataan tanggal 4 Februari 2015 (vide bukti T-3) tersebut tidak memenuhi unsur “terang” dalam hal jual beli tanah menurut Hukum Adat oleh karena jual beli tersebut tidak terbukti dilakukan di hadapan Kepala Desa (Adat). Sehingga oleh karena tidak memenuhi unsur “terang” inilah maka jual beli yang dilakukan antara Sarmidi sebagai penjual dengan Heru Budiono sebagai pembeli menjadi tidak menurut hukum dan mengandung konsekuensi bahwa tidak ada jual beli antara Sarmidi sebagai penjual dengan Heru Budiono sebagai pembeli atas tanah Sarmidi. Dengan tidak adanya jual beli tersebut maka jelas tidak ada peralihan hak atas nama dari Sarmidi kepada Heru Budiono atau Tergugat dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa bukti T-7 berupa Sertipikat Hak Milik No. 157 Desa Ngadirejo atas nama Muhroji dan bukti T-8 berupa Sertipikat Hak Milik No. 288 Kelurahan Ngadirejo atas nama Sumaryono, maka telah ternyata dalam kedua bukti Buku Tanah Hak Milik tersebut nama yang tercantum sebagai pemegang hak adalah bukan atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi Sari Puspariningtyas yang diajukan oleh Tergugat telah menerangkan di persidangan bahwa Saksi bekerja sebagai Kasub Sie sengketa dan konflik tanah di Kantor Pertanahan Kota Blitar sudah selama 8 (delapan) bulan. Bahwa pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 288

H a l a m a n 44 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama adalah Sarmidi kemudian beralih kepada Sumaryono selanjutnya beralih kepada Lasiman. Bahwa Sarmidi menguasai tanah obyek sengketa tersebut sejak tahun 1959 kemudian tahun 1995 tanah tersebut dilakukan konversi selanjutnya dijual kepada Sumaryono. Bahwa jual beli antara Sarmidi kepada Sumaryono tersebut terjadi pada tahun 1995. Bahwa selanjutnya terjadi jual beli lagi antara Sumaryono dengan Penggugat pada tahun 2015 dengan Akta Jual Beli yang dibuat PPAT yang bernama Suharjoko pada bulan Maret 2015. Bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 288 milik Sarmidi diterbitkan pada tahun 1995 yang berasal dari konversi dengan penunjuk Petok D No. 1072/d.I/19 dengan luas tanah kurang lebih 300 m² (tiga ratus meter persegi) yang artinya perolehannya dari Letter C. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 157 sekarang pemegang haknya Nurul Insiati sebelumnya atas nama Nurhidayati Maskur Efendi. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 157 dinyatakan tidak berlaku (vide bukti T-7) karena blangko Sertipikat yang dipegang oleh pemegang hak rusak dan ada Sertipikat pengganti dengan nomor Sertipikat sama dan pemegang terakhir atas nama Nurul Insiati dengan dasar jual beli. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 157 atas nama Muhroji tersebut awal pembuatan Sertipikat luas tanah 460 m² (empat ratus enam puluh meter persegi) di kemudian hari Sarmidi mensertifikatkan tanahnya ternyata kedua belah pihak itu tanahnya berdempetan. Bahwa tanah milik Muhroji dengan NIB (Nomor Induk Bidang) 00747 pada tahun 1991 ternyata gambarnya ada kelebihan luas kemudian pada tahun 2015 ahli warisnya dari Muhroji yang bernama Nur Hidayati melakukan pengukuran ulang dan ada berita acaranya kemudian setelah dilakukan pengukuran ulang batas-batasnya ternyata luasnya hanya 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi). Bahwa pada saat ada Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik 157 dengan luas tanah 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi) dilakukan atas permintaan ahli waris dan ada perbedaan luas dan ada keterangan pada tahun 2015 yang tertera yaitu ada pergeseran batas sebelah selatan dan ada hak lain di atas tanah tersebut jadi kemungkinan dahulu pada tahun 1991 pada waktu Muhroji mendaftarkan tanahnya ada kemungkinan Muhroji menyampaikan luas tanahnya 460 m² (empat ratus enam puluh meter persegi) kemudian pada tahun 1995 ada pendaftaran tanah ternyata beririsan dengan tanah tersebut. Bahwa kemudian setelah tanah Muhroji diwariskan si ahli waris melihat luasnya tidak sesuai kemudian ahli waris tersebut meminta dilakukan pengukuran ulang kemudian setelah dilakukan pengukuran ulang yang betul-betul fisik tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 157 seluas 170 m² (seratus tujuh puluh meter persegi). Bahwa

H a l a m a n 45 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbedaan luas 290 m2 (dua ratus meter persegi) antara Sertipikat Hak Milik Nomor 157 dengan luas tanah 460 m2 (empat ratus meter persegi) dengan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 157 tersebut ternyata tumpang tindih dengan tanah milik Sarmidi yang sekarang atas nama Penggugat sehingga posisinya bersebelahan. Bahwa pada saat sebelum dilakukan pengukuran ulang pada tahun 2015 ada kelebihan luas 290 m2 (dua ratus sembilan puluh meter persegi) di atas tanah seluas 460 m2 (empat ratus enam puluh meter persegi) kemudian setelah dilakukan pengukuran ulang maka ternyata tanah milik Muhroji tersebut akhirnya menyusut menjadi 170 m2 (seratus tujuh puluh meter persegi) dan tetap berdampingan letaknya. Bahwa ahli waris dari Muhroji dalam berita acara pengukuran ulang menyatakan menerima hasil pengukuran dan dianggap sistem adjudikasi. Bahwa ahli waris dari Muhroji tidak mempermasalahkan penurunan luas tanah dan ada tanda tangannya dalam pernyataan menerima hasil pengukuran karena pengukuran ulang tersebut dilakukan atas permintaan ahli waris sendiri. Bahwa ada penyelesaian sengketa batas yang diselesaikan secara perdamaian Sarmidi dengan ahli waris dari Muhroji yang meminta pengukuran ulang yang sama-sama mengakui mempunyai hak masing-masing dan tidak sampai ke Pengadilan. Bahwa data asal perolehan Sarmidi dari konversi sesuai dengan warkah pada tahun 1995 yang alas haknya artinya dasar Sarmidi mengajukan adalah Letter C sehingga dilakukan Petok D dan Letter C kemudian dilakukan konversi atas nama Sarmidi sehingga tidak ada informasi tentang jual beli;

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan di atas bahwa Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan dihubungkan dengan bukti T-7 dan T-8 serta keterangan saksi Sari Puspariningtyas, maka Majelis Hakim berpendirian bahwa Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa karena tidak adanya bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat sebagai pemegang hak atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka oleh karena Penggugat mampu untuk menunjukkan adanya peralihan hak atas tanah dari Sumaryono kepada Penggugat dan Penggugat

H a l a m a n 46 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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

juga telah melakukan balik nama tanah menjadi nama Penggugat dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 288 Kelurahan Ngadirejo, serta posisi tanah dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 288 Kelurahan Ngadirejo adalah sama dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim berpendirian bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa, maka dengan demikian perbuatan Tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak didasari dengan alas hak yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka tuntutan agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan agar Tergugat yang menguasai sebidang tanah hak milik Nomor: 288 atas nama LASIMAN (Penggugat) seluas 268 m² (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Blitar, Kecamatan Kepanjenkidul Kelurahan Ngadirejo dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat apapun juga;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan terdahulu Penggugat telah dinyatakan sebagai pihak yang sah atas tanah obyek sengketa dan oleh sebab itu mutatis mutandis maka Penggugat berhak untuk menguasainya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat secara de facto belum dapat menguasai tanah obyek sengketa maka secara mutatis mutandis Tergugat harus menyerahkannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena itu tuntutan tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tuntutan agar sita jaminan terhadap terhadap sebidang tanah seluas 268 m² (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 288 atas nama LASIMAN (Penggugat) yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Blitar, Kecamatan Kepanjenkidul Kelurahan Ngadirejo dinyatakan sah dan berharga, oleh karena selama persidangan perkara a quo Majelis Hakim tidak pernah menetapkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah obyek sengketa, maka tuntutan tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini

H a l a m a n 47 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/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

mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan ini, oleh karena tuntutan tersebut tidak didukung bukti-bukti yang cukup, maka dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila mana lalai untuk menjalankan putusan ini, oleh karena didasarkan pada pembayaran sejumlah uang, maka permohonan tersebut tidak beralasan karena bertentangan dengan Pasal 606a RV yang mengatur bahwa uang paksa (dwangsom) dikenakan terhadap eksekusi melakukan sesuatu (biasanya berkaitan dengan keahlian khusus), hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA.RI No. 307 K/Sip/1976, tanggal 7 Desember 1976, bahwa Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila putusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan demikian maka tuntutan patut pula untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tuntutan tersebut tidak disertai alasan-alasan yang mendesak, maka sudah selayaknya tuntutan tersebut ditolak;

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

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

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

Memperhatikan HIR, Pasal 1320, Pasal 1321 dan Pasal 1338 KUHPdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

H a l a m a n 48 dari 50 Putusan Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Blt



DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat yang menguasai sebidang tanah hak milik Nomor: 288 atas nama LASIMAN (Penggugat) seluas 268 m2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Blitar, Kecamatan Kepanjenkidul, Kelurahan Ngadirejo untuk menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat apapun juga
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.241.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar, pada hari Senin, tanggal 2 Desember 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 83/Pdt.G/2019/PN Blt tanggal 24 Juni 2019 putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 5 Desember 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Widji Utami, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Tergugat Prinsipal serta kuasa 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,



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

Widji Utami, S.H.

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	:	Rp 30.000,00	
- Biaya ATK	:		Rp 50.000,00
- Biaya Panggilan	:		
Rp 375.000,00			
- Biaya PNBPN Panggilan	:		
Rp 20.000,00			
- Biaya Pemeriksaan Setempat	:		Rp 750.000,00
- Biaya Redaksi	:		
Rp 10.000,00			
- <u>Biaya</u>	:		<u>Rp 6.000,00</u>
Jumlah	:	Rp1.241.000,00	
(satu juta dua ratus empat puluh satu rupiah)			