



PUTUSAN

Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SAMURI, Laki-laki, Tempat/tanggal lahir: Blitar, tanggal 10 Nopember 1953, Umur 65 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal di Dusun Pancir RT.004, RW.008, Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SANTOS O.S.H., M.H., dan KOMARUL HUDAS.H.,** Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "SANTOSO, S.H.,M.H. DAN REKAN" beralamat di Jalan Mayor Sujadi Nomor 39 Tulungagung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. KOPERASI SIMPAN PINJAM "BUDI UTOMO", berkedudukan di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar yang diwakili oleh **UMIATI**, Ketua Koperasi berdasarkan Anggaran Dasar Nomor 204 tanggal 25 Februari 2016, Tempat/tanggal lahir: Banyuwangi, tanggal 27 Juni 1970, Agama Islam, Tempat tinggal di Dusun Wadang RT.002, RW.005 Desa Gandekan Kecamatan Wonodadi, Kabupaten Blitar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **NURHADI, S.H.,** Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "NURHADI, S.H. & REKAN", yang berkantor di Dusun Banggle RT.001, RW.003 Desa Banggle, Kecamatan Wonodadi, Kabupaten Blitar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. CAMAT KECAMATAN PONGGOK KABUPATEN BLITAR, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 01, Desa Ponggok, Kecamatan P

Halaman 1 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

onggok, Kabupaten Blitar (Kantor Camat Kecamatan Ponggok), selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. DODIK HARYANTO, Laki-laki, Tempat/tanggal lahir: 05 Agustus 1987, Umur 31 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Dusun Pancir RT.004 RW.008, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: 1. Dr. H. EDDY SUWITO, S.H., M.H., 2. LUKA FARDANI, S.H., M.H., dan 3. EKO YULIASTUTI, S.H., M.H. Advokat pada Kantor Advokat "EDDY SUWITO & PARTNERS", yang berkantor di Jalan Gotong Royong Nomor 54 Kras - Kediri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. SLAMET SUWADJI, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Blitar, beralamat di Dusun Ringinanom RT.003, RW.005, Desa Sumberjati, Kecamatan Kademangan, Kabupaten Blitar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

5. SUSILO, Laki-laki, Tempat/tanggal lahir: Banyuwangi, tanggal 18 Juni 1968, Agama Islam, Tempat tinggal di Dusun Pancir RT.001, RW.007, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;
Telah melihat surat-surat bukti;
Telah mendengar keterangan saksi-saksi;
Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berpekara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 20 Desember 2018 dalam Register Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, dahulu di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar pernah hidup pasangan suami isteri bernama *Samuri (Penggugat)* dengan *Watiyah* (telah meninggal dunia pada tanggal 04-01-2017) dan selama dalam perkawinan mereka tidak mempunyai anak;
2. Bahwa, dalam perkawinan *Penggugat* dengan *Watiyah (almarhumah)* mempunyai harta bersama/harta gono-gini berupa sebidang tanah yang di

H a l a m a n 2 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atasnya berdiri bangunan rumah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Luas 294 M2, Nama Pemegang Hak *Watiyah*, Tanggal lahir 02-03-1960, terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, yang dibeli dari *Parto* dan *Pantes* pada tanggal 02 September 2003, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 515/Ponggok/2003, yang dibuat oleh dan dihadapan Panut Iksan Martono, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Blitar, dengan batas-batas sebagai berikut:

- ⇒ Utara : tanah Siti Ana Umayah;
- ⇒ Timur : tanah Warsi Ridwan;
- ⇒ Selatan : tanah Munawaroh;
- ⇒ Barat : Jalan Raya;

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa;

3. Bahwa, terhadap obyek sengketa sebagaimana tersebut diatas oleh *Watiyah* (almarhumah) tanpa sepengetahuan dan persetujuan serta tidak seijin dari *Penggugat* disewakan kepada *Tergugat I* sehingga sampai dengan sekarang obyek sengketa dalam keadaan masih dikuasai oleh *Tergugat I*;
4. Bahwa, kemudian tanpa sepengetahuan dan persetujuan serta tidak seijin dari *Penggugat* obyek sengketa oleh *Watiyah* (almarhumah) kemudian telah dijual lepas kepada *Tergugat III*, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 141/2015, tanggal 11 September 2015, yang dibuat oleh dan di hadapan Achmad Cholik, Sarjana Sosial, Magister Manajemen selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (*Tergugat II*) dan kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Luas 294 M2, Nama Pemegang Hak *Watiyah*, Tanggal lahir 02-03-1960, terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya untuk Nama Yang Berhak Dan Pemegang Hak Lain-Lainnya berubah menjadi *Dodik Haryanto*, Tanggal lahir 05 Agustus 1987 (*Tergugat III*);
5. Bahwa, kemudian obyek sengketa tersebut oleh *Tergugat III* telah dijual lepas kepada *Tergugat V* sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 208/2018, tanggal 03 Agustus 2018, yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suwadi, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Blitar (*Tergugat IV*) dan

H a l a m a n 3 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/ 2002, Luas 294 M2, untuk Nama Yang Berhak Dan Pemegang Hak Lain-Lainnya berubah menjadi *Susilo*, Tanggal lahir 18 Juni 1968 (*Tergugat V*);

6. Bahwa, sebelum dilakukan jual beli atas obyek sengketa antara *Watiyah* (almarhumah) dengan *Tergugat III* tersebut *Tergugat II* selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah seharusnya dan semestinya terlebih dahulu meminta data-data/dokumen-dokumen pendukung baik dari Penjual maupun Pembeli untuk kelengkapan administrasi, namun ternyata hal tersebut tidak dilakukan oleh *Tergugat II*;

7. Bahwa, sesuai data-data/dokumen-dokumen *Watiyah* (almarhumah) yang ada yaitu berupa:

7.1. Kartu Tanda Penduduk atas nama *Watiyah*, tempat/tanggal lahir Blitar 02-03-1960, jenis kelamin Perempuan, alamat Dusun Pancar RT.004 RW.008, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, agama Islam, warganegara Indonesia, status perkawinan *Kawin*;

7.2. Kartu Keluarga Nomor 3505061106070002, tertulis Nama Kepala Keluarga *Samuri* (*Penggugat*), Alamat Dusun Pancar RT.004 RW.008, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, Dikeluarkan pada tanggal 11-06-2007, juga tertulis *Watiyah* sebagai *isteri* dari *Samuri* (*Penggugat*);

7.3. Duplikat Kutipan Akta Nikah Nomor B-137/Kua.13.35.19/Pw.01/09/2017, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Donomulyo, Kabupaten Malang, menerangkan bahwa pada tanggal 09 Agustus 1984, telah terjadi perkawinan antara *Samuri* (*Penggugat*) dengan *Watiyah* (almarhumah);

8. Bahwa, oleh karena obyek sengketa merupakan harta bersama/harta gono-gini dalam perkawinan *Penggugat* dengan *Watiyah* (almarhumah) maka untuk mengalihkan hak atas obyek sengketa tersebut baik atas dasar sewa menyewa kepada *Tergugat I* maupun atas dasar jual beli lepas dari *Watiyah* (almarhumah) kepada *Tergugat III* mutlak harus mendapatkan persetujuan dari *Penggugat* sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 1974, tentang Perkawinan yaitu:

Pasal 35

(1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama



- (2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain;

Pasal 36

- (1) Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak;
9. Bahwa, oleh karena perbuatan-perbuatan yang berupa:
- 9.1. Sewa menyewa antara *Watiyah (almarhumah)* dengan *Tergugat I* dilakukan tanpa persetujuan *Penggugat*;
- 9.2. Jual beli antara *Watiyah (almarhumah)* dengan *Tergugat III* dilakukan tanpa persetujuan *Penggugat*;
- 9.3. Jual beli *Tergugat III* dengan *Tergugat V* dilakukan tanpa persetujuan *Penggugat*;
- maka perbuatan-perbuatan tersebut harus dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan cacat menurut hukum sehingga harus dibatalkan (vernietigbaar);
10. Bahwa, untuk menjamin agar obyek sengketa tidak dipindah tangankan kepada pihak lain lagi maka patut kiranya jika Pengadilan Negeri Blitar meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa;
11. Bahwa, agar tidak lebih merugikan *Penggugat* maka patut pula jika Para *Tergugat* dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap harinya sejumlah Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) jika membantah putusan terhitung sejak perkara diputus oleh Pengadilan Negeri Blitar;

Berdasarkan uraian uraian sebagaimana tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Blitar yang memeriksa dan mengadili perkara kedua belah pihak berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah dan segala sesuatu yang melekat diatasnya dengan *Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Luas 294 M2, untuk Nama Yang Berhak Dan Pemegang Hak Lain Lainnya Susilo, Tanggal lahir 18 Juni 1968, terletak di Desa Sidorejo,*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Blitar;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/ 2002, Luas 294 M2, untuk Nama Yang Berhak Dan Pemegang Hak Lain Lainnya *Susilo*, Tanggal lahir 18 Juni 1968, terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Blitar;
3. Menetapkan bahwa obyek sengketa adalah merupakan harta bersama/harta gono-gini dalam perkawinan antara *Penggugat* dengan *Watiyah (almarhumah)*;
4. Menyatakan bahwa sewa menyewa yang telah dilakukan oleh *Watiyah (almarhumah)* kepada *Tergugat II* tanpa persetujuan *Penggugat* adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan bahwa jual beli lepas atas obyek sengketa sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 141/2015, tanggal 11 September 2015, yang dibuat oleh dan di hadapan Achmad Cholik, Sarjana Sosial, Magister Manajemen selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (*Tergugat II*) antara *Watiyah (almarhumah)* dengan *Tergugat III* adalah cacat dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan bahwa jual beli lepas atas obyek sengketa sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 208/2018, tanggal 03 Agustus 2018, yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suwadi, S.H. ; Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Blitar (*Tergugat IV*) antara *Tergugat III* dengan *Tergugat V* adalah cacat dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Luas 294 M2, Nama Yang Berhak Dan Pemegang Hak Lain Lainnya *Dodik Haryanto*, Tanggal lahir 05 Agustus 1987 (*Tergugat III*), adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 6 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Luas 294 M2, Nama Yang Berhak Dan Pemegang Hak Lain Lainnya *Susilo*, Tanggal lahir 18 Juni 1968 (*Tergugat V*) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Menghukum *Para Tergugat* dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada *Penggugat* dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun;
10. Menghukum *Para Tergugat* untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap harinya sejumlah Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) jika membantah putusan terhitung sejak perkara diputus oleh Pengadilan Negeri Blitar;
11. Menghukum *Para Tergugat* untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU: Jika Pengadilan berpendapat lain mohon memberikan putusan yang dipandang adil serta bijaksana;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak *Penggugat* hadir di persidangan diwakili oleh kuasanya yaitu SANTOS O.S.H.,M.H., dan KOMARUL HUDA, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2018, sedangkan pihak *Tergugat I* hadir di persidangan diwakili oleh kuasanya NURHADI, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2019, pihak *Tergugat III* hadir di persidangan diwakili oleh kuasanya Dr. H. EDDY SUWITO, S.H.,M.H., 2. LUKA FARDANI, S.H.,M.H., dan 3. EKO Y ULIASTUTI, S.H.,M.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2019, sedangkan pihak *Tergugat IV* dan *Tergugat V* hadir dan menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak *Tergugat II* tidak hadir dan tidak pula datang menghadap Kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara patut berturut-turut pada tanggal 27 Desember 2018, tanggal 1 Februari 2019 dan tanggal 8 Februari 2019, dan ketidakhadiran *Tergugat II* dipersidangan tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah;

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 Mulyadi Aribowo, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Blitar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Januari 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

H a l a m a n 7 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatanyang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 14 Februari 2019 yang isinya sebagai berikut:

DALAM KEBERATAN

1. Bahwa Tergugat I menolak gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas Tergugat I akui;
2. Memohon Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menolak gugatan Penggugat, atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa berupa sepetak tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya adalah harta bersama/harta gono-gini dalam perkawinan antara Penggugat dengan WATIYAH (almarhumah), hal sebenarnya pembelian tanah obyek sengketa dilakukan tanpa campur tangan Penggugat karena Penggugat telah meninggalkan almarhum WATIYAH sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 2006, sedangkan obyek sengketa dibeli almarhumah WATIYAH pada tahun 2003, seluas 294 M2 (dua ratus sembilan puluh empat meter persegi), nama pemegang hak WATIYAH denganSertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/ 2002, terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Pongkok, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, sebidang tanah yang letaknya:
 - Sebelah Barat : Jalan Raya;
 - Sebelah Timur : tanah Warsi Ridwan;
 - Sebelah Utara : tanah Siti Ana Umayah;
 - Sebelah Selatan : tanah Munawaroh;

Sehingga dengan dasar ini juga Tergugat I menyewa tanah berikut bangunan (sebagian dari obyek sengketa) dengan cara yang sah dan tidak melanggar hukum;

2. Bahwa gugatan Penggugat dalam gugatannya terdapat bahasa yang bertolak belakang satu dan lainnya, yaitu di angka 3 dalam gugatannya menyebutkan an yang pada intinya "obyek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat I" dala



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- m gugatan Penggugat dinilai gugatan Penggugat sangat tidak berdasar dan cenderung mengada-ada, sehingga jelaslah gugatan Penggugat terdapat kebohongan yang nyata, obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat I tidak benar, karena Tergugat I secara sah menurut hukum telah mengadakan perjanjian sewa menyewa dalam kurun jangka waktu tahun 2004 sampai dengan 2024 dengan WATIYAH (almarhumah) selaku pemilik sertifikat yang sah;
3. Bahwa Tergugat I pada dasarnya tidak ada sangkut pautnya dengan obyek yang disengketakan, karena sifatnya hanya sebatas menyewa dengan almarhumah WATIYAH selaku pemegang sah sertifikat, bahkan dalam hal ini Tergugat I merasa dirugikan baik secara materiil dan imateriil;

Maka berdasarkan uraian di atas mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

Dalam Keberatan

Mengabulkan keberatan Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sepetak tanah dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat : Jalan Raya;
 - Sebelah Timur : tanah Warsi Ridwan;
 - Sebelah Utara : tanah Siti Ana Umayah;
 - Sebelah Selatan : tanah Munawaroh;

Adalah sah menurut hukum telah terjadi kesepakatan perjanjian sewa menyewa dalam kurun jangka waktu tahun 2004 sampai dengan 2024 antara almarhumah WATIYAH dengan Tergugat I;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 07 Februari 2019 yang isinya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Halaman 9 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



DALAM EKSEPSI:

I. PENGADILAN NEGERI BLITAR TIDAK BERWENANG MENGADILI

1. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat pada petitum angka 3 yang pada pokoknya meminta Pengadilan Negeri Blitar untuk menetapkan bahwa objek sengketa adalah merupakan harta bersama/harta gono-gini dalam pernikahan antara Penggugat dengan WATIYAH (almarhumah), namun oleh karena Penggugat dan almarhumah WATIYAH beragama Islam maka untuk menetapkan terkait dengan harta bersama dalam perkawinannya adalah merupakan wewenang dari pada Pengadilan Agama, BUKAN wewenang dari pada Pengadilan Negeri Blitar, hal tersebut telah secara jelas diatur dalam ketentuan pasal 49 ayat 1 Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama;
2. Bahwa selain itu, dalam petitum angka 7 dan 8 gugatan Penggugat juga meminta Pengadilan Negeri Blitar untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, surat ukur tanggal 02-08-2002, Nomor: 00048/Sidorejo/2002, luas 294 M², Nama yang berhak dan pemegang hak lainnya DODIK HARYANTO, tanggal lahir 05 Agustus 1987 (Tergugat III) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, **serta** menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, surat ukur tanggal 02-08-2002, Nomor: 00048/Sidorejo/2002, luas 294 M², Nama yang berhak dan pemegang hak lainnya SUSILO, tanggal lahir 18 Juni 1968 (Tergugat V) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Padahal, Sertifikat Hak Milik Nomor 4038 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar dimaksud nyata-nyata merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga untuk menyatakan sah atau tidaknya atau tidak mempunyai kekuatan hukum adalah menjadi kewenangan (kompetensi absolut) dari pada Pengadilan Tata Usaha Negara, hal tersebut telah secara jelas diatur dalam Undang-undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 47, yang menyatakan bahwa

Halaman 10 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;

3. Bahwa mendasari atas ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, maka konsekuensi yuridik Pengadilan Negeri Blitar nyata-nyata tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
4. Bahwa oleh karena berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan Pengadilan Negeri Blitar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa gugatan perkara ini menurut hukum WAJIB menyatakan tidak berwenang untuk mengadili gugatan perkara ini.

II. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)

1. Bahwa mendasari petitum gugatan pada angka 7 dan 8 yang pada pokoknya meminta agar Pengadilan Negeri Blitar menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka dengan tidak diikutsertakannya Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar selaku instansi yang menerbitkan/mengeluarkan Sertifikat Hak Milik yang memiliki kewenangan berdasarkan Undang-Undang untuk melakukan pengadministrasian pertanahan sebagai pihak dalam perkara ini jelas-jelas gugatan a quo merupakan gugatan yang kurang kurang pihaknya (*plurium litis consortium*);
2. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) hal mana merupakan salah satu klasifikasi gugatan *error in persona*, sehingga akibat hukum yang ditimbulkan gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil karena mengandung cacat formil, karenanya itu sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Bahwa oleh karena gugatan a quo nyata-nyata sebagai gugatan yang kurang pihak, maka sudah sepatutnya gugatan perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

III. *Premtoire exceptie*

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak dan kedudukan untuk mengajukan gugatan atas obyek sengketa, karena sebelum perkara ini diajukan

Halaman 11 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat dengan Tergugat III telah dilakukan penyelesaian secara damai dan kekeluargaan dimana pada saat itu Penggugat juga telah memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya yang tergabung dalam "Tim Divisi Hukum Advokasi Ormas Gannas" untuk mengurus dan menyelesaikan permasalahan ini;

2. Bahwa sehubungan dengan telah terselesaikannya atas permasalahan tersebut, Tergugat III telah menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 25 Juni 2017 kepada Penggugat yang diterima oleh kuasa hukumnya, sebagai kompensasi dari penjualan tanah obyek sengketa yang sebenarnya bukan merupakan kewajiban/tanggung jawab Tergugat III selaku pembeli melainkan seharusnya menjadi kewajiban WATIYAHalmarhumah atau ahli warisnya selaku penjual;
3. Bahwa oleh karena terkait dengan permasalahan ini telah terjadi penyelesaian antara Penggugat dengan Tergugat III, dimana uang kompensasi dimaksud telah diserahkan oleh Tergugat III dan diterima oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya, maka Penggugat nyata-nyata tidak lagi memiliki hak dan kedudukan untuk mengajukan gugatan terkait dengan obyek sengketa a quo, karenanya itu sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Berdasarkan dalil-dalileksepsi sebagaimana terurai diatas, dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk terlebih dahulu memeriksa Eksepsi terkait dengan kewenangan absolut dan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III di atas;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kabupaten Blitar tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

DALAM PROVISI

Bahwa oleh karena tidak terdapat kekhawatiran obyek sengketa akan dialihkan kepada pihak lain, maka tidak terdapat alasan hukum untuk diletakkan sita jaminan atas obyek sengketa;



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mengenai dalil-dalil yang terurai pada bagian eksepsi di atas, dianggap terulang kembali sepenuhnya pada bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas telah diakui;
3. Bahwa Penggugat sejak tahun 1993 telah meninggalkan almarhumah WATIYAH serta tidak pernah memberikan kabar serta tidak diketahui keberadaannya dan baru kembali lagi pada tahun 2006, namun pada sekitar tahun 2008 Penggugat pergi lagi dan tidak ada kabar beritanya sampai dengan WATIYAH meninggal dunia, bahkan pada saat almarhumah WATIYAH melakukan pembelian tanah obyek sengketa dilakukan tanpa campurtangan bahkan tanpa turut andilnya sedikitpun dari Penggugat, hal tersebut sebenarnya telah diakui oleh Penggugat sebagaimana pada posita angka 3 yang mendalilkan bahwa WATIYAH (almarhumah) menyewakan tanah obyek sengketa kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, padahal WATIYAH (almarhumah) menyewakan tanah obyek sengketa kepada Tergugat I sejak tanah obyek sengketa dibelinya yaitu sekitar tahun 2003 dan uang sewa atas obyek tanah sengketa digunakan WATIYAH (almarhumah) untuk membayar pembelian tanah obyek sengketa, sedangkan kekurangannya WATIYAH (almarhumah) meminjam uang kepada Tergugat I dengan jaminan sertifikat hak milik tanah obyek sengketa;
4. Bahwa sedangkan Tergugat III dalam melakukan pembelian obyek sengketa dari WATIYAH (almarhumah) selain telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang juga didasarkan atas bukti-bukti kepemilikan yang sah yaitu sertifikat hak milik nomor 4038, nama pemegang hak: atas nama WATIYAH serta pada saat dilakukan jual beli dimaksud maupun selama proses peralihan haknya sama sekali tidak ada pihak yang mengajukan keberatan, sehingga dalam jual beli tanah dimaksud Tergugat III dapat dikualifisir sebagai pembeli yang beritikad baik, hal mana mendasari yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980 yang kaidah hukumnya berbunyi *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"*, maka perbuatan hukum tergugat III dalam jual beli obyek sengketa dimaksud telah didasarkan adanya itikad baik, karenanya itu harus mendapatkan perlindungan hukum;

H a l a m a n 13 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa lagipula sejak kepergiannya Penggugat selain tidak diketahui keberadaan dan kabar beritanya juga tidak pernah memberikan nafkah kepada WATIYAH (almarhumah) yang merupakan kewajibannya sebagai suami dari WATIYAH (almarhumah), sehingga untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sertamemenuhi biaya pengobatan WATIYAH (almarhumah) ketika sakit sebelum meninggal dunia WATIYAH (almarhumah) menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat III, apalagi Tergugat III telah merawat WATIYAH (almarhumah) sampai dengan meninggalnya, padahal hal tersebut juga merupakan kewajiban Penggugat sebagai seorang suami;
6. Bahwa selain itu, dengan telah terselesaikannya permasalahan ini yaitu dengan dibayarkannya kompensasi atas obyek sengketa yang diminta oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya yang dahulu maka sebenarnya sudah tidak ada hal lagi yang patut dipermasalahkan. Dengan demikian, terkait dengan gugatan gugatan Penggugat dalam perkara ini justru telah memperlihatkan adanya itikad tidak baik dari Penggugat untuk mengambil keuntungan dari Tergugat III;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat III telah merawat WATIYAH (almarhumah) semasa hidupnya sampai dengan meninggalnya, padahal hal tersebut merupakan kewajiban Penggugat selaku suami dari WATIYAH (almarhumah);
2. Bahwa meskipun Penggugat Rekonsensi/Tergugat III dalam merawat WATIYAH (almarhumah) dilakukan secara sukarela, namun karena perbuatan dimaksud sebenarnya adalah kewajiban Tergugat Rekonsensi/Penggugat dimana saat ini Tergugat Rekonsensi/Penggugat telah hadir, maka menurut ketentuan Pasal 1357 KUH.Perdata sudah seharusnya Tergugat Rekonsensi/Penggugat berkewajiban memberikan penggantian biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonsensi dalam melaksanakan kewajiban Tergugat Rekonsensi/Penggugat tersebut yang apabila diperhitungkan sejak tahun 2009 sampai dengan saat ini adalah 10 (sepuluh) tahun atau 120 bulan; jika setiap bulannya diperhitungkan sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) maka jumlah keseluruhan biaya yang harus diganti oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat adalah:
$$\text{Rp } 1.000.000,- \times 120 \text{ bulan} = \text{Rp } 120.000.000,- \text{ (seratus dua puluh juta rupiah)}$$
Untuk dibayarkan kepada Penggugat Rekonsensi secara tunai dan sekaligus;
3. Bahwa agar putusan gugatan rekonsensi perkara ini segera dapat dijalankan dan ditaati oleh Tergugat Rekonsensi, mohon Tergugat Rekonsensi dihukum

Halaman 14 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi dalam setiap harinya jika terjadi keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas serta memperhatikan pula “PRINSIP MENGADILI” sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman (UU. No. 48 Tahun 2009) Pasal 5 ayat (1) yang telah menegaskan bahwa “**Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat**”. Artinya dalam mengadili suatu perkara yang dihadapi, hakim wajib bertindak:

- a) Dalam perkara yang hukum atau undang-undangnya sudah jelas, tinggal menerapkan saja hukumnya;
- b) Dalam perkara dimana hukumnya tidak atau belum jelas, maka hakim akan menafsirkan hukum atau undang-undang melalui cara/metode penafsiran yang lazim berlaku dalam ilmu hukum; dan
- c) Dalam perkara yang belum ada Undang-undang/hukum tertulis yang mengaturnya, maka hakim harus menemukan hukumnya dengan menggali dan mengikuti nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat;

Karenanya itu dengan ini Tergugat III mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat III;
2. **Menyatakan Pengadilan Negeri Blitar tidak berwenang mengadili perkara ini;**
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijkverklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar/mengganti biaya yang dikeluarkan Penggugat Rekonpensi dalam melaksanakan kewajiban Tergugat Rekonpensi sebesar Rp1.000.000,- X 120 bulan = Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;



3. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi dalam setiap harinya jika terjadi keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat untuk membayar biaya perkara ini

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 14 Februari 2019 yang isinya sebagai berikut:

1. Hak Milik Nomor 4038 adalah hasil pemecahan dari Hak Milik Nomor 2639 Desa Sidorejo, atas nama Parto dan Pantes tahun 2002;
2. Dari Parto Pantes tanah tersebut di atas, dijual kepada Watiyah melalui Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Panut Iksan Martono, S.H. pada tanggal 02-09-2003 Nomor 515/Ponggok/2003;
3. Tanah tersebut di atas dijual kepada saudara Dodik Haryanto dengan Akta Jual Beli tanggal 11-09-2015 Nomor 141/2015 yang dibuat oleh Camat Ponggok yaitu Achmad Cholik, S.Sos., M.M;
4. Tanah tersebut di atas dijual oleh Dodik Haryanto kepada saudara Susilo dengan Akta Jual Beli tanggal 03-08-2018 Nomor 208/2018 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Slamet Suwadi, S.H.;
5. Sedangkan Jual beli tanah tersebut dari Dodik Haryanto ke Susilo adalah SAH karena pemegang gak pada saat ini adalah saudara Dodik Haryanto;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat Vtelah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 14 Februari 2019 yang isinya sebagai berikut:

Jawaban:

Bahwasanya saya beli tanah dan bangunan ditawarkan teman Mas Dodik Haryanto yang bernama Bapak Bas. Sebelumnya saya membeli saya sudah memberi penjelasan "jika tanah tersebut tidak bermasalah saya mau membeli tanah tersebut". Keesokan harinta mereka datang, setelah mereka datang terjadilah kecocokan antara saya (Susilo) sebagai pembeli dan Dodik Haryanto (sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual). Setelah mereka datang dan terjadi kecocokan jual beli, dibuatlah surat perjanjian jual beli tanah dan bangunan sementara yang ditandatangani oleh saksi yaitu Bapak Bas, Kamituwo (Slamet), dan Kepala Desa (Sukanto). Merekalah yang bertanggungjawab atas pembelian saya atas tanah dan bangunan atas dasar Sertipikat An. Dodik Haryanto.

Setelah itu, penugurusan di desa sudah selesai dan dilanjutkan pengurusan ke jenjang berikutnya yaitu Kecamatan Ponggok. Pada waktu pengurusan tersebut Camat yang sedang menjabat di Kecamatan Ponggok adalah Bapak Ahmad Kholik, S.Sos.,M.M dan diteruskan pengurusan ke instansi terkait sampai ke BPN. Setelah itu jadilah sertipikat An. Susilo Nomor 4038 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Blitar merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, karena badan itulah yang berwenang dan yang memeriksa. Jadi, jika sertipikat tersebut dikatakan cacat hukum maka pengurusan sertipikat seperti apa yang dapat dikatakan tidak cacat hukum? Karena saya orang yang minim akan pendidikan saya sudah berupaya semaksimal mungkin dalam pengurusan sertipikat saya selalu berkonsultasi mengenai pembuatan sertipikat kepada instansi-instansi yang berpengalaman agar tidak menyalahi aturan atau prosedur hukum atas tatacara jual beli tanah. Untuk itu dalam pokok perkara ini mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, saya sebagai Tergugat V atau sebagai pembeli dari Tergugat III saya menolak dari gugatan Penggugat dari segi apapun dan dari siapapun dan berupa apapun karena saya pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum. Mengenai masalah harta gono gini dari Penggugat saya tidak tau akan hal itu karena pada saat pembelian kepada Tergugat III tanah dan bangunan tersebut sudah bersertifikat An. Tergugat III (Dodik Haryanto).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat III, Tergugat I V dan Tergugat V tersebut, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tanggal 21 Februari 2019;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat III mengajukan Duplik secara tertulis masing-masing tanggal 28 Februari 2019 sedangkan Tergugat IV dan Tergugat V tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3505061011530006 tanggal 04-01-2018, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Blitar atas nama SAMURI, diberi tanda **P-1**;
2. Foto copy dari Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3505064203600006 tanggal 29-09-2012, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Blitar atas nama WATIYAH, diberi tanda **P-2**;
3. Foto copy dari Foto copy Kartu Keluarga (KK) NIK 3505061106070002 tanggal 11-06-2007, yang dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar atas nama Kepala Keluarga SAMURI, diberi tanda **P-3**;
4. Foto copy Duplikat Kutipan Akta Nikah Nomor B-137/Kua.13.35.19/Pw.01/09/2017 tanggal 04-09-2017, yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Donomulyo yang menerangkan bahwa pada hari Kamis, tanggal 09 Agustus 1984 telah dilangsungkan perkawinan antara SAMURI dan WATIYAH, diberi tanda **P-4**;
5. Foto copy dari Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Luas 294 M2, terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, atas nama pemegang hak WATIYAH, diberi tanda **P-5**;
6. Foto copy dari Foto copy Akta Jual Beli Nomor 141/2015, tertanggal 11 September 2015, yang dibuat dihadapan Achmad Cholik, S.Sos., M.M selaku PPAT, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, diberi tanda **P-6**;
7. Foto copy Surat Kematian Nomor 472.12/10/409.25.9/2018, tertanggal 06 Februari 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sidorejo, yang menerangkan bahwa pada hari Rabu Wage, tanggal 04-01-2017 telah meninggal dunia WATIYAH dikarenakan sakit stroke, diberi tanda **P-7**;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1, P-4 dan P-7 tersebut setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup sedangkan untuk bukti surat P-2, P-3, P-5 dan P-7 berupa Foto copy dari Foto copy dan tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi NUR ROKHIM, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V sebagai tetangga namun saksi tidak kenal dengan Tergugat II dan Tergugat IV;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak kecil karena sama-sama merupakan penduduk asli Dusun Pancir, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar dan jarak rumah saksi dengan rumah Penggugat ± 100 m;
- Bahwa saksi juga mengenal orang tua Penggugat yang mana ayahnya bernama Parto dan ibunya bernama Pantes dan orang tua Penggugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa Parto dan Pantes mempunyai 5 (lima) orang anak yaitu: 1. Samadi, 2. Samuri (Penggugat), 3. Rukmini, 4. Katinah dan 5. Rukimin;
- Bahwa setahu saksi permasalahan dalam perkara ini antara Penggugat, dengan Para Tergugat adalah mengenai tanah dan rumah obyek sengketa yang luasnya ± 21 Ru (1 Ru = 14 meter) atau ± 3 Are atau ± 290 M², yang terletak di Dusun Pancir, RT.004/008, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar dengan batas-batas adalah: Sebelah Utara dengan tanah dan rumah milik Ana, sebelah Timur dengan tanah milik Pak Warsi, sebelah Selatan dengan tanah milik Pak Suri yang sudah dihibahkan pada anaknya yang bernama Munawaroh, sebelah Barat dengan Jalan Raya;
- Bahwa saat ini obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumahnya ditempati oleh Tergugat I dan dijadikan sebagai kantor Koperasi atau KSP Budi Utomo;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa awalnya berupa tanah kebun yang ditanami dengan tanaman ubi kayu dan nanas dan obyek sengketa tersebut asalnya adalah milik Pak Parto dan Ibu Pantes (orang tua Penggugat) lalu sekitar tahun 1993 obyek sengketa dibeli oleh Penggugat dan isterinya yang bernama Watiyah, dan setelah obyek sengketa dibeli selanjutnya sekitar tahun 1995 Penggugat dan Watiyah membangun rumah sederhana di atas obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga obyek sengketa dibeli Penggugat dan Watiyah dari Parto dan Pantes (orang tua Penggugat) tersebut;
- Bahwa setahu saksi tukang yang bekerja membangun rumah di atas tanah obyek sengketa adalah Penggugat bersama dengan Pak Warsi dan Pak Sanusi;
- Bahwa setelah ada bangunan rumah selanjutnya Penggugat dan Watiyah tinggal di rumah tersebut dan beberapa bulan kemudian Penggugat pergi merantau ke Malaysia untuk mencari nafkah dan setahu saksi Penggugat lama bekerja di Malaysia namun beberapa kali Penggugat pulang ke kampung

Halaman 19 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ng halamannya dan kalau pulang Penggugat tinggal di rumah obyek sengketa bersama dengan Watiyah;

- Bahwa saksi masih ingat sekira tahun 2008 Penggugat pulang ke Dusun Pancir Desa Sidorejo dan bertemu dengan saksi selanjutnya saksi dan Penggugat ngobrol di warung;
- Bahwa setahu saksi Watiyah bukan penduduk asli Dusun Pancir, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar namun penduduk daerah Donomulyo Malang namun karena menikah dengan Penggugat sehingga Watiyah bertempat tinggal di Dusun Pancir, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar;
- Bahwa Penggugat dan Watiyah adalah pasangan suami isteri namun saksi lupa kapan tepatnya mereka menikah dan selama perkawinannya belum dikaruniai anak;
- Bahwa Penggugat dan Watiyah belum dikaruniai anak namun mengangkat atau mengasuh seorang anak laki-laki yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) yang merupakan penduduk Desa Ngancar Kediri dan pengangkatan anak tersebut tidak mempunyai surat-surat resmi pengangkatan anak dari negara;
- Bahwa setahu saksi ayah kandung Dodik Haryanto (Tergugat III) sudah meninggal dunia dan ibunya bernama Mujinah dan Dodik Haryanto (Tergugat III) diasuh oleh Watiyah sejak masih sekolah TK (sekitar umur 5-6 tahun) dan pengasuhan tersebut diketahui oleh Penggugat;
- Bahwa sehari-hari Dodik Haryanto (Tergugat III) tinggal bersama dengan Watiyah di rumah obyek sengketa dan kadangkala Dodik Haryanto pulang ke rumah orang tuanya di Desa Ngancar Kediri;
- Bahwa setahu saksi selain merantau dan bekerja di Malaysia, ketika anak asuhnya yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) berumur sekitar 18 (delapan belas) tahun selanjutnya Penggugat mengajak Dodik Haryanto (Tergugat III) untuk bekerja di Kalimantan namun beberapa kali Dodik Haryanto (Tergugat III) pulang ke Blitar namun Penggugat jarang pulang ke Blitar namun baik Dodik Haryanto (Tergugat III) dan Watiyah mengetahui kalau Penggugat bekerja di Kalimantan;
- Bahwa setahu saksi, selama Penggugat bekerja di luar kota Watiyah tinggal bersama dengan Dodik Haryanto (Tergugat III) di rumah obyek sengketa dan Watiyah bekerja sebagai buruh cuci dan selanjutnya Watiyah menyewakan obyek sengketa pada Koperasi KSP Budi Utomo namun saksi tidak i

Halaman 20 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ngat kapan persisnya obyek sengketa disewa sebagai kantor KSP Budi Utomo;

- Bahwa setelah obyek sengketa disewa oleh KSP Budi Utomo saksi melihat Watiyah bekerja membantu bersih-bersih dan menyapu di KSP tersebut;
- Bahwa sekita tahun 2015, saksi mendengar obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah tersebut dijual kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) namun saksi tidak tahu berapa harganya dan setahu saksi obyek sengketa tersebut sudah balik nama kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) yang mana jual beli dan pengurusannya melalui perangkat desa dan Camat;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa sudah dijual kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) adalah dari Watiyah sendiri karena saksi ikut membantu membangun rumah di atas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saat menjual obyek sengketa kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) tersebut Penggugat tidak ada di Desa dan saksi mendengar kalau Penggugat sakit di Kalimantan sehingga tidak bisa pulang ke Blitar dan sekitar tahun 2016 adik Penggugat yang bernama Rukini menjemput Penggugat di Kalimantan namun karena saat itu kondisi Penggugat sedang sakit keras sehingga Penggugat dibawa ke rumah adiknya dan dirawat oleh adiknya yang bernama Rukini yang jarak rumahnya sekitar 50 m dari obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi saat itu Watiyah juga dalam keadaan sakit stroke sehingga tidak mampu merawat Penggugat dan sekira tahun 2017 Watiyah meninggal dunia di rumah obyek sengketa yang saat itu sudah ditempati oleh KSP Budi Utomo dan seingat saksi ketika Takziah saksi melihat Penggugat ada di rumah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Watiyah tidak pernah bercerai dan masih dalam status sebagai suami isteri dan ketika obyek sengketa dijual oleh Watiyah kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) tanpa sepengetahuan dari Penggugat karena posisi Penggugat saat itu masih bekerja di luar kota;
- Bahwa saksi dengar KSP Budi Utomo (Tergugat I) sudah lama mengontrak obyek sengketa pada Watiyah namun saksi tidak tahu untuk jangka waktu berapa lama masa kontraknya;
- Bahwa setahu saksi kondisi obyek sengketa saat ini masih sama dengan dulu yang mana bangunan rumah sebagian masih bangunan lama hanya yang berubah adalah teras depan dan pintu depan serta lantainya dirubah
- Bahwa saksi tidak tahu saat ini sertifikat tanah dan rumah obyek sengketa atas nama siapa namun setahu saksi tanah dan rumah obyek sengketa

Halaman 21 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh setelah perkawinan antara Penggugat dan Watiyah yang asalnya merupakan tanah milik Pak Parto dan Ibu Pantes (orang tua Penggugat);

- Bahwa setahu saksi, setelah Watiyah meninggal dunia dan Penggugat mengetahui bahwa obyek sengketa sudah beralih kepemilikannya kepada orang lain selanjutnya Penggugat wara-wiri ke kantor desa dan kecamatan untuk mengurus haknya tersebut;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat bukti surat berupa foto copy sertifikat obyek sengketa tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi PURWAJI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V sebagai tetangga namun saksi tidak kenal dengan Tergugat II dan Tergugat IV;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak kecil karena sama-sama merupakan penduduk asli Dusun Pancir, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar dan jarak rumah saksi dengan rumah Penggugat ± 100 m;
- Bahwa saksi juga mengenal orang tua Penggugat yang mana ayahnya bernama Parto dan ibunya bernama Pantes dan orang tua Penggugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa Parto dan Pantes mempunyai 5 (lima) orang anak yaitu: 1. Samadi, 2. Samuri (Penggugat), 3. Rukmini, 4. Katinah dan 5. Rukimin;
- Bahwa setahu saksi permasalahan dalam perkara ini antara Penggugat, dengan Para Tergugat adalah mengenai tanah dan rumah obyek sengketa yang luasnya ± 21 Ru (1 Ru = 14 meter) atau ± 290 M2, yang terletak di Dusun Pancir, RT.004/008, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar dengan batas-batas adalah: Sebelah Utara dengan tanah dan rumah milik Ana, sebelah Timur dengan tanah milik Pak Warsi, sebelah Selatan dengan tanah milik Pak Suri yang sudah dihibahkan pada anaknya yang bernama Munawaroh, sebelah Barat dengan Jalan Raya;
- Bahwa saat ini obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumahnya ditempati oleh Tergugat I dan dijadikan sebagai kantor Koperasi atau KSP Budi Utomo;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa awalnya berupa tanah kebun yang ditanami dengan tanaman ubi kayu dan nanas dan obyek sengketa tersebut

Halaman 22 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asalnya adalah milik Pak Parto dan Ibu Pantes (orang tua Penggugat) lalu sekitar tahun 1993 obyek sengketa dibeli oleh Penggugat dan isterinya yang bernama Watiyah, dan setelah obyek sengketa dibeli selanjutnya sekira tahun 1995 Penggugat dan Watiyah membangun rumah sederhana di atas obyek sengketa;

- Bahwa setahu saksi bentuk rumah yang disewakan kepada KSP Budi Utomo bentuknya adalah letter L;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga obyek sengketa dibeli Penggugat dan Watiyah dari Parto dan Pantes (orang tua Penggugat) tersebut;
- Bahwa setahu saksi tukang yang bekerja membangun rumah di atas tanah obyek sengketa adalah Penggugat bersama dengan Pak Warsi dan Pak Sanusi;
- Bahwa setelah ada bangunan rumah selanjutnya Penggugat dan Watiyah tinggal di rumah tersebut dan beberapa bulan kemudian Penggugat pergi merantau ke Malaysia untuk mencari nafkah dan setahu saksi Penggugat lama bekerja di Malaysia namun beberapa kali Penggugat pulang ke kampung halamannya dan kalau pulang Penggugat tinggal di rumah obyek sengketa bersama dengan Watiyah;
- Bahwa saksi masih ingat sekira tahun 2008 Penggugat pulang ke Dusun Pancir Desa Sidorejo dan bertemu dengan saksi selanjutnya saksi dan Penggugat ngobrol di warung;
- Bahwa setahu saksi Watiyah bukan penduduk asli Dusun Pancir, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar namun penduduk daerah Domulyo Malang namun karena menikah dengan Penggugat sehingga Watiyah bertempat tinggal di Dusun Pancir, Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar;
- Bahwa Penggugat dan Watiyah adalah pasangan suami isteri namun saksi lupa kapan tepatnya mereka menikah dan selama perkawinannya belum dikaruniai anak;
- Bahwa Penggugat dan Watiyah belum dikaruniai anak namun mengangkat atau mengasuh seorang anak laki-laki yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) yang merupakan penduduk Desa Ngancar Kediri dan pengangkatan anak tersebut tidak mempunyai surat-surat resmi pengangkatan anak dari negara;
- Bahwa setahu saksi ayah kandung Dodik Haryanto (Tergugat III) sudah meninggal dunia dan ibunya bernama Mujinah dan Dodik Haryanto (Tergugat

Halaman 23 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III) diasuh oleh Watiyah sejak masih sekolah TK (sekitar umur 5-6 tahun) dan pengasuhan tersebut diketahui oleh Penggugat;

- Bahwa sehari-hari Dodik Haryanto (Tergugat III) tinggal bersama dengan Watiyah di rumah obyek sengketa dan kadangkala Dodik Haryanto pulang ke rumah orang tuanya di Desa Ngancar Kediri;
- Bahwa setahu saksi selain merantau dan bekerja di Malaysia, ketika anak asuhnya yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) berumur sekitar 18 (delapan belas) tahun selanjutnya Penggugat mengajak Dodik Haryanto (Tergugat III) untuk bekerja di Kalimantan namun beberapa kali Dodik Haryanto (Tergugat III) pulang ke Blitar namun Penggugat jarang pulang ke Blitar namun baik Dodik Haryanto (Tergugat III) dan Watiyah mengetahui kalau Penggugat bekerja di Kalimantan;
- Bahwa setahu saksi, selama Penggugat bekerja di luar kota Watiyah tinggal bersama dengan Dodik Haryanto (Tergugat III) di rumah obyek sengketa dan Watiyah bekerja sebagai membantu tetangga sebagai buruh cuci dan selanjutnya Watiyah menyewakan obyek sengketa pada Koperasi KSP Budi Utomo namun saksi tidak ingat kapan persisnya obyek sengketa disewa sebagai kantor KSP Budi Utomo;
- Bahwa setelah obyek sengketa disewa oleh KSP Budi Utomo saksi melihat Watiyah bekerja membantu bersih-bersih dan menyapu di KSP tersebut;
- Bahwa sekitar tahun 2015, saksi mendengar obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah tersebut dijual kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) namun saksi tidak tahu berapa harganya dan setahu saksi obyek sengketa tersebut sudah balik nama kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) yang mana jual beli dan pengurusannya melalui perangkat desa dan Camat;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa sudah dijual kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) adalah dari Watiyah sendiri karena saksi ikut membantu membangun rumah di atas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saat menjual obyek sengketa kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) tersebut Penggugat tidak ada di Desa dan saksi mendengar kalau Penggugat sakit di Kalimantan sehingga tidak bisa pulang ke Blitar dan sekitar tahun 2016 adik Penggugat yang bernama Rukini menjemput Penggugat di Kalimantan namun karena saat itu kondisi Penggugat sedang sakit keras sehingga Penggugat dibawa ke rumah adiknya dan dirawat oleh adiknya yang bernama Rukini yang jarak rumahnya sekitar 50 m dari obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi saat itu Watiyah juga dalam keadaan sakit stroke sehingga tidak mampu merawat Penggugat dan sekira tahun 2017 Watiyah me

Halaman 24 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ninggal dunia di rumah obyek sengketa yang saat itu sudah ditempati oleh KSP Budi Utomo dan seingat saksi ketika Takziah, saksi melihat Penggugat t ada di rumah obyek sengketa tersebut;

- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Watiyah tidak pernah bercerai dan masih dalam status sebagai suami isteri dan ketika obyek sengketa dijual oleh Watiyah kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) tanpa sepengetahuan dari Penggugat karena posisi Pemggugat saat itu masih bekerja di luar kota;
- Bahwa saksi dengar KSP Budi Utomo (Tergugat I) sudah lama mengontrak obyek sengketa pada Watiyah namun saksi tidak tahu untuk jangka waktu berapa lama masa kontraknya;
- Bahwa setahu saksi kondisi obyek sengketa saat ini masih sama dengan dulu yang mana bangunan rumah sebagian masih bangunan lama hanya yang berubah adalah teras depan dan pintu depan serta lantainya dirubah
- Bahwa saksi tidak tahu saat ini sertipikat tanah dan rumah obyek sengketa atas nama siapa namunsetahu saksi tanah dan rumah obyek sengketa diperoleh setelah perkawinan antara Penggugat dan Watiyah yang asalnya merupakan tanah milik Pak Parto dan Ibu Pantes (orang tua Penggugat);
- Bahwa setahu saksi, setelah Watiyah meninggal dunia dan Penggugat mengetahui bahwa obyek sengketa sudah beralih kepemilikannya kepada orang lain selanjutnya Penggugat wara-wiri ke kantor desa dan kecamatan untuk mengurus haknya tersebut;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat bukti surat berupa foto copy sertipikat obyek sengketa tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi SOEMARSANTO DJOKO SANTOSO, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Tergugat kecuali Tergugat IV yang merupakan mantan pegawai Kantor Pertanahan;
- Bahwa saksi adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar dan saksi menjabat sebagai Kasubsi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 tersebut awalnya terte ra atas nama pemegang hak Parto Pantes kemudian beralih kepada Watiya h berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 515/Ponggok/2003 tanggal 02 Se ptember 2003 yang dibuat oleh Panut Iksan Martono, S.H., Notaris/PPAT Ka bupaten Blitar;
- Bahwa setahu saksi proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 dari Parto Pantes kepada Watiyah adalah awalnya sekira tahun 2003 ada surat permohonan dari Pemohon Watiyah yang masuk kepada Kantor Pertanaha n Kabupaten Blitar dengan tujuan ingin menerbitkan sertipikat atas nama W atiyah yang mana saat itu dilampirkan foto copy KTP Pemohon atas nama Watiyah, KK Pemohon atas nama Kepala Keluarga Samuri, SPPT (Surat Pe mberitahuan Pajak Terhutang) atas nama Parto Pantes, Akta Jual Beli (AJB) dan SSB (Pajak Pembeli);
- Bahwa saat itu yang dilampirkan adalah Foto copy Kartu Keluarga (KK) atas nama Kepala Keluarga Samuri dengan susunan anggota keluarga: 1. SAMU RI, 2. WATIYAH (isteri) dan 3. DODIK HARYANTO (anak);
- Bahwa berdasarkan persyaratan administrasi tersebut selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 beralih menjadi atas nama WATIYAH;
- Bahwa sekitar tahun 2015 terjadi peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No mor 4038 dari WATIYAH kepada DODIK HARYANTO, yang mana persyarat an administrasinya adalah dengan melampirkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 141/2015 tanggal 11 September 2015 yang dibuat oleh Achmad Cholik, S.S os.,M.M. (Camat) dengan harga Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta r upiah), informasi nilai tanah, BPHTB atas nama Dodik Haryanto, SPPT atas nama Ali Irvan (pemilik lama), Surat pernyataan dari Dodik Haryanto bahwa ianya tidak mempunyai kelebihan tanah (maksimal tanah), Surat Pernyataan dari Watiyah yang menyatakan bahwa tanah tersebut bukanlah merupakan harta gono gini dari suaminya dan hasil pembelian pada tahun 2015, Surat Pernyataan dari Dodik Haryanto bahwa apabila ada kelebihan tanah akan m embayar BPHTB, KTP atas nama Dodik Haryanto, KTP atas nama Watiyah (tercantum status Kawin) dan KK atas nama Samuri tanggal 11-06-2007;
- Bahwa semua syarat untuk peralihan hak atas tanah kepada Dodik Haryanto adalah benar tanda tangan saksi;
- Bahwa surat pernyataan dari Watiyah tentang bukan harta gono gini diperlu kan untuk melengkapi berkas tersebut dan surat tersebut harus ada apabila tidak ada maka prosesnya tidak akan dilanjutkan karena perlu adanya perse tujuan dari suami;

H a l a m a n 26 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu Watiyah mendaftarkan proses balik nama kepada BPN dan setelah dicek berkas ternyata tidak ada persetujuan dari suami/isteri sehingga diminta untuk membuat surat pernyataan dan saat itu Watiyah mengatakan bahwa harta tersebut adalah bukan harta gono gini melainkan hasil pembelian Watiyah sehingga pihak BPN menyuruh untuk membuat Surat Pernyataan sebagai persyaratan untuk proses peralihan hak;
- Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan dari Watiyah yang menyatakan bahwa obyek sengketa bukan harta gono gini dan ditandatangani oleh Kepala Desa tersebut maka proses dilanjutkan dan selanjutnya obyek sengketa beralih menjadi atas nama Dodik Haryanto;
- Bahwa demikian pula persyaratan yang harus dilengkapi pada saat peralihan hak dari DODIK HARYANTO kepada SUSILO yang mana persyaratan administrasinya adalah dengan melampirkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 208/2018 tanggal 03 Agustus 2018 yang dibuat oleh Slamet Suwadi, S.H., PPAT Kabupaten Blitar beserta dengan syarat-syarat lainnya sebagaimana yang disebutkan sebelumnya;
- Bahwa untuk melengkapi berkas-berkas permohonan sertifikat tersebut, Penggugat (Samuri) turut melampirkan berkas-berkas sebagaimana yang tercantum dalam Buku Tanah (selanjutnya saksi membuka dan memperlihatkan Buku Tanah di persidangan);
- Bahwa dalam proses jual beli tanah apabila pasangan suami isteri maka harus dilengkapi dengan Kutipan Akta Nikah atau Kutipan Akta Perkawinan dan harus ada persetujuan suami isteri kecuali kalau salah satu sudah meninggal dunia maka dilakukan oleh ahli warisnya dan apabila suami atau isteri tidak diketahui lagi keberadaannya maka harus ada surat pernyataan dari suami atau isteri tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang menjadi sengketa antara Samuri (Penggugat) dengan Para Tergugat;
Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat V menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi SUKAMTO, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai warga saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi adalah Kepala Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar sejak bulan Maret 2013 s/d sekarang;

Halaman 27 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak kecil dan saksi juga mengenal orang tua Penggugat yang mana ayahnya bernama Parto dan ibunya bernama Pantes dan orang tua Penggugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa Parto dan Pantes mempunyai 5 (lima) orang anak yaitu: 1. Samadi, 2. Samuri (Penggugat), 3. Rukmini, 4. Katinah dan 5. Rukimin;
- Bahwa setahu saksi permasalahan dalam perkara ini antara Penggugat, dengan Para Tergugat adalah mengenai tanah dan rumah obyek sengketa sebagaimana yang tercantum pada Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, luasnya ± 294 M2, yang terletak di Dusun Pancir, RT.004/008, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar dengan batas-batasnya Sebelah Utara dengan tanah dan rumah milik Ana, sebelah Timur dengan tanah milik Pak Warsi, sebelah Selatan dengan tanah milik Munawaroh dan Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya;
- Bahwa saat ini obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumahnya ditempati oleh Tergugat I dan dijadikan sebagai kantor Koperasi atau KSP Budi Utomo;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa awalnya berupa tanah kebun yang ditanami dengan tanaman ubi kayu dan nanas dan obyek sengketa tersebut asalnya adalah milik Pak Parto dan Ibu Pantes (orang tua Penggugat) dan sudah bersertipikat atas nama Parto Pantes, lalu sekitar tahun 1993 obyek sengketa dibeli oleh Penggugat dan isterinya yang bernama Watiyah, dan setelah obyek sengketa dibeli selanjutnya sekira tahun 1995 Penggugat dan Watiyah membangun rumah sederhana di atas obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga obyek sengketa dibeli Penggugat dan Watiyah dari Parto dan Pantes (orang tua Penggugat) tersebut;
- Bahwa setahu saksi sejak tahun 1993 hingga tahun 2003 Penggugat menghilang dari desa dan tidak diketahui keberadaannya sehingga Bu Pantes memanggil Watiyah yang merupakan menantu/isteri dari Penggugat dan mengatakan kepada Watiyah mau menjual tanahnya (obyek sengketa) dengan harga normal sekitar Rp. 27.500.000,00 (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan saat itu Watiyah tidak keberatan untuk membeli obyek sengketa tersebut dengan catatan sertipikat harus atas nama Watiyah dan kalau tidak maka Watiyah tidak mau membeli tanah tersebut;
- Bahwa setelah dibeli selanjutnya Penggugat dan Watiyah membangun rumah di atas tanah obyek sengketa dan setelah ada bangunan rumah selanjutnya Penggugat dan Watiyah tinggal di rumah tersebut dan beberapa bulan kemudian Penggugat pergi merantau ke Malaysia untuk mencari nafkah

Halaman 28 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan setahu saksi Penggugat lama bekerja di Malaysia namun beberapa kali Penggugat pulang ke kampung halamannya;

- Bahwa setahu saksi Watiyah bukan penduduk asli Dusun Pancir, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar namun penduduk daerah Donomulyo Malang namun karena menikah dengan Penggugat sehingga Watiyah bertempat tinggal di Dusun Pancir, Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar;
- Bahwa Penggugat dan Watiyah adalah pasangan suami isteri namun saksi lupa kapan tepatnya mereka menikah dan selama perkawinannya belum dikaruniai anak;
- Bahwa Penggugat dan Watiyah belum dikaruniai anak namun mengangkat atau mengasuh seorang anak laki-laki yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) yang merupakan penduduk Desa Ngancar Kediri dan pengangkatan anak tersebut tidak mempunyai surat-surat resmi pengangkatan anak dari negara;
- Bahwa Dodik Haryanto (Tergugat III) diasuh oleh Watiyah sejak masih sekolah TK (sekitar umur 5-6 tahun) dan pengasuhan tersebut diketahui oleh Penggugat;
- Bahwa sehari-hari Dodik Haryanto (Tergugat III) tinggal bersama dengan Watiyah di rumah obyek sengketa dan kadangkala Dodik Haryanto pulang ke rumah orang tuanya di Desa Ngancar Kediri;
- Bahwa setahu saksi, selama Penggugat bekerja di luar kota Watiyah tinggal bersama dengan Dodik Haryanto (Tergugat III) di rumah obyek sengketa dan Watiyah bekerja sebagai membantu tetangga sebagai buruh cuci dan selanjutnya Watiyah menyewakan obyek sengketa pada Koperasi KSP Budi Utomo dan setahu saksi obyek sengketa disewa sebagai kantor KSP Budi Utomo sejak tahun 2003;
- Bahwa setelah obyek sengketa disewa oleh KSP Budi Utomo saksi melihat Watiyah bekerja membantu bersih-bersih dan menyapu di KSP tersebut;
- Bahwa sekitar tahun 2015, saksi mendengar obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah tersebut dijual kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) namun saksi tidak tahu berapa harganya dan setahu saksi obyek sengketa tersebut sudah balik nama kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) yang mana jual beli dan pengurusannya melalui perangkat desa atau Kamituwo dan Camat;
- Bahwa setahu saksi syarat-syarat yang harus dilengkapi untuk proses jual beli tanah adalah KTP Pemohon, KK, SPPT, KTP suami/isteri, Sertipikat H

Halaman 29 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ak Milik (SHM) dan surat pernyataan dari Watiyah yang menyatakan bahwa a tanah yang dijualnya tersebut bukan merupakan harta gono gini bersama dengan suaminya;

- Bahwa terkait dengan surat pernyataan tersebut, saat membuat surat pernyataan tersebut Watiyah bersama dengan Kamituwo yang bernama Slamet mendatangi rumah saksi dan mengatakan bahwa disuruh oleh ibu Nur pegawai BPN untuk membuat surat pernyataan bahwa tanah yang dijual bukan merupakan gono gini dan saksi selaku Kepala Desa hanya disuruh menandatangani saja dan tanpa membaca isi surat tersebut saksi langsung menandatangani surat tersebut;
- Bahwa saat menjual obyek sengketa kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) tersebut Penggugat tidak ada di Desa dan setahu saksi Penggugat pulang ke desa tahun 2007 dimana sertifikat atas nama Parto Pantes sudah beralih kepada Watiyah;
- Bahwa setahu saksi setelah kepergian Penggugat dari desa, tidak lama kemudian kantor KSP Budi Utomo ada di atas tanah obyek sengketa dan menurut informasi Watiyah yang menyewakan tanah dan bangunan rumahnya kepada KSP Budi Utomo dan sekira tahun 2004 saksi pernah diminta untuk menandatangani surat namun saat itu saksi hanya bertugas sebagai saksi sedangkan Kepala Desa adalah Pak Sulkan dan saksi hanya menandatangani saja tanpa membaca isi suratnya;
- Bahwa seingat saksi waktu obyek sengketa beralih kepada Susilo/Tergugat V saksi berhenti jadi Kepala Desa namun setelah itu saksi terpilih lagi menjadi Kepala Desa;
- Bahwa setelah Watiyah meninggal, Penggugat bersama dengan beberapa orang yang mengaku sebagai Pengacara Penggugat mendatangi saksi di kantor desa dan meminta obyek sengketa pada Dodik Haryanto /Tergugat I II untuk diserahkan kepada Penggugat dan diadakan mediasi lebih dari 1 (satu) baik yang dilakukan di kantor desa maupun di kantor kecamatan dan setelah beberapa mediasi baik yang dilakukan Penggugat maupun yang dilakukan oleh pengacara Penggugat dan hasilnya Dodik Haryanto bersedia memberikan ganti rugi berupa uang kepada Penggugat;
- Bahwa ketika mediasi terakhir di kantor kecamatan, Penggugat tidak datang dan hanya diwakili oleh pengacaranya yang bernama Bu Lia bersama dengan suaminya yang bernama Joko Wiyano yang merupakan anggota LSM Gannas dan saat itu Dodik Haryanto/Tergugat II menyerahkan uang se-

Halaman 30 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

esar Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada pengacara Penggugat dan katanya akan diserahkan kepada Penggugat;

- Bahwa saat itu Dodik Haryanto/Tergugat II menyerahkan uang tunai sebesar Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan setelah menerima uang tunai tersebut selanjutnya Pengacara Penggugat yang bernama Lia dan suaminya yang katanya orang LSM Gannas menghilang dan tidak pernah datang lagi ke kantor desa;
- Bahwa Penggugat bersama dengan pengacanya yang bernama Lia dan suaminya yang bernama Joko Wiyono beberapa kali datang ke kantor desa dan saat itu mereka memperlihatkan surat kuasa dari Penggugat untuk mengurus surat-surat berkaitan dengan obyek sengketa;
- Bahwa pada saat penyerahan uang di kantor kecamatan tersebut Penggugat tidak datang dan menurut Pengacaranya saat itu Penggugat sedang sakit;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah uang tersebut sudah diterima atau diserahkan kepada Penggugat atau tidak;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Watiyah tidak pernah bercerai dan masih dalam status sebagai suami isteri dan ketika obyek sengketa dijual oleh Watiyah kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) tanpa sepengetahuan dari Penggugat karena posisi Penggugat saat itu masih bekerja di luar kota;
- Bahwa setahu saksi, setelah Watiyah meninggal dunia dan Penggugat mengetahui bahwa obyek sengketa sudah beralih kepemilikannya kepada orang lain selanjutnya Penggugat wara-wiri ke kantor desa dan kecamatan untuk mengurus haknya tersebut;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat bukti surat berupa T.I-3 dan T.3-5;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Saksi TOHARI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1991 sebagai kuli nenas dan saksi juga merupakan tetangga Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga mengenal orang tua Penggugat yang mana ayahnya ber nama Parto dan ibunya bernama Pantes dan orang tua Penggugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa Parto dan Pantes mempunyai 5 (lima) orang anak yaitu: 1. Samadi, 2. Samuri (Penggugat), 3. Rukmini, 4. Katinah dan 5. Rukimin;
- Bahwa setahu saksi permasalahan dalam perkara ini antara Penggugat, dengan Para Tergugat adalah mengenai tanah dan rumah obyek sengketa yang luasnya ± 21 Ru (1 Ru = 14 meter), yang terletak di Dusun Pancir, RT.004/008, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar dengan batas-batas adalah: Sebelah Utara dengan tanah dan rumah milik Ana, sebelah Timur dengan tanah milik Pak Warsi, sebelah Selatan dengan tanah milik Munawaroh dan sebelah Barat dengan Jalan Raya;
- Bahwa saat ini obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumahnya ditempati oleh Tergugat I dan dijadikan sebagai kantor Koperasi atau KSP Budi Utomo;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa awalnya berupa tanah kebun yang ditanami dengan tanaman ubi kayu dan nanas dan obyek sengketa tersebut asalnya adalah milik Pak Parto dan Ibu Pantes (orang tua Penggugat) lalu sekitar tahun 1993 obyek sengketa dibeli oleh Penggugat dan isterinya yang bernama Watiyah dengan cara mencicil, dan setelah obyek sengketa dibeli selanjutnya sekira tahun 1995 Penggugat dan Watiyah membangun rumah sederhana di atas obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga obyek sengketa dibeli Penggugat dan Watiyah dari Parto dan Pantes (orang tua Penggugat) tersebut;
- Bahwa setahu saksi tukang yang bekerja membangun rumah di atas tanah obyek sengketa adalah Penggugat bersama dengan Pak Warsi dan Pak Sanusi;
- Bahwa setelah ada bangunan rumah selanjutnya Penggugat dan Watiyah tinggal di rumah tersebut dan beberapa bulan kemudian Penggugat pergi merantau ke Malaysia untuk mencari nafkah khususnya agar Penggugat bisa memperoleh uang untuk mencicil harga pembelian tanah tersebut dan setahu saksi Penggugat lama bekerja di Malaysia namun beberapa kali Penggugat pulang ke kampung halamannya dan kalau pulang Penggugat tinggal di rumah obyek sengketa bersama dengan Watiyah;
- Bahwa Penggugat beberapa mengirim uang kepada Watiyah sebanyak lebih dari satu kali dan saksi mengetahui hal tersebut dari Watiyah;

Halaman 32 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Watiyah bukan penduduk asli Dusun Pancir, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar namun penduduk daerah Do nomulyo Malang namun karena menikah dengan Penggugat sehingga Watiyah bertempat tinggal di Dusun Pancir, Desa Sidorejo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar;
- Bahwa dahulu obyek sengketa masih berupa tanah kosong dan setelah di beli oleh Penggugat selanjutnya dibangun rumah sederhana dan kondisinya kurang bagus dan setelah selanjutnya KSP Budi Utomo menyewa obyek sengketa untuk dijadikan sebagai kantor KSP;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa dibeli oleh Penggugat karena saat itu Penggugat bekerja di tempat saksi dan meminjam uang kepada saksi katanya uang tersebut akan digunakan untuk membayar obyek sengketa pada orang tuanya;
- Bahwa Penggugat dan Watiyah adalah pasangan suami isteri namun saksi lupa kapan tepatnya mereka menikah dan selama perkawinannya belum dikaruniai anak;
- Bahwa Penggugat dan Watiyah belum dikaruniai anak namun mengangkat atau mengasuh seorang anak laki-laki yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) yang merupakan penduduk Desa Ngancar Kediri dan pengangkatan anak tersebut tidak mempunyai surat-surat resmi pengangkatan anak dari negara;
- Bahwa setahu saksi ayah kandung Dodik Haryanto (Tergugat III) sudah meninggal dunia dan ibunya bernama Mujinah dan Dodik Haryanto (Tergugat III) diasuh oleh Watiyah sejak masih sekolah TK (sekitar umur 5-6 tahun) dan pengasuhan tersebut diketahui oleh Penggugat;
- Bahwa sehari-hari Dodik Haryanto (Tergugat III) tinggal bersama dengan Watiyah di rumah obyek sengketa dan kadangkala Dodik Haryanto pulang ke rumah orang tuanya di Desa Ngancar Kediri;
- Bahwa setahu saksi selain merantau dan bekerja di Malaysia, ketika anak asuhnya yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) berumur sekitar 18 (delapan belas) tahun selanjutnya Penggugat mengajak Dodik Haryanto (Tergugat III) untuk bekerja di Kalimantan namun beberapa kali Dodik Haryanto (Tergugat III) pulang ke Blitar namun Penggugat jarang pulang ke Blitar namun baik Dodik Haryanto (Tergugat III) dan Watiyah mengetahui kalau Penggugat bekerja di Kalimantan;
- Bahwa setahu saksi, selama Penggugat bekerja di luar kota Watiyah tinggal bersama dengan Dodik Haryanto (Tergugat III) di rumah obyek sengketa

Halaman 33 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Watiyah bekerja sebagai membantu tetangga sebagai buruh cuci dan selanjutnya Watiyah menyewakan obyek sengketa pada Koperasi KSP Budi Utomo namun saksi tidak ingat kapan persisnya obyek sengketa disewa sebagai kantor KSP Budi Utomo;

- Bahwa setelah obyek sengketa disewa oleh KSP Budi Utomo saksi melihat Watiyah bekerja membantu bersih-bersih dan menyapu di KSP tersebut;
- Bahwa sekita tahun 2015, saksi mendengar obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah tersebut dijual kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) namun saksi tidak tahu berapa harganya dan setahu saksi obyek sengketa tersebut sudah balik nama kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) yang mana jual beli dan pengurusannya melalui perangkat desa dan Camat;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa sudah dijual kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) adalah dari Watiyah dan saksi tidak tahu bagaimana proses peralihan obyek sengketa kepada Dodik Haryanto (Tergugat III);
- Bahwa saat menjual obyek sengketa kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) tersebut Penggugat tidak ada di Desa dan saksi mendengar kalau Penggugat sakit di Kalimantan sehingga tidak bisa pulang ke Blitar dan sekitar tahun 2016 adik Penggugat yang bernama Rukini menjemput Penggugat di Kalimantan namun karena saat itu kondisi Penggugat sedang sakit keras sehingga Penggugat dibawa ke rumah adiknya dan dirawat oleh adiknya yang bernama Rukini yang jarak rumahnya sekitar 50 m dari obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi saat itu Watiyah juga dalam keadaan sakit stroke sehingga tidak mampu merawat Penggugat dan sekira tahun 2017 Watiyah meninggal dunia di rumah obyek sengketa yang saat itu sudah ditempati oleh KSP Budi Utomo;
- Bahwa seingat saksi ketika Watiyah meninggal saksi ada Takziah ke rumah obyek sengketa dan saksi melihat Penggugat ada di rumah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Watiyah tidak pernah bercerai dan masih dalam status sebagai suami isteri dan ketika obyek sengketa dijual oleh Watiyah kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) tanpa sepengetahuan dari Penggugat karena posisi Penggugat saat itu masih bekerja di luar kota dan Watiyah mengetahui kalau Penggugat bekerja di Kalimantan dan tidak benar ada yang mengatakan kalau Penggugat menghilang begitu saja;

Halaman 34 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dengan KSP Budi Utomo (Tergugat I) sudah lama mengontrak obyek sengketa pada Watiyah namun saksi tidak tahu untuk jangka waktu berapa lama masa kontraknya;
- Bahwa setahu saksi kondisi obyek sengketa saat ini masih sama dengan d ulu yang mana bangunan rumah sebagian masih bangunan lama hanya ya ng berubah adalah teras depan dan pintu depan serta lantainya ada perub ahan;
- Bahwa saksi tidak tahu saat ini sertipikat tanah dan rumah obyek sengketa atas nama siapa namunsetahu saksi tanah dan rumah obyek sengketa diperoleh setelah perkawinan antara Penggugat dan Watiyah yang asalnya merupakan tanah milik Pak Parto dan Ibu Pantes (orang tua Penggugat);
- Bahwa setahu saksi, setelah Watiyah meninggal dunia dan Penggugat me ngetahui bahwa obyek sengketa sudah beralih kepemilikannya kepada ora ng lain selanjutnya Penggugat wara-wiri ke kantor desa dan kecamatan u ntuk mengurus haknya tersebut;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat bukti surat berupa foto c opy sertipikat obyek sengketa tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V dan dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3505016706700001 tanggal 01-09-2012, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Blitar atas nama UMIATI, diberi tanda **T.I-1**;
2. Foto copy Anggaran Dasar/ Anggaran Rumah Tangga Pengurus KSP "Budi Utomo Artha Jaya" yang dibuat dihadapan SULIN, S.H.M.Kn, Notaris Kabup aten Blitar, diberi tanda **T.I-2**;
3. Foto copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara WATIYAH dengan MAS YHADI YUSUF, tertanggal 05 Januari 2004,yang menerangkan bahwa terhitung sejak tanggal 10 Juni 2007 sampai dengan tanggal 10 Desember 2024 telah dilakukan perpanjangan sewa/kontrak rumah untuk jangka waktu selama 17 tahun 6 bulan,diberi tanda **T.I-3**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-3, telah dibubuhi materai secukupnya serta telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;

H a l a m a n 35 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Tergugat I juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi KUSRIANTO, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I karena saksi pernah bekerja pada KSP Budi Utomo dan menjabat sebagai Manager Operasional Koperasi namun saat ini saksi sudah tidak bekerja lagi di KSP Budi Utomo;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat III dan Tergugat V namun saksi tidak kenal dengan Tergugat II dan Tergugat IV;
- Bahwa saksi awalnya bekerja sebagai Karyawan KSP Budi Utomo pada tahun 1997 (ketika pertama kali menyewa bangunan obyek sengketa) hingga tahun 2016;
- Bahwa setahu saksi KSP Budi Utomo menyewa bangunan rumah obyek sengketa pada tahun 1997 s/d tahun 2024 dan masa sewa tersebut diperpanjang selama 2 (dua) kali yakni yang pertama untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun (sejak tahun 1997 s/d tahun 2007) dengan harga sewa Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan yang kedua untuk jangka waktu 15 (lima belas) tahun s/d tahun 2024;
- Bahwa setahu saksi untuk jangka waktu sewa yang kedua kalinya itu belum habis jangka waktu sewanya yang mana masih sisa 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan lagi namun saat itu Watiyah meminta KSP untuk memperpanjang sewa dan menambah uang sewa dengan alasan uang sewanya akan digunakan untuk membayar cicilan harga obyek sengketa kepada Bu Pantes (ibu Penggugat/mertua Tergugat III) dan setahu saksi untuk sewa yang kedua kalinya harga sewanya adalah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saat itu Watiyah mengatakan bahwa obyek sengketa asalnya adalah milik Bu Pantes (ibu Penggugat/mertua Watiyah);
- Bahwa awalnya KSP Budi Utomo menyewa bangunan obyek sengketa pada Watiyah pada tahun 1997 dan kondisi bangunan rumah saat itu masih belum kondusif dan masih sederhana yang mana atap bangunan belum sempurna (atapnya ada namun belum sempurna), kaca bagian depan ada namun bagian samping tidak ada, bangunan belakang ada namun belum sempurna, ruang tamu dulu tidak ada dan lantai dari bestek dan sekarang dari keramik sehingga secara perlahan KSP Budi Utomo merenovasi bangunan tersebut hingga kondisinya seperti saat ini;

Halaman 36 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



- Bahwa kondisi bangunan rumah saat itu masih $\frac{1}{2}$ jadi lalu berdasarkan kesepakatan dengan Watiyah agar KSP merenovasi bangunan tersebut sehingga KSP Budi Utomo diberikan keringan harga atau uang sewanya;
- Bahwa saat itu ada perjanjian sewa menyewa antara Watiyah dengan pihak KSP Budi Utomo yang saat itu diwakili oleh pengurus yaitu Ketua Koperasi yakni Pak Basuki (alm), dengan dihadiri Pak Lurah (Solekan), Pak RT (Yatiran) dan Pak Kepala Dusun Sukanto (saat itu Sukanto masih menjadi Kepala Dusun) yang mana Kamituwo dan Pak Yatiran sebagai saksi;
- Bahwa saat itu disepakati jangka waktu sewa dan harga sewa (diperlihatkan bukti surat bertanda T.1-1 dan saksi membenarkannya) dan karena saat itu Watiyah tidak bisa membaca sehingga surat perjanjian sewa menyewa dibacakan oleh Pak Solekan selaku Lurah;
- Bahwa bangunan yang dijadikan sebagai kantor KSP tersebut adalah rumah tempat tinggal Watiyah dan Penggugat dan setelah disewa oleh KSP maka Watiyah dan Penggugat tinggal di bagian belakang sehingga antara kantor dengan tempat tinggal Watiyah dan Penggugat dibatasi dengan tembok;
- Bahwa setahu saksi saat itu Watiyah dan Penggugat berstatus sebagai suami isteri dan Penggugat tidak pernah bertanya atau keberatan bila obyek sengketa disewakan kepada KSP;
- Bahwa saksi pernah 2 (dua) kali bertemu dengan Penggugat, yang pertama saat itu ada Dodik Haryanto (Tergugat III), Watiyah dan Penggugat dan yang kedua saksi pernah bertemu dengan Penggugat di belakang kantor yang menjadi tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa setahu saksi saat itu Watiyah bekerja sebagai buruh cuci namun ketika KSP sudah beroperasi sehingga oleh KSP meminta Watiyah untuk membantu bersih-bersih di kantor KSP;
- Bahwa Penggugat dan Watiyah adalah pasangan suami isteri namun saksi lupa kapan tepatnya mereka menikah dan selama perkawinannya belum dikaruniai anak;
- Bahwa Penggugat dan Watiyah belum dikaruniai anak namun mengangkat atau mengasuh seorang anak laki-laki yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) namun yang saksi dengar pengangkatan anak tersebut tidak mempunyai surat-surat resmi pengangkatan anak dari negara;
- Bahwa setahu saksi Dodik Haryanto (Tergugat III) diasuh oleh Watiyah sejak masih sekolah TK (sekitar umur 5-6 tahun) dan sehari-hari Dodik Harya



nto (Tergugat III) tinggal bersama dengan Watiyah di rumah obyek sengketa a;

- Bahwa setahu saksi selain merantau dan bekerja di Malaysia, ketika anak asuhnya yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) berumur sekitar 18 (delapan belas) tahun selanjutnya Penggugat mengajak Dodik Haryanto (Tergugat III) untuk bekerja di Kalimantan namun beberapa kali Dodik Haryanto (Tergugat III) pulang ke Blitar namun Penggugat jarang pulang ke Blitar namun baik Dodik Haryanto (Tergugat III) dan Watiyah mengetahui kalau Penggugat bekerja di Kalimantan;
- Bahwa saksi mendengar obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah tersebut sudah dijual kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) namun saksi tidak tahu berapa harganya dan saksi juga mendengar kalau obyek sengketa saat ini sudah dijual kepada Susilo (Tergugat V) namun saksi tidak mengetahui bagaimana proses jual belinya;
- Bahwa Watiyah telah meninggal dunia pada tahun 2017 dan saksi mengetahui hal tersebut karena saat itu saksi sudah keluar dari KSP Budi Utomo;
- Bahwa setahu Saksi tanah dan rumah obyek sengketa sekarang masih ditempati oleh KSP Budi Utomo dengan dasar sewa menyewa dengan Watiyah;
- Bahwa saksi pernah melihat surat bukti T.I-1 dan T.I.3 ketika masih bekerja pada KSP Budi Utomo;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat III, Tergugat V dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi ANIS ARIANI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V namun saksi tidak kenal dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi adalah Karyawan KSP Budi Utomo dan saksi bekerja pada KSP Budi Utomo sejak tahun 2001 s/d sekarang (kurang lebih 19 tahun);
- Bahwa saksi ketika saksi pertama kali bekerja sebagai Karyawan KSP Budi Utomo pada tahun 2001 sudah berkantor pada obyek sengketa dan saksi mendengar bahwa KSP Budi Utomo menyewa bangunan obyek sengketa kepada Watiyah untuk jangka waktu 25 tahun;
- Bahwa setahu saksi KSP Budi Utomo menyewa bangunan rumah obyek sengketa pada tahun 1997 s/d tahun 2024 dan masa sewa tersebut diperp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anjang selama 2 (dua) kali yakni yang pertama untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun (sejak tahun 1997 s/d tahun 2007) dengan harga sewa Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan yang kedua untuk jangka waktu 15 (lima belas) tahun s/d tahun 2024;

- Bahwa setahu saksi untuk jangka waktu sewa yang kedua kalinya itu belum habis jangka waktu sewanya yang mana masih sisa 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan lagi namun saat itu Watiyah meminta KSP untuk memperpanjang sewa dan menambah uang sewa dan setahu saksi untuk sewa yang kedua kalinya harga sewanya adalah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa awalnya KSP Budi Utomo menyewa bangunan obyek sengketa pada Watiyah pada tahun 1997 dan kondisi bangunan rumah saat itu masih belum kondusif dan masih sederhana yang mana dahulu tidak ada bangunan samping termasuk lantai lantai yang dulu hanya plesteron beton sekarang dari keramik dan bangunan tersebut secara perlahan oleh KSP Budi Utomo direnovasi hingga kondisinya seperti saat ini;
- Bahwa kondisi bangunan rumah saat itu masih $\frac{1}{2}$ jadi lalu berdasarkan kesepakatan dengan Watiyah agar KSP merenovasi bangunan tersebut sehingga KSP Budi Utomo diberikan keringanan harga atau uang sewanya;
- Bahwa saat itu ada perjanjian sewa menyewa antara Watiyah dengan pihak KSP Budi Utomo yang saat itu diwakili oleh pengurus yaitu Ketua Koperasi yakni Pak Basuki dan perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat di kantor Koperasi, dengan dihadiri Pak Lurah (Solekan), Pak RT (Yatiran) dan Pak Kepala Dusun Sukanto (saat itu Sukanto masih menjadi Kepala Dusun) yang mana Kamituwo dan Pak Yatiran sebagai saksi;
- Bahwa saat itu disepakati jangka waktu sewa dan harga sewa (diperlihatkan bukti surat bertanda T.1-3 dan saksi membenarkannya) dan karena saat itu Watiyah tidak bisa membaca sehingga surat perjanjian sewa menyewa dibacakan oleh Pak Solekan selaku Lurah selanjutnya Watiyah memberikan cap jempol;
- Bahwa obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang disewa oleh KSP Budi Utomo tersebut terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar namun luasnya saksi tidak ingat dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara: Tanah milik Siti, Sebelah Timur: Tanah milik Warsi, Sebelah Selatan: Tanah Munawaroh dan Sebelah Barat: Jalan Raya;
- Bahwa bangunan yang dijadikan sebagai kantor KSP tersebut awalnya adalah rumah tempat tinggal Watiyah dan Penggugat dan setelah disewa oleh

Halaman 39 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



h KSP maka Watiyah dan Penggugat tinggal di bagian belakang sehingga antara kantor dengan tempat tinggal Watiyah dan Penggugat dibatasi dengan tembok;

- Bahwa setahu saksi saat itu Watiyah dan Penggugat berstatus sebagai suami isteri dan setahu saksi saat itu Penggugat tidak pernah bertanya atau keberatan bila obyek sengketa disewakan kepada KSP;
- Bahwa Penggugat bekerja di luar pulau namun sekali-kali Penggugat pulang dan saksi pernah melihat Penggugat datang dan bertemu dengan Penggugat, karena Penggugat dengan Watiyah tinggal di belakang kantor yang menjadi tempat tinggal Penggugat dan Watiyah;
- Bahwa sejak bekerja pada KSP Budi Utomo, saksi melihat Penggugat datang sebentar lalu pergi namun saksi tidak pernah mendengar Penggugat dan Watiyah bertengkar atau cekcok;
- Bahwa setahu saksi saat itu Watiyah bekerja sebagai buruh cuci namun ketika KSP sudah beroperasi sehingga oleh KSP meminta Watiyah untuk membantu bersih-bersih di kantor KSP;
- Bahwa Penggugat dan Watiyah adalah pasangan suami isteri namun saksi lupa kapan tepatnya mereka menikah dan selama perkawinannya belum dikaruniai anak;
- Bahwa Penggugat dan Watiyah belum dikaruniai anak namun mengangkat atau mengasuh seorang anak laki-laki yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) namun yang saksi dengar pengangkatan anak tersebut tidak mempunyai surat-surat resmi pengangkatan anak dari negara;
- Bahwa setahu saksi Dodik Haryanto (Tergugat III) diasuh oleh Watiyah sejak masih sekolah TK (sekitar umur 5-6 tahun) dan sehari-hari Dodik Haryanto (Tergugat III) tinggal bersama dengan Watiyah di rumah obyek sengketa hingga Watiyah meninggal dunia
- Bahwa setahu saksi ibu kandung Dodik Haryanto (Tergugat III) bernama Mujinah dan ketika Watiyah sakit yang merawatnya adalah ibu kandung Dodik Haryanto (Tergugat III);
- Bahwa setahu saksi selain merantau dan bekerja di Malaysia, ketika anak asuhnya yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) berumur sekitar 18 (delapan belas) tahun selanjutnya Penggugat mengajak Dodik Haryanto (Tergugat III) untuk bekerja di Kalimantan namun beberapa kali Dodik Haryanto (Tergugat III) pulang ke Blitar namun Penggugat jarang pulang ke Blitar namun baik Dodik Haryanto (Tergugat III) dan Watiyah mengetahui kalau Penggugat bekerja di Kalimantan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mendengar obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah tersebut sudah dijual kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) namun saksi tidak tahu berapa harganya dan saksi juga mendengar kalau obyek sengketa saat ini sudah dijual kepada Susilo (Tergugat V) namun saksi tidak mengetahui bagaimana proses jual belinya;
- Bahwa setahu saksi setelah Watiyah meninggal dunia, Penggugat pernah mendatangi KSP Budi Utomo bersama dengan pengacaranya dan LSM lalu marah-marah kepada manager dan saksi tidak tahu pasti apa yang mereka bicarakan dan saksi tahu yang datang itu pengacara Penggugat adalah dari teman saksi yang juga bekerja di KSP Budi Utomo;
- Bahwa saat ini tanah dan rumah obyek sengketa sekarang masih ditempati oleh KSP Budi Utomo dengan dasar sewa menyewa dengan Watiyah;
- Bahwa saksi pernah melihat surat bukti T.I-3;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat III, Tergugat V dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat III mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/ 2002, Luas 294 M2, atas nama pemegang hak WATIYAH, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar tanggal 21 Oktober 2003, diberi tanda **T.III-1**;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/ 2002, Luas 294 M2, atas nama pemegang hak DODIK HARYANTO, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar tanggal 01 Oktober 2015, diberi tanda **T.III-2**;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/ 2002, Luas 294 M2, atas nama pemegang hak SUSILO, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar tanggal 15 Agustus 2018, diberi tanda **T.III-3**;
4. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 141/2015, tertanggal 11 September 2015, yang dikeluarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, diberi tanda **T.III-4**;
5. Foto copy Surat Sepakat Damai, tertanggal 25 Juni 2017 yang dibuat oleh Team Divisi Hukum Advokasi Ormas Gannas, diberi tanda **T.III-5**;

Halaman 41 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Kuitansi pembayaran pendampingan Sepakat Damai, tertanggal 25 Juni 2017, sejumlah Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), yang ditandatangani oleh Joko Wiyono, diberi tanda **T.III-6**;

Menimbang, bahwa bukti surat T.III-5 dan T.III-6 tersebut setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup sedangkan untuk bukti surat T.III-1, s/d T.III-4 berupa Foto copy dari Foto copy dan tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Tergugat III juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi SLAMET, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat III, Tergugat V, Tergugat I dan namun saksi tidak kenal dengan Tergugat II dan Tergugat IV;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat
- Bahwa saksi adalah mantan Kepala Dusun Pancir dan mengetahui jual beli obyek sengketa antara Watiyah dengan Dodik Haryanto (Tergugat III) ;
- Bahwa permasalahan dalam perkara ini antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V adalah mengenai tanah dan rumah obyek sengketa dan sertifikat;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli obyek sengketa yang terletak di Dusun Pancir, Desa Sidorejo Kabupaten Blitar pada tahun 2015 dan saat itu kapasitas saksi adalah membantu peralihan hak sertifikat hak milik karena saksi adalah perangkat desa;
- Bahwa pada saat jual beli obyek sengketa dari Watiyah kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) tanpa dihadiri Penggugat yang merupakan suami dari Watiyah;
- Bahwa saat itu saksi dimintai tolong oleh Watiyah untuk membantu proses jual beli obyek sengketa karena saksi menjabat sebagai perangkat desa;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Watiyah dan Penggugat adalah pasangan suami isteri namun pada saat penjualan obyek sengketa kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) tersebut Watiyah datang pada saksi dan mengatakan bahwa obyek sengketa tersebut adalah bukan harta gono gini dengan suaminya dan karena saat itu saksi masih baru menjadi Kepala Dusun sehingga selanjutnya saksi membawa kepada Kepala Desa dan saat itu dihadapan Kepala Desa tersebut Watiyah mengatakan bahwa obyek sengketa yang akan dijualnya kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) adalah bukan merupakan harta gono gini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu Watiyah mengatakan kepada saksi bahwa tanah obyek sengketa bukan merupakan harta gono gini sedangkan bangunan rumahnya adalah memang dibangun bersama dengan Penggugat;
- Bahwa selanjutnya oleh orang BPN yang bernama Bu Nur menyuruh untuk membuat surat pernyataan bahwa obyek sengketa bukan merupakan harta gono gini dan selanjutnya saksi bersama dengan Watiyah mendatangi Pak Lurah dan meminta tanda tangan Pak Lurah dan setelah surat pernyataan tersebut selesai selanjutnya saksi menghubungi Pak Camat dan dibuat Akta Jual Belinya dan karena Watiyah tidak bisa menulis sehingga surat perjanjian jual beli di cap jempol dihadapan Pak Lurah dan saat itu hadir Watiyah, Dodik Haryanto (Tergugat III), Pak Lurah, Kaji dan saksi;
- Bahwa setelah Akta Jual Beli selesai dibuat selanjutnya proses peralihan hak di Kantor BPN hingga akhirnya sertipikat beralih menjadi atas nama Dodik Haryanto (Tergugat III);
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa awalnya adalah milik Parto Pantes (orang tua Penggugat) dan saksi mengetahui bahwa Penggugat bekerja di luar kota dan pada saat jual beli obyek sengketa kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) tersebut Penggugat tidak ada di tempat dan saat ditanyakan oleh Pak Lurah keberadaan Penggugat dan Watiyah mengatakan tidak tahu dan keberadaan Penggugat sudah tidak diketahui lagi;
- Bahwa setahu saksi pekerjaan Watiyah sehari-hari adalah sebagai buruh cuci pada tetangga;
- Bahwa setahu saksi sejak saksi masih kecil bangunan rumah obyek sengketa disewa oleh KSP Budi Utomo namun saksi tidak tahu berapa lama jangka waktu sewanya dan hingga saat ini KSP Budi Utomo masih berkantor di obyek sengketa;
- Bahwa setelah obyek sengketa beralih kepada Dodik Haryanto (Tergugat II) setahu saksi tidak ada masalah sampai pada saat Watiyah meninggal dunia, Penggugat merasa keberatan dan mulai ribut terkait kepemilikan obyek sengketa yang mana Penggugat pernah mendatangi kantor desa bersama dengan pengacara dan LSM yang bernama Joko dan meminta agar obyek sengketa dikembalikan kepadanya;
- Bahwa setahu saksi Pengacara Penggugat bersama dengan suaminya yang bernama Joko adalah orang LSM ada beberapa kali datang ke kantor desa dan kantor Kecamatan;
- Bahwa setahu saksi sudah beberapa kali dilakukan mediasi antara Penggugat dan Dodik Haryanto (Tergugat III) baik yang dilakukan di kantor desa m

Halaman 43 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



aupun di Kecamatan dan setelah beberapa kali melakukan mediasi dan akhirnya melalui pengacaranya Penggugat meminta uang sebesar Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan oleh Dodik Haryanto (Tergugat III) bersedia memberikan uang tersebut melalui pengacara Penggugat;

- Bahwa penyerahan uang dilakukan di kantor desa dan saat itu yang hadir adalah saksi bersama dengan Pak Lurah, Dodik Haryanto (Tergugat III) bersama dengan isterinya dan seorang pendamping Dodik Haryanto (Tergugat III), Pengacara Penggugat yang bernama Lia dan suaminya yang bernama Joko namun tanpa dihadiri Penggugat yang mana menurut Joko saat itu Penggugat sedang sakit dan selanjutnya saksi menyaksikan penyerahan uang sebesar Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) rupiah tersebut dan setelah penyerahan uang tersebut dibuat kwitansi dan selanjutnya dibuat surat kesepakatan damai yang dibuat pengacara Penggugat (diperlihatkan bukti surat T.III-5 dan T.III-6 dan saksi membenarkannya);
- Bahwa saat penyerahan uang dan pembuatan kesepakatan damai tidak dihadiri Penggugat karena menurut pengacaranya Penggugat dalam keadaan sakit;
- Bahwa saksi berpikir setelah penyerahan uang dan pembuatan surat kesepakatan damai tidak ada masalah lagi namun saksi tidak mengetahui mengapa saat ini Penggugat mengajukan gugatan terhadap Dodik Haryanto (Tergugat III) karena setahu saksi sudah ada kesepakatan damai diantara keduanya;
- Bahwa saat ini bangunan rumah (obyek sengketa) masih ditempati oleh Kantor KSP Budi Utomo;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat I, Tergugat V dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi BASORI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V, namun saksi tidak kenal dengan Tergugat II dan Tergugat IV;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi adalah mantan Kepala Dusun Pancir dan mengetahui jual beli obyek sengketa antara Watiyah dengan Dodik Haryanto (Tergugat III) ;
- Bahwa permasalahan dalam perkara ini antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V adalah mengenai tanah dan rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa yang terletak di Dusun Pancir Desa Sidorejo, Kabupaten Blitar;

- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa yang terletak di Dusun Pancir, Desa Sidorejo, Kabupaten Blitar dan saat ini obyek sengketa tersebut digunakan sebagai kantor KSP Budi Utomo;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa tersebut milik Dodik Haryanto (Tergugat III);
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Dodik Haryanto (Tergugat III) terkait obyek sengketa yang terletak di Dusun Pancir, Desa Sidorejo, Kabupaten Blitar yang mana Penggugat mengatakan bahwa obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa saksi pernah diberitahu oleh Dodik Haryanto (Tergugat III) bahwa Penggugat meminta obyek sengketa dan saat itu Penggugat datang bersama dengan pengacaranya yang bernama Lia dan suaminya yang bernama Joko yang diketahui bekerja pada sebuah LSM;
- Bahwa setahu saksi Pengacara Penggugat yang bernama Lia bersama dengan suaminya yang bernama Joko ada beberapa kali datang ke kantor desa dan kantor Kecamatan untuk mempertanyakan obyek sengketa;
- Bahwa saat itu saksi diminta untuk mendampingi Dodik Haryanto (Tergugat III) menghadapi Penggugat yang saat itu didampingi Pengacara dan suaminya yang bekerja di LSM, dan ada beberapa kali dilakukan mediasi baik bertempat di kantor desa maupun di kantor Kecamatan namun tidak berhasil hingga akhirnya pengacara Penggugat dan suaminya meminta untuk bertemu di kolam renang penataran dan saat itu disampaikan bahwa alangkah baiknya kalau Penggugat diberikan uang dan akan dibuat surat bahwa Dodik Haryanto (Tergugat III) akan mengopeni Penggugat sampai tua dan saat itu Dodik Haryanto (Tergugat III) setuju untuk memberikan uang kepada Penggugat;
- Bahwa setelah pertemuan tersebut selanjutnya pengacara Penggugat meminta untuk bertemu dengan Dodik Haryanto (Tergugat III) di kantor Kecamatan dan yang hadir saat itu adalah saksi, Dodik Haryanto (Tergugat III) bersama dengan isterinya, Pengacara Penggugat yang bernama Lia dan suaminya yang bernama Joko (orang LSM) dan Kepala Desa namun saat itu Penggugat tidak hadir dengan alasan sakit;
- Bahwa selanjutnya Dodik Haryanto (Tergugat III) menyerahkan uang sejumlah Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada saksi dan selanjutnya saksi menyerahkan uang tersebut kepada Pengacara Pe

Halaman 45 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



nggugat yang bernama Lia dan suaminya yang bernama Joko, dan penyerahan uang tersebut disaksikan oleh orang-orang yang hadir saat itu dan di buat juga kwitansinya (diperlihatkan bukti T.III-5 dan T.III-6 dan saksi memb enarkannya);

- Bahwa setelah penyerahan uang tersebut selanjutnya Pengacara Penggug at dan suaminya yang bernama Joko membuat surat kesepakatan damai d an setelah adanya kesepakatan damai dan penyerahan uang tersebut baik Penggugat maupun Pengacara dan suaminya tidak pernah datang lagi me njumpai Penggugat;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa adalah milik Dodik Haryanto (Terguga t III) sebagaimana yang tertera pada sertifikatnya dan saksi mengetahui h al tersebut karena saksi pernah dimintai tolong oleh Dodik Haryanto (Tergu gat III) untuk menawarkan obyek sengketa kepada orang yang berminat un tuk membelinya;
- Bahwa saksi dimintai tolong oleh Dodik Haryanto (Tergugat III) untuk mena warkan atau mencari orang yang ingin membeli obyek sengketa dan selanj utnya karena obyek sengketa sudah ada sertifikatnya dan atas nama Dodi k Haryanto (Tergugat III) sehingga saksi menawarkan obyek sengketa ters ebut kepada Susilo (Tergugat V) dan saat itu Susilo (Tergugat V) mengatak an kalau obyek sengketa tidak ada masalah maka akan dibelinya;
- Bahwa saat itu Dodik Haryanto (Tergugat III) tidak mengenal Susilo (Tergu gat V) dan selanjutnya saksi memperkenalkannya kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) dan terjadi jual beli obyek sengketa kepada Susilo (Tergugat V) dan saat itu Susilo (Tergugat V) mau dan berminat membeli obyek seng keta karena sudah ada penyelesaiannya;
- Bahwa selanjutnya proses jual beli obyek sengketa dilakukan di kantor PP AT kemudian obyek sengketa beralih menjadi atas nama Susilo (Tergugat V) namun saksi tidak mengetahui secara jelas proses peralihannya;
- Bahwa saksi mengetahui apakah antara Dodik Haryanto (Tergugat III) dan Penggugat ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi berpikir setelah penyerahan uang dan pembuatan surat kese pakatan damai antara Dodik Haryanto (Tergugat III) dengan Penggugat tid ak ada masalah lagi dan saksi tidak mengetahui mengapa saat ini Penggu gat mengajukan gugatan terhadap Dodik Haryanto (Tergugat III) karena se tahu saksi sudah ada kesepakatan damai diantara keduanya;
- Bahwa saat ini bangunan obyek sengketa masih ditempati oleh kantor KS P Budi Utomo;



Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat I, Tergugat V dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat I, Tergugat V dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat IV mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Akta Jual Beli Nomor: 208/2018, tertanggal 03 Agustus 2018, yang dibuat dan ditandatangani oleh Slamet Suwadi, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menerangkan bahwa pada tanggal 03-08-2018 telah dilakukan jual beli antara DODIK HARYANTO (Pihak Pertama/Penjual) dengan SUSILO (Pihak Kedua/Pembeli) terhadap sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/ 2002, Luas 294 M2, terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, atas nama pemegang hak DODIK HARYANTO, beserta lampirannya, diberi tanda **T.IV-1**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.IV-1 tersebut, telah dibubuhi materai secukupnya serta telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain surat bukti tersebut, Tergugat IV tidak mengajukan Saksi walaupun telah diberi waktu dan kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat V mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Luas 294 M2, atas nama pemegang hak SUSILO, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten, diberi tanda **T.V-1**;
2. Foto copy Akta Jual Beli Nomor: 208/2018, tertanggal 03 Agustus 2018, yang dibuat dan ditandatangani oleh Slamet Suwadi, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menerangkan bahwa pada tanggal 03-08-2018 telah dilakukan jual beli antara DODIK HARYANTO (Pihak Pertama/Penjual) dengan SUSILO (Pihak Kedua/Pembeli) terhadap sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/ 2002, Luas 294 M2,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, atas nama pemegang hak DODIK HARYANTO, beserta lampirannya, diberi tanda **T.V-2**;

3. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD-BPHTB) Nomor 006266 atas nama wajib pajak SUSILO, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar, diberi tanda **T.V-3**;
4. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD-BPHTB) Nomor 000488 atas nama wajib pajak SUSILO, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar, diberi tanda **T.V-4**;
5. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3505061806680001, tanggal 28-09-2012, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Blitar, atas nama SUSILO, diberi tanda **T.V-5**;
6. Foto copy Kartu Keluarga (KK) Nomor 3505061308061897, tanggal 07-11-2014, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Blitar atas nama Kepala Keluarga SUSILO, diberi tanda **T.V-6**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.V-1 s/d T.V-6 tersebut, telah dibubuhi materai secukupnya serta telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain surat bukti tersebut, Tergugat V tidak mengajukan Saksi walaupun telah diberi waktu dan kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung/SEMA Nomor 7 Tahun 2001, maka Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*descente*) terhadap obyek sengketa dalam perkara ini pada hari Kamis, tanggal 25 April 2019, yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan setempat (sket/gambar tanah sengketa terlampir) dan mendapatkan fakta-fakta sebagai berikut:

- Dari pihak Penggugat hadir Penggugat dan Kuasa Penggugat;
- Dari pihak Tergugat I, hadir Tergugat I dan Kuasa Tergugat I;
- Dari pihak Tergugat III, hadir Tergugat III dan Kuasa Tergugat III;
- Dari Tergugat V hadir sendiri;

H a l a m a n 48 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V sama-sama membenarkan lokasi/letak dan luas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah yang sedang diperiksa sekarang ini;
- Bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V membenarkan bahwa obyek sengketa adalah berupa tanah dan bangunan rumah yang saat ini dijadikan sebagai kantor KSP Budi Utomo;
- Bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V sepakat dan menjelaskan secara lengkap mengenai batas-batas tanah dan rumah (obyek sengketa) tersebut yaitu:

Sebelah Utara : Tahah Siti Ana Umayah;

Sebelah Timur : Tanah Warsi Ridwan;

Sebelah Selatan : Tanah Munawaroh;

Sebelah Barat : Jalan Raya;

- Bahwa Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V membenarkan jika tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut saat ini masih ditempati atau dikuasai oleh KSP Budi Utomo (Tergugat I);
- Bahwa Penggugat maupun Tergugat I mengakui bahwa obyek sengketa dikuasai atau ditempati oleh KSP Budi Utomo (Tergugat I) berdasarkan perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan Watiyah (isteri Penggugat);
- Bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I mengakui bahwa sebagian bangunan kantor KSP Budi Utomo (Tergugat I) adalah bangunan asal yang dibangun ketika Watiyah masih hidup dan yang membuat bangunan rumah tersebut adalah Samuri (Penggugat) dan sebagian lagi adalah bangunan lama yang direnovasi oleh KSP Budi Utomo (Tergugat I) karena digunakan sebagai kantor KSP Budi Utomo (Tergugat I);
- Bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I mengakui bahwa dahulu Samuri (Penggugat) bertempat tinggal dan hidup bersama sebagai pasangan suami isteri di bangunan rumah obyek sengketa tersebut;
- Baik Tergugat I mengetahui bahwa obyek sengketa sudah dijual dan beralih kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) ketika Watiyah masih hidup dan jual beli terjadi selama masa sewa obyek sengketa berjalan dan Dodik Haryanto (Tergugat III) mengetahui bahwa KSP Budi Utomo menyewa obyek sengketa hingga tahun 2024;
- Bahwa Dodik Haryanto (Tergugat III) mengakui bahwa obyek sengketa dibelinya dari Watiyah pada tahun 2015;
- Bahwa Susilo (Tergugat V) mengakui bahwa obyek sengketa dibelinya dari Dodik Haryanto (Tergugat III) pada tahun 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III, dan Tergugat V telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis masing-masing



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 11 Juli 2019, hal mana materi Kesimpulan Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V 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 merupakan satu kesatuan dengan putusan ini, yang untuk mempersingkat putusan ini sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

A. DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam gugatannya Penggugat permohonan agar meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Luas 294 M², untuk Nama Yang Berhak Dan Pemegang Hak Lain Lainnya *Susilo*, Tanggal lahir 18 Juni 1968, terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Blitar;

Menimbang, bahwa gugatan provisi merupakan permohonan kepada hakim agar ada tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Di dalam penjelasan Pasal 185 HIR disebutkan putusan provisionil yaitu keputusan atas tuntutan supaya di dalam hubungan pokok perkaranya dan menjelang pemeriksaan pokok perkara itu, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua pihak;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Penggugat telah dipertimbangkan dan dikabulkan oleh Majelis Hakim yakni perintah meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Luas 294 M², untuk Nama Yang Berhak Dan Pemegang

Halaman 50 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Lain Lainnya *Susilo*, Tanggal lahir 18 Juni 1968, terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar sampai dengan adanya putusan yang mempunyai kekuatan tetap;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa Tergugat I menolak gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas Tergugat I akui;
2. Memohon Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menolak gugatan Penggugat, atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim menilai bahwa telah masuk dalam domain pembuktian sehingga pertimbangan atasnya melalui mekanisme pembuktian dalam pokok perkara, sehingga harus dikesampingkan sehingga eksepsi Tergugat I harus dinyatakan tidak;

Eksepsi Tergugat III sebagai berikut:

I. Pengadilan Negeri Blitar tidak berwenang mengadili;

1. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat pada petitum angka 3 yang pada pokoknya meminta Pengadilan Negeri Blitar untuk menetapkan bahwa objek sengketa adalah merupakan harta bersama/harta gono-gini dalam pernikahan antara Penggugat dengan WATIYAH (almarhumah), namun oleh karena Penggugat dan almarhumah WATIYAH beragama Islam maka untuk menetapkan terkait dengan harta bersama dalam perkawinannya adalah merupakan wewenang dari pada Pengadilan Agama, BUKAN wewenang dari pada Pengadilan Negeri Blitar, hal tersebut telah secara jelas diatur dalam ketentuan pasal 49 ayat 1 Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009



tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama;

2. Bahwa selain itu, dalam petitum angka 7 dan 8 gugatan Penggugat juga meminta Pengadilan Negeri Blitar untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, surat ukur tanggal 02-08-2002, Nomor: 00048/Sidorejo/2002, luas 294 M², Nama yang berhak dan pemegang hak lainnya DODIK HARYANTO, tanggal lahir 05 Agustus 1987 (Tergugat III) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, **serta** menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, surat ukur tanggal 02-08-2002, Nomor: 00048/Sidorejo/2002, luas 294 M², Nama yang berhak dan pemegang hak lainnya SUSILO, tanggal lahir 18 Juni 1968 (Tergugat V) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Padahal, Sertifikat Hak Milik Nomor 4038 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar dimaksud nyata-nyata merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga untuk menyatakan sah atau tidaknya atau tidak mempunyai kekuatan hukum adalah menjadi kewenangan (kompetensi absolut) dari pada Pengadilan Tata Usaha Negara, hal tersebut telah secara jelas diatur dalam Undang-undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 47, yang menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;
3. Bahwa mendasari atas ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, maka konsekuensi yuridik Pengadilan Negeri Blitar nyata-nyata tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
4. Bahwa oleh karena berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan Pengadilan Negeri Blitar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa gugatan perkara ini menurut hukum WAJIB menyatakan tidak berwenang untuk mengadili gugatan perkara ini.

II. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

1. Bahwa mendasari petitum gugatan pada angka 7 dan 8 yang pada pokoknya meminta agar Pengadilan Negeri Blitar menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka dengan tidak diikutsertakannya Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar selaku instansi yang



menerbitkan/mengeluarkan Sertifikat Hak Milik yang memiliki kewenangan berdasarkan Undang-Undang untuk melakukan peng-administrasian pertanahan sebagai pihak dalam perkara ini jelas-jelas gugatan a quo merupakan gugatan yang kurang kurang pihaknya (*plurium litis consortium*);

2. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) hal mana merupakan salah satu klasifikasi gugatan *error in persona*, sehingga akibat hukum yang ditimbulkan gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil karena mengandung cacat formil, karenanya itu sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Bahwa oleh karena gugatan a quo nyata-nyata sebagai gugatan yang kurang pihak, maka sudah sepatutnya gugatan perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

III. *Premtoire exceptie*;

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak dan kedudukan untuk mengajukan gugatan atas obyek sengketa, karena sebelum perkara ini diajukan antara Penggugat dengan Tergugat III telah dilakukan penyelesaian secara damai dan kekeluargaan dimana pada saat itu Penggugat juga telah memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya yang tergabung dalam "*Tim Divisi Hukum Advokasi Ormas Gannas*" untuk mengurus dan menyelesaikan permasalahan ini;
2. Bahwa sehubungan dengan telah terselesaikannya atas permasalahan tersebut, Tergugat III telah menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 25 Juni 2017 kepada Penggugat yang diterima oleh kuasa hukumnya, sebagai kompensasi dari penjualan tanah obyek sengketa yang sebenarnya bukan merupakan kewajiban/tanggung jawab Tergugat III selaku pembeli melainkan seharusnya menjadi kewajiban WATIIYAHalmarhumah atau ahli warisnya selaku penjual;
3. Bahwa oleh karena terkait dengan permasalahan ini telah terjadi penyelesaian antara Penggugat dengan Tergugat III, dimana uang kompensasi dimaksud telah diserahkan oleh Tergugat III dan diterima oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya, maka Penggugat nyata-nyata tidak lagi memiliki hak dan kedudukan untuk mengajukan gugatan terkait dengan obyek sengketa a quo, karenanya itu sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);



Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat III perlu kiranya Majelis Hakim menguraikan terlebih dahulu hal-hal yang berkaitan dengan eksepsi yang mana Eksepsi diartikan sebagai suatu tangkisan atau sanggahan yang tidak menyangkut pokok perkara. Eksepsi disusun dan diajukan berdasarkan isi surat gugatan yang dibuat Penggugat dengan cara mencari kelemahan-kelemahan ataupun hal lain di luar perlawanan yang dapat menjadi alasan surat 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 permohonan gugatan yang dibuat Penggugat akan tetapi tidak menyangkut pokok perkara 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. 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 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 atau



kuasanya sudah pernah diperkarakan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga surat gugatan 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 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 exepatie), yaitu eksepsi dari Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya pada surat gugatan Penggugat atau kuasanya disebabkan mereka tidak mempunyai kualitas/kedudukan untuk mengajukan gugatannya;
 - f. Eksepsi koneksitas (connexiteit exceptie), yaitu eksepsi dari Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan 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 exepatie), yaitu eksepsi dari Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan 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 exepatie), 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 exepatie/dilatory exepation), yaitu eksepsi dengan bertitik tolak pada ketentuan hukum material dan mempunyai sifat menunda agar perkara jangan diteruskan;
 - b. Eksepsi peremtoir (peremtoire exepatie/peremtory exepation), yaitu eksepsi yang juga berdasarkan hukum material dan bertujuan untuk mengagalkan gugatan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Kuasa Tergugat III tersebut, Kuasa a Penggugat telah mengajukan replik yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi (jawaban) Terlawan III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara;

DALAM REKONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Penggugat Rekonsensi tidak berkualitas hukum mengajukan gugatan perkara a quo karena bertentangan dengan maksud Pasal 1354 KUHPerduta;
- Menyatakan gugatan Rekonsensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat III Konpensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat III untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat III dan tanggapan yang dikemukakan oleh Kuasa Penggugat terhadap eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat III pada poin kesatu mengenai Kompetensi Absolut Badan Peradilan yakni Pengadilan Agama dan Pengadilan Tata Usaha Negara, dimana Pengadilan Negeri Blitar dinyatakan tidak berwenang mengadili perkara a quo dan terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim setelah mencermati isi gugatan Penggugat dimana yang dituntut oleh pihak Penggugat dalam gugatannya adalah bukan menyangkut pembagian harta bersama atau gono gini atau mengenai keahliwarisan walaupun Penggugat beragama Islam melainkan mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah dan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga yang harus dijadikan rujukan mengenai permasalahan perbuatan melawan hukum tersebut adalah Hukum Perdata yang berlaku (hukum positif). Selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat III dalam hal untuk menyatakan sah atau tidaknya Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, luas 294 M2 atas nama pemegang

Halaman 56 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



- g hak SUSILO (Tergugat V) adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, dan terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim dikarenakan perlu pembuktian lebih lanjut dan sudah menyangkut atau berkaitan dengan materi pokok perkara yang harus dibuktikan di persidangan maka akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, sehingga dengan demikian terhadap eksepsi point kesatu Tergugat III tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Blitar berwenang mengadili perkara a quo;
2. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat III pada point kedua mengenai gugatan kurang pihak (Plurium litis consortium), dimana dalam gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat yang menuntut haknya atau ingin mempertahankan atau membela hak tersebut, maka pihak Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini. Untuk menentukan apakah Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar dan semua orang yang menguasai obyek sengketa harus ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, terhadap hal tersebut perlu pembuktian lebih lanjut dalam pemeriksaan perkara dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;
 3. Bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat III pada poin ketiga mengenai Premtoire exceptie dimana sebelum perkara diajukan sudah dilakukan penyelesaian secara damai dan kekeluargaan melalui perantaraan "Tim Divisi Hukum Advokasi Ormas Gannas" yang ditunjuk dan diberikan kuasa oleh Penggugat untuk mengurus dan menyelesaikan permasalahan ini, dimana terhadap hal tersebut menurut Majelis Hakim dikarenakan sudah menyangkut pada materi pokok perkara gugatan ini oleh karenanya perlu pembuktian lebih lanjut dalam pemeriksaan perkara dan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat III sebagaimana tersebut diatas berkaitan dengan fakta dari pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut yang nantinya secara *mutatis mutandis* akan diperiksa dan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara, sehingga keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III tersebut menurut hukum haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa mengenai obyek sengketa dalam perkara ini, setelah Majelis Hakim memperhatikan gugatan Penggugat dan hasil pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa, maka obyek sengketa dalam perkara ini adalah berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Dusun Pancir, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, seluas 294 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Siti Ana Umayah;
- Sebelah Timur : Tanah milik Warsi Ridwan;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Munawaroh;
- Sebelah Barat : Jalan Raya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah menikah dengan seorang wanita yang bernama Watiyah yang mana selama perkawinan tidak dikaruniai keturunan (anak) dan bertempat tinggal di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar hingga pada tanggal 4 Januari 2017 Watiyah meninggal dunia;
- Bahwa selama perkawinan, Penggugat dan Watiyah mempunyai harta bersama/gono gini berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang asalnya adalah milik Parto dan Pantes (orang tua Penggugat/mertua Watiyah) dan pada tanggal 02 September 2003, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 515/Ponggok/2003, yang dibuat dihadapan Panut Iksan Martono, S.H., selaku PPAT Kabupaten Blitar telah dilakukan jual beli dan selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, luas 294 M2, yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, yang semula atas nama pemegang hak PARTO dan PANTES kemudian beralih kepemilikannya menjadi atas nama pemegang hak WATIYAH;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut berada di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar dengan berbatasan:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Siti Ana Umayah;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Warsi Ridwan;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Munawaroh;
 - Sebelah Barat : Jalan Raya;

Halaman 58 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, harta bersama (obyek sengketa) tersebut telah disewakan kepada KSP Budi Utomo (Tergugat I) dan hingga saat ini obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat I;
- Bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat, obyek sengketa oleh Watiyah telah dijual kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 141/2015 tanggal 11 September 2015, yang dibuat dihadapan Achmad Cholik, S.Sos., M.M. S.H., selaku PPATS Camat Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, luas 294 M2, yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, yang semula atas nama pemegang hak WATIYAH kemudian beralih kepemilikannya menjadi atas nama pemegang hak DODIK HARYANTO (Tergugat III);
- Bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat, obyek sengketa oleh Dodik Haryanto (Tergugat III) telah dijual kepada Susilo (Tergugat V) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 208/2018 tanggal 03 Agustus 2018, yang dibuat dihadapan Slamet Suwadi, S.H., selaku PPAT Kabupaten Blitar dan selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, luas 294 M2, yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, yang semula atas nama pemegang hak DODIK HARYANTO (Tergugat III) kemudian beralih kepemilikannya menjadi atas nama pemegang hak SUSILO (Tergugat V);
- Bahwa sebelum dilakukan jual beli obyek sengketa antara Watiyah dengan Dodik Haryanto (Tergugat III) seharusnya Tergugat II selaku PPAT meminta data-data atau dokumen pendukung dari Watiyah selaku Penjual seperti KTP atau nama Watiyah, Kartu Keluarga (KK) yang tertulis atas nama Kepala Keluarga Samuri (Penggugat) dan Duplikat Kutipan Akta Nikah sebagai kelengkapan administrasi namun ternyata tidak dilakukan oleh Tergugat II;
- Bahwa oleh karena obyek sengketa merupakan harta bersama/harta gono-gini dalam perkawinan antara Penggugat dan Watiyah maka untuk mengalihkan hak atas obyek sengketa baik atas dasar sewa menyewa kepada Tergugat I maupun atas dasar jual beli lepas dari Watiyah kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) harus mendapat persetujuan dari Penggugat sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan cacat menurut hukum sehingga harus dibatalkan;

Halaman 59 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Pertama : Tentang menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor00048/Sidorejo/2002, luas 294 M2, untuk nama yang berhak dan pemegang hak lain atas nama SUSILO, tanggal lahir 18 Juni 1968, terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Blitar;
- Kedua : Tentang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah merupakan harta bersama/harta gono gini dalam perkawinan antara Penggugat dengan Watiyah (almarhumah);
- Ketiga : Tentang menyatakan bahwa sewa menyewa yang telah dilakukan oleh Watiyah (almarhumah) kepada Tergugat I tanpa persetujuan Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- Keempat : Tentang menyatakan bahwa jual beli lepas atas obyek sengketa sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 141/2015, tanggal 11 September 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Achmad Cholik, S. Sos.,M.M., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (Tergugat I) antara Watiyah (almarhumah) dengan Tergugat III adalah cacat dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Kelima : Tentang menyatakan bahwa jual beli lepas atas obyek sengketa sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 208/2018, tanggal 03 Agustus 2018, yang dibuat oleh dan dihadapan Slamet Suwadi, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Blitar (Tergugat IV) antara Tergugat III dengan Tergugat V adalah cacat dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Keenam : Tentang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor00048/Sidorejo/2002, luas 294 M2, atas nama pemegang hak DODIK HARYANTO, tanggal lahir 05 Agustus 1987 (Tergugat III) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

Halaman 60 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ketujuh : Tentang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor00048/Sidorejo/2002, luas 294 M2, atas nama pemegang hak SUSILO, tanggal lahir 18 Juni 1968 (Tergugat IV) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Kedelapan : Tentang menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun;
- Kesembilan: Tentang menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya jika membantah putusan terhitung sejak perkara diputus oleh Pengadilan Negeri Blitar;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagaimana dalil jawabannya mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I menyatakan tidak benar Tergugat I telah menguasai obyek sengketa karena Tergugat I hanya sebatas sebagai pihak yang menyewa obyek sengketa pada alm Watiyah (isteri Penggugat) untuk jangka waktu sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2024 berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Watiyah (isteri Penggugat) dengan Tergugat I;
- Bahwa Tergugat III menyatakan bahwa Penggugat sejak tahun 1993 s/d tahun 2006 pergi meninggalkan Watiyah dan Penggugat pernah kembali namun sejak tahun 2008 hingga Watiyah meninggal dunia, Penggugat pergi meninggalkan Watiyah dan tidak diketahui lagi keberadaannya bahkan ketika Watiyah membeli obyek sengketa tanpa campur tangan Penggugat begitu pula ketika Watiyah menyewakan obyek sengketa kepada Tergugat I guna membayar kekurangan pembelian obyek sengketa dan pembelian obyek sengketa dilakukan Watiyah dihadapan pejabat yang berwenang demikian pula halnya ketika obyek sengketa dijual kepada Tergugat III melalui dan dihadapan pejabat yang berwenang dan selama proses peralihannya tidak ada pihak yang keberatan termasuk Penggugat;
- Bahwa Tergugat IV menyatakan obyek sengketa sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 adalah hasil pemecahan dari hak milik Nomor 2639, Desa Sidorejo atas nama Parto Pantes, tahun 2002 yang mana telah dijual kepada Watiyah berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Panut Iksan Martono, S. H. pada tanggal 02-09-2003 Nomor 515/Ponggok/2003 dan selanjutnya obyek sengketa dijual kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) dengan Akta Jual Beli

Halaman 61 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11-09-2015, Nomor 141/2015 yang dibuat oleh Camat Ponggok yaitu Achmad Cholik, S.Sos.,M.M. dan selanjutnya obyek sengketa dijual kepada S usilo (Tergugat V) dengan Akta Jual Beli tanggal 03-08-2018 Nomor 208/2018 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Slamet Suwadi, S.H.;

- Bahwa Tergugat V menyatakan obyek sengketa dibeli dari Dodik Haryanto (T ergugat III) melalui proses yang benar dan disaksikan oleh Kamituwo (Bapak Slamet), Kepala Desa (Bapak Sukanto) dan disaksikan oleh Pak Bas dan sel anjutnya dibuat Akta Jual Beli dihadapan Slamet Suwadi, S.H. PPAT Kabupat en Blitar dan diteruskan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan sela njutnya obyek sengketa beralih menjadi atas nama Susilo (Tergugat V) dan T ergugat V tidak mengetahui perihal obyek sengketa adalah harta gono gini W atiyah dengan Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR pihak Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim melakukan pemeriksaan terhadap materi pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah gugatan yang diajukan Penggugat telah sepenuhnya memenuhi ketentuan formil sebagaimana syarat sah suatu gugatan;

Menimbang, bahwa dalam menyusun surat gugatan terdapat 3 (tiga) ketentuan/syarat formil yang harus dipenuhi yaitu :

1. *Gugatan harus jelas*, baik mengenai subyek, obyek maupun posita dan petitumnya, misalnya, alas hak Penggugat atau alasan hukum yang menjadi dasar gugatan, identitas Penggugat dan Tergugat serta obyeknya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 5 Juni 1975, Nomor 616 K/SIP/1973);
2. *Gugatan harus lengkap*, baik mengenai subyek, obyek, posita dan petitumnya, artinya harus memuat secara lengkap fakta hukum yang menjadi dasar gugatan, serta konsekuensi logis dari fakta itu terhadap permintaan-permintaan Penggugat yang dimuat dalam Petitum, jadi tidak ada yang terlewatkan, misalkan kurang pihak, kurang lengkap identitas subyek maupun obyeknya, serta kurang lengkap mengenai petitumnya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 28 Nopember 1956, Nomor 195 K/SIP/1955);
3. *Gugatan harus sempurna*, artinya selain memperhatikan syarat jelas dan lengkap, juga harus memperhatikan logika-logika hukum yang dapat

Halaman 62 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



menimbulkan konsekwensi, bahwa hal-hal tersebut harus diajukan dalam surat gugatan, misalnya untuk perkara perbuatan melawan hukum, harus ada petitum yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa konsekwensi dari tidak dipenuhinya salah satu syarat formil sebagaimana tersebut diatas maka terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 7 (tujuh) surat bukti yang selanjutnya diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 dan mengajukan 5 (lima) orang Saksi yaitu saksi Nur Rokhim, saksi Purwaji, saksi Soemarsanto Djoko Santoso, saksi Sukanto dan saksi Tohari;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan 3 (tiga) surat bukti selanjutnya diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-3 dan mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu saksi Kusrianto dan saksi Anis Ariani;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan 6 (enam) surat bukti selanjutnya diberi tanda T.III-1 sampai dengan T.III-6 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Slamet dan saksi Basori;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah mengajukan 1 (satu) surat bukti selanjutnya diberi tanda T.IV-1 namun tidak mengajukan Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V telah mengajukan 6 (enam) surat bukti selanjutnya diberi tanda T.V-1 sampai dengan T.V-6 namun tidak mengajukan Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR pihak Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalil-dalil pada pokok gugatan Penggugat tersebut yang perlu dibuktikan adalah:

- Apakah benar Penggugat dengan Watiyah adalah merupakan pasangan suami istri yang sah;
- Apakah benar dalam perkawinan Penggugat dengan Watiyah (alm) memperoleh harta bersama (gono gini) berupa tanah dan rumah yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa);

- Apakah benar Penggugat berhak mewaris atas harta warisan peninggalan Watiyah (alm) yaitu harta bersama (gono-gini) berupa tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut;
- Apakah perbuatan Para Tergugat yang telah mengalihkan obyek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, prinsip dari pewarisan adalah:

1. Hak Waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian (Pasal 830 KUHPerdata);
2. Adanya hubungan darah di antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris (Pasal 832 KUHPerdata), dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika Pewaris meninggal dunia. Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami/isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip tersebut, maka yang berhak mewaris hanyalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris, baik itu berupa keturunan langsung maupun orang tua, saudara, nenek/kakek atau keturunannya dari saudara-saudaranya. Sehingga, apabila dimasukkan dalam kategori, maka yang berhak mewaris ada empat golongan besar, yang untuk Golongan I (utama) yaitu suami/isteri yang hidup terlama dan anak/keturunannya (Pasal 852 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat dan Watiyah adalah benar merupakan pasangan suami isteri yang sah dan dalam perkawinan Penggugat dengan Watiyah (alm) memperoleh harta bersama (gono gini) berupa tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa);

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti P-4 yaitu Duplikat Akta Nikah Nomor B-137/Kua.13.35.19/Pw.01/09/2017 tanggal 04 September 2017, yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Donomulyo, Kabupaten Malang, yang menerangkan sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kutipan Akta Nikah Nomor 236/04/VIII/84 tanggal 09 Agustus 1984, telah dilangsungkan akad nikah pada hari Kamis, tanggal 09 Agustus 1984 antara SAMURI, anak dari Parto (ayah) dan Pantes (ibu) dengan WATIYAH, anak dari Ngadimun (ayah) dan Waginem (ibu);

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti P-3 yaitu Kartu Keluarga (KK) Nomor 3505061106070002 tanggal 11 Juni 2007 atas nama Kepala Keluarga SAMURI, yang dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Ponggok, yang menerangkan bahwa Kepala Keluarga adalah SAMURI, dengan susunan anggota keluarga WATIYAH (isteri) dan DODIK HARYANTO (anak);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Duplikat Akta Nikah Nomor B-137/Kua.13.35.19/Pw.01/09/2017 tanggal 04 September 2017 tersebut dan berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat yakni saksi Nur Rokhim, saksi Purwaji, saksi Sukanto (Kepala Desa) dan saksi Tohari yang menyatakan bahwa Penggugat dan Watiyah (alm) adalah pasangan suami isteri namun selama perkawinannya tidak dikaruniai anak (keturunan) namun Penggugat dan isterinya (Watiyah) mengasuh atau merawat seorang anak laki-laki secara adat (tanpa dokumen dari negara) yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) dan sampai dengan Watiyah meninggal dunia pada tanggal 4 Januari 2017 keduanya tidak pernah bercerai, sehingga berdasarkan bukti surat P-1 dan keterangan saksi-saksi tersebut telah terbukti bahwa pada hari Kamis, tanggal 09 Agustus 1984, telah dilangsungkan akad nikah antara SAMURI, anak dari Parto (ayah) dan Pantes (ibu) dengan WATIYAH, anak dari Ngadimun (ayah) dan Waginem (ibu) dan selama pernikahannya tidak dikaruniai keturunan (anak) namun mengangkat atau mengasuh seorang anak laki-laki secara adat (tidak mempunyai dokumen dari negara) yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat II) sebagaimana yang tertera pada bukti surat bertanda P-2 berupa Kartu Keluarga (KK) Nomor 3505061106070002 tanggal 11 Juni 2007 atas nama Kepala Keluarga SAMURI, yang dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Ponggok, yang menerangkan bahwa Kepala Keluarga adalah SAMURI (Penggugat), dengan susunan anggota keluarga WATIYAH (isteri) dan DODIK HARYANTO (anak);

Menimbang, bahwa dipersidangan saksi Nur Rokhim menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan isterinya yang bernama Watiyah karena merupakan tetangga dan bertempat tinggal di Dusun Pancir, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, yang jaraknya sekitar 100 m (seratus) meter dari rumah Penggugat (obyek sengketa) tersebut;

Halaman 65 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek sengketa awalnya adalah berupa tanah kosong milik Parto dan Pantes (orang tua Penggugat) dan selanjutnya dibeli oleh Penggugat dan istrinya (Watiyah) dan setelah membeli tanah tersebut selanjutnya Penggugat membuat bangunan sederhana sebagai tempat tinggal (rumah) dan selanjutnya Penggugat dan istrinya (Watiyah) tinggal di tanah dan bangunan (obyek sengketa) tersebut;
- Bahwa dalam perkawinan Penggugat dengan Watiyah tidak dikaruniai anak namun keduanya mengasuh atau merawat seorang anak laki-laki secara adat (tidak ada dokumen dari negara) yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) dan sejak kecil Dodik Haryanto (Tergugat III) tinggal bersama dengan Penggugat dan Watiyah di tanah dan rumah (obyek sengketa) tersebut;
- Bahwa untuk menghidupi dan menafkahi keluarganya Penggugat merantau dan bekerja di luar negeri (Malaysia) dan di Kalimantan;

Menimbang, bahwa dipersidangan saksi Purwaji menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bertetangga dengan Penggugat dan Watiyah, dimana sejak kecil saksi tinggal di Dusun Pancir, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Penggugat dan Watiyah kalau tanah (obyek sengketa) asalnya adalah milik Parto dan Pantes (orang tua Penggugat) dan kemudian dibeli oleh Penggugat dan Watiyah, bahwa pada waktu membeli tanah (obyek sengketa) tersebut Penggugat sudah menikah dengan Watiyah;
- Bahwa dalam perkawinan Penggugat dengan Watiyah tidak dikaruniai anak namun keduanya mengasuh atau merawat seorang anak laki-laki secara adat (tidak ada dokumen dari negara) yang bernama Dodik Haryanto (Tergugat III) dan sejak kecil Dodik Haryanto (Tergugat III) tinggal bersama dengan Penggugat dan Watiyah di tanah dan rumah (obyek sengketa) tersebut;
- Bahwa untuk menghidupi dan menafkahi keluarganya Penggugat merantau dan bekerja di luar negeri (Malaysia) dan di Kalimantan;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Nur Rokhim dan keterangan saksi Purwaji tersebut diatas didukung dengan keterangan saksi Sukanto (Kepala Desa Sidorejo) dan saksi Tohari yang merupakan tetangga Penggugat yang mendukung kebenaran bahwa Penggugat dengan Watiyah (alm) adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan pasangan suami istri yang sah, dan dalam perkawinan Penggugat dengan Watiyah (alm) tidak dikaruniai anak/keturunan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam jawabannya maupun bukti surat yang diajukan pihak Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang mana Para Tergugat tidak pernah menyangkal terhadap dalil gugatan Penggugat tentang status perkawinan Penggugat dan Watiyah (alm) tersebut, hal mana terdapat dalil gugatan Penggugat tersebut juga didukung dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I yakni saksi Kusrianto dan saksi Anis Ariani yang merupakan karyawan KSP Budi Utomo, yang menerangkan bahwa sejak bekerja sebagai karyawan pada kantor KSP Budi Utomo, saksi-saksi tersebut mengetahui bahwa Penggugat dan Watiyah (alm) adalah pasangan suami isteri dan keduanya tinggal bersama atau bertempat tinggal di tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) yang telah disewa oleh KSP Budi Utomo (Tergugat I) dan dijadikan sebagai kantor KSP Budi Utomo tersebut dan hingga Watiyah meninggal dunia keduanya tidak pernah bercerai, hal mana didukung pula dengan keterangan saksi dari Tergugat III yakni saksi Slamet dan saksi Basori yang juga menerangkan bahwa Penggugat dan Watiyah (alm) adalah pasangan suami isteri dan bertempat tinggal bersama di tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) yang dijadikan Tergugat I sebagai kantor KSP Budi Utomo;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Tergugat I dan Tergugat III berupa bukti surat maupun saksi-saksi, ternyata tidak ada bukti yang menyatakan atau menerangkan bahwa Penggugat dan Watiyah bukan merupakan pasangan suami isteri atau tidak pernah menikah secara sah, sehingga menurut Majelis Hakim bahwa dari bukti surat maupun bukti saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat dan Watiyah adalah benar pasangan suami isteri yang menikah secara sah dan selama perkawinannya keduanya tidak pernah bercerai hingga Watiyah meninggal dunia pada tanggal 4 Januari 2017, sebagaimana Surat Kematian Nomor 472.12/10/409.25.9/2019 tanggal 6 Februari 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar dalam perkawinan Penggugat dengan Watiyah memperoleh harta bersama (gono gini) berupa tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, luas 294 M2 (obyek sengketa);

Halaman 67 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Menimbang, bahwa ketentuan mengenai harta bersama telah diatur di dalam ketentuan Pasal 35 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagai berikut:

- (1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama;
- (2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain;

Menimbang, bahwa menurut Wahjono Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif dalam buku Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia, Jakarta, Universitas Indonesia 2016 halaman 89, bahwa harta benda perkawinan menurut undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan terbagi atas:

1. Harta bersama adalah harta yang diperoleh sepanjang perkawinan berlangsung sejak perkawinan dilangsungkan hingga perkawinan berakhir atau putusnya perkawinan akibat perceraian, kematian maupun putusan Pengadilan;

Harta bersama meliputi:

- a. Harta yang diperoleh sepanjang perkawinan berlangsung;
- b. Harta yang diperoleh sebagai hadiah, pemberian atau warisan apabila tidak ditentukan demikian;
- c. Utang-utang yang timbul selama perkawinan berlangsung kecuali yang merupakan harta pribadi masing-masing suami-istri;

2. Harta pribadi adalah harta bawaan masing-masing suami istri yang merupakan harta tetap di bawah penguasaan suami istri yang merupakan harta yang bersangkutan sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian kawin. Dengan kata lain, harta pribadi adalah harta yang telah dimiliki oleh suami istri sebelum mereka melangsungkan perkawinan;

Harta pribadi meliputi:

- a. Harta yang dibawa masing-masing suami istri ke dalam perkawinan termasuk utang yang belum dilunasi sebelum perkawinan dilangsungkan;
- b. Harta benda yang diperoleh sebagai hadiah atau pemberian dari pihak lain kecuali ditentukan lain;
- c. Harta yang diperoleh suami atau istri karena warisan kecuali ditentukan lain;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bahwa dalam perkawinan Peng gugat dengan Watiyah memperoleh harta bersama (gono gini) berupa tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) yang terletak di Desa Sidorejo,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-5 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, luas 294 M2 yang semula atas nama pemegang hak Parto dan Pantes dan selanjutnya beralih menjadi atas nama pemegang hak Watiyah;

Menimbang, bahwa dipersidangan saksi Penggugat yakni saksi Nur Rokhim, saksi Purwaji, saksi Tohari yang sama-sama menerangkan bahwa setelah melangsungkan pernikahan, Penggugat dan istrinya (Watiyah) membeli sebidang tanah yang asalnya adalah milik orang tua Penggugat yang bernama Parto (ayah Penggugat) dan Pantes (ibu Penggugat) yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar dan setelah dibeli selanjutnya Penggugat membangun rumah sederhana di atas tanah (obyek sengketa) dan setelah rumah selesai dibangun selanjutnya Penggugat dan istrinya (Watiyah) bertempat tinggal pada bangunan rumah yang berdiri di atas tanah obyek sengketa, yang mana keterangan saksi tersebut didukung dengan keterangan saksi Sukanto yang merupakan Kepala Desa Sidorejo dan saksi Semarsanto Djoko Santoso (BP N) yang menerangkan bahwa awalnya obyek sengketa adalah milik Parto dan Pantes dan selanjutnya beralih menjadi atas nama Watiyah (isteri Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli tahun 2003 dihadapan Panut Iksan Martono, S.H., selaku PPAT Kabupaten Blitar, sebagaimana yang tertera pada Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5 dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi tersebut diatas, maka terbukti bahwa tanah (obyek sengketa) asalnya adalah milik Parto dan Pantes (orang tua Penggugat) dan kemudian dibeli oleh Watiyah berdasarkan Akta Jual Beli tahun 2003 dihadapan Panut Iksan Martono, S.H., selaku PPAT Kabupaten Blitar, dimana pada waktu Watiyah membeli tanah (obyek sengketa) tersebut Watiyah sudah menikah dengan Penggugat (berstatus sebagai suami isteri) dan setelah tanah (obyek sengketa) dibeli selanjutnya Penggugat membangun rumah sederhana di atas tanah (obyek sengketa) dan selanjutnya Penggugat bersama dengan istrinya (Watiyah) bertempat tinggal di bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa Penggugat dengan Watiyah (alm) adalah merupakan pasangan suami istri yang sah, dan selang waktu perkawinannya telah membeli sebidang tanah (obyek sengketa) yang ter

Halaman 69 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

letak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar dimana tanah (obyek sengketa) tersebut asal nya adalah milik Parto dan Pantes (orang tua Penggugat) dan kemudian dibeli oleh Watiyah, bahwa pada waktu Watiyah membeli tanah (obyek sengketa) tersebut sudah menikah dengan Penggugat sehingga tanah dan rumah (obyek sengketa) yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut adalah merupakan harta bersama (gono gini) dalam perkawinan Penggugat dengan Watiyah (alm);

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut adalah merupakan harta bersama (gono gini) dalam perkawinan Penggugat dengan Watiyah (alm), maka beralasan kalau tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002 Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar tercatat atas nama Watiyah, dimana Watiyah merupakan isteri sah dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam dalil sangkalannya pihak Tergugat I dan Tergugat III menyatakan bahwa setelah menikah dengan Watiyah, pada tahun 1993 hingga tahun 2006 Penggugat pergi meninggalkan isterinya (Watiyah) dan tidak pernah ada kabar beritanya lagi hingga Watiyah meninggal dunia, demikian pula ketika Watiyah membeli tanah (obyek sengketa) pada tahun 2003 Penggugat tidak punya andil sama sekali, sedangkan Tergugat III dalam dalil sangkalannya menyatakan bahwa setelah menikah dengan Watiyah, pada tahun 1993 Penggugat pernah bekerja di luar negeri namun pada tahun 2006 pernah pulang menjumpai isterinya (Watiyah) namun sejak tahun 2008 Penggugat pergi meninggalkan isterinya (Watiyah) dan tidak pernah ada kabar beritanya lagi hingga Watiyah meninggal dunia, demikian pula ketika Watiyah membeli tanah (obyek sengketa) Penggugat tidak punya andil sama sekali, sehingga tanah dan rumah yang terletak di Jalan Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) adalah milik dari Watiyah saja, dimana Watiyah memperoleh tanah dan rumah (obyek sengketa) tersebut tidak ketika Watiyah masih hidup bersama dengan Penggugat melainkan setelah tidak hidup bersama dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya bahwa tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten

Halaman 70 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blitar (obyek sengketa) adalah milik Watiyah sendiri, yang diperoleh Watiyah setelah tidak hidup bersama dengan Penggugat, dimana pihak Tergugat I telah mengajukan bukti surat T.I-3 berupa Surat Perjanjian Sewa /kontrak rumah tanggal 5 Januari 2004 antara Watiyah dengan Masyhudi Yusuf (Ketua I KSP Budi Utomo) sedangkan Tergugat III mengajukan bukti surat T.III-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar atas nama pemegang hak Watiyah sedangkan Tergugat IV mengajukan bukti surat T.IV-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 208/2018 tanggal 3 Agustus 2018 berikut lampirannya berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar atas nama pemegang hak Dodik Haryanto, sedangkan Tergugat V mengajukan bukti surat T.V-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar atas nama pemegang hak Susilo;

Menimbang, bahwa bukti surat T.III-1 adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002 atas nama Watiyah;

Menimbang, bahwa bukti surat T.III-1 adalah sama dengan bukti surat T.IV-1, T.V-1 dan P-5 (bukti surat Penggugat);

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi yang diajukan pihak Tergugat I yaitu saksi Agus Irianto dan saksi Anis Ariani maupun dari keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat III yaitu saksi Slamet dan saksi Basori, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa (obyek sengketa) tersebut awalnya milik Parto dan Pantes (orang tua Penggugat) dan sekitar tahun 2003 dibeli oleh Watiyah (isteri Penggugat);
- Bahwa ketika membeli tanah sengketa tersebut Penggugat dan Watiyah berstatus sebagai suami isteri;
- Bahwa setelah membeli tanah dari Parto dan Pantes (orang tua Penggugat), selanjutnya di atas tanah dibangun rumah sederhana dan selanjutnya Watiyah bertempat tinggal pada bangunan rumah obyek sengketa dan Penggugat juga pernah tinggal bersama dengan Watiyah di rumah tersebut;

Halaman 71 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah rumah dibangun di atas tanah obyek sengketa selanjutnya Penggugat pergi meninggalkan isterinya (Watiyah) dengan alasan bekerja guna menghidupi keluarga namun Penggugat tidak pernah kembali sehingga untuk mencukupi kebutuhannya Watiyah menyewakan tanah dan rumah (obyek sengketa) kepada Tergugat I (KSP Budi Utomo) sejak tahun 2004 hingga tahun 2024 dengan alasan uang sewanya akan digunakan untuk m encicil biaya pembelian tanah kepada Pantes (ibu mertua Watiyah);
- Bahwa sejak tahun 2004 hingga saat ini tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut dikuasaidan ditempati oleh Tergugat I (KSP Budi Utomo) dan dijadikan sebagai kantor;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II-1, T.IV-1 dan T.VI-1 dan keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat III, serta dihubungkan dengan fakta-fakta tersebut di atas yang diperoleh berdasarkan keterangan saksi-saksi terbukti bahwa tanah dan rumah (obyek sengketa) tersebut adalah bukan merupakan harta milik Watiyah sendiri melainkan diperoleh Watiyah ketika Watiyah sudah berstatus sebagai isteri dari Samuri (Penggugat) yang mana tanah (obyek sengketa) diperolehnya dengan cara membeli dari Parto dan Pantes (orang tua Penggugat) dan selanjutnya di atas tanah obyek sengketa tersebut di buat bangunan rumah sederhana oleh Penggugat dan selanjutnya Penggugat dan Watiyah bertempat tinggal di rumah (obyek sengketa) dan selanjutnya tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut oleh Watiyah disewakan kepada KSP Budi Utomo (Tergugat I) terhitung sejak tahun 2004 hingga tahun 2024;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dinyatakan "Menegenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak";

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Soemarsanto Djoko Santoso yang menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa proses peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 adalah awalnya Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 tersebut atas nama pemegang hak Parto dan Pantes yang terbit pada tahun 2002;
- Bahwa sekira tahun 2003 ada surat permohonan dari Pemohon Watiyah yang masuk kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar dengan tujuan ingin melakukan peroses peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 tersebut menjadi atas nama Watiyah, yang mana saat itu dilampirkan foto copy KTP Pemohon atas nama Watiyah, KK Pemohon atas nama Kepala Keluar

Halaman 72 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



ga Samuri, SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) atas nama Parto dan Pantes, KTP atas nama Parto, KTP atas nama Pantes, Akta Jual Beli (AJB) Nomor 515/Ponggok/2003 tanggal 02 September 2003 yang dibuat oleh Panut Iksan Martono, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Blitar, BPHTB dan SSB (Pajak Pembeli);

- Bahwa saat itu yang dilampirkan adalah Foto copy Kartu Keluarga (KK) atas nama Kepala Keluarga Samuri dengan susunan anggota keluarga: 1. SA MURI, 2. WATIAH (isteri) dan 3. DODIK HARYANTO (anak);
- Bahwa setelah semua syarat dipenuhi oleh Pemohon (Watiyah) selanjutnya Sertipikat Hak milik Nomor 4038 beralih menjadi atas nama pemegang hak Watiyah;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Soemarsanto Djoko Santoso tersebut, maka terbukti bahwa pada tanggal 23 September 2003 Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 yang merupakan tanda bukti kepemilikan dari tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut beralih menjadi atas nama Watiyah, dimana yang memohon peralihan hak atas sertipikat tersebut adalah Watiyah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4 berupa Duplikat Akta Nikah Nomor B.137/Kua.13.35.19/Pw.01/09/2017 dan bukti surat P-3 berupa Kartu Keluarga (KK) Nomor 3505061106070002 atas nama Kepala Keluarga Samuri (Penggugat) dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi baik yang diajukan Penggugat maupun saksi-saksi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat III tersebut di atas, maka terbukti bahwa tanah (obyek sengketa) asalnya adalah milik Parto dan Pantes (orang tua Penggugat) dan kemudian dibeli oleh Watiyah berdasarkan Akta Jual Beli tahun 2003 dihadapan Panut Iksan Martono, S.H., selaku PPAT Kabupaten Blitar dimana pada waktu Watiyah membeli tanah (obyek sengketa) tersebut Watiyah sudah menikah dengan Penggugat (berstatus sebagai pasangan suami isteri yang menikah pada tanggal 9 Agustus 1984) namun selama perkawinannya Penggugat dan Watiyah tidak dikaruniai anak (keturunan) dan setelah tanah (obyek sengketa) dibeli selanjutnya oleh Penggugat membangun rumah sederhana di atas tanah (obyek sengketa) dan selanjutnya Penggugat bersama istrinya (Watiyah) bertempat tinggal di tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa telah terbukti bahwa Penggugat dengan Watiyah (alm) adalah merupakan pasangan suami istri yang sah, dan semasa perkawinannya dengan Penggugat tersebut yakni pada tahun 2003 Watiyah membeli sebidan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ng tanah (obyek sengketa) dimana tanah (obyek sengketa) tersebut asalnya adalah milik Parto dan Pantes (orang tua Penggugat) dan pada waktu Watiyah membeli tanah (obyek sengketa) tersebut Penggugat dan Watiyah merupakan pasangan suami isteri (namun tidak dikaruniai keturunan) dan keduanya tidak pernah bercerai sehingga status perkawinan Penggugat dan Watiyah ketika pembelian tanah (obyek sengketa) tersebut adalah merupakan pasangan suami isteri hingga keduanya berpisah disebabkan oleh kematian Watiyah pada tahun 2017, dengan demikian tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut adalah merupakan harta bersama (gono gini) dalam perkawinan Penggugat dengan Watiyah;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut adalah merupakan harta bersama (gono gini) dari Penggugat dan Watiyah, maka Penggugat bersama-sama dengan Watiyah adalah pemilik dari tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut dan telah terbukti puladalam perkawinan Penggugat dengan Watiyah (alm) tersebut tidak dikaruniai anak atau keturunan, dengan demikian sepeninggalan Watiyah maka terhadap tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut Penggugat berhak mewaris atas harta warisan peninggalan Watiyah yaitu harta bersama (gono-gini) berupa tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan apakah perbuatan Para Tergugat yang telah mengalihkan obyek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa sebagaimana gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) telah disewakan Watiyah (isteri Penggugat) kepada Tergugat I (KSP Budi Utomo) tanpa sepengetahuan Penggugat dan selanjutnya pada tahun 2015 Watiyah (isteri Penggugat) menjual tanah dan rumah (obyek sengketa) kepada Tergugat III (Dodik Haryanto) tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat yang mana jual beli dilakukan lewat Tergugat II (Camat/PPATS Kecamatan Ponggok) dan telah diterbitkan oleh Tergugat II Akta Jual Beli (AJB) Nomor 141/2015 tanggal 11 September 2015 dan selanjutnya pada tahun 2018 Dodik Haryanto (Tergugat III) menjual tanah dan rumah (obyek sengketa) kepada Tergugat V (Susilo)

Halaman 74 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana jual beli dilakukan lewat Tergugat IV (PPAT Kabupaten Blitar) dan telah diterbitkan oleh Tergugat IV Akta Jual Beli (AJB) Nomor 208/2018, tanggal 3 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa salah satu syarat hukum untuk menentukan suatu jual beli itu adalah sah apabila benda yang dijual oleh pihak penjual adalah benar miliknya;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dalam Jawabannya tidak mengemukakan dalil-dalil sangkalannya, akan tetapi pada Kesimpulannya menyatakan bahwa pihak Tergugat I dalam melakukan sewa menyewa obyek sengketa telah memenuhi atau sesuai dengan ketentuan hukum dimana penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I adalah berdasarkan perjanjian sewa menyewa tanggal 5 Januari 2004 yang dilakukan antara Watiyah (alm) dengan Masyhudi Yusuf (selaku Ketua KSP Budi Utomo) dan perjanjian sewa menyewa tersebut disaksikan oleh Kepala Desa Sidorejo (Solekan), Ketua RT (Yatiran) dan Sukanto (Kepala Dusun) sebagaimana Surat Perjanjian tanggal 5 Januari 2004 (bukti surat T.I-3);

Menimbang, bahwa pihak Tergugat III dalam Jawabannya tidak mengemukakan dalil-dalil sangkalannya, akan tetapi pada Kesimpulannya menyatakan bahwa jual beli tanah dan rumah (obyek sengketa) dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan didasarkan atas bukti kepemilikan yang sah yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 atas nama pemegang hak Watiyah, sehingga dalam hal ini pihak Tergugat IIII adalah pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat V dalam Jawabannya tidak mengemukakan dalil-dalil sangkalannya, akan tetapi pada Kesimpulannya menyatakan bahwa jual beli tanah dan rumah (obyek sengketa) dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan didasarkan atas bukti kepemilikan yang sah yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 atas nama pemegang hak Dodik Haryanto, sehingga dalam hal ini pihak Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.III-1 dan T.III-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 dan bukti surat T.III-4 berupa Akta Jual Beli Nomor 141/2015 tanggal 11 September 2015 antara Watiyah selaku Penjual/Pihak Pertama dan Dodik Haryanto selaku Pembeli/Pihak Kedua, yang dibuat dihadapan Achmad Cholik, S.Sos.,M.M., selaku PPATS/Camat

H a l a m a n 75 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Ponggok, maka terbukti tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) telah dijual Watiyah kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) pada tanggal 11 September 2015, selanjutnya sertifikat tanah (obyek sengketa) beralih menjadi atas nama pemegang hak Dodik Haryanto (Tergugat III);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.III-3 (bukti surat T.III-3 = T.V-1) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 dan bukti surat T.V-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 208/2018 tanggal 3 Agustus 2018 antara Dodik Haryanto (Tergugat III) selaku Penjual/Pihak Pertama dengan Susilo (Tergugat V) selaku Pembeli/Pihak Kedua, yang dibuat dihadapan Slamet Suwadi, S.H., selaku PPAT Kabupaten Blitar (Tergugat IV), maka terbukti tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) telah dijual oleh Dodik Haryanto (Tergugat III) kepada Susilo (Tergugat V) pada tanggal 3 Agustus 2018, dan setelah terjadinya peralihan hak tersebut, selanjutnya sertifikat tanah (obyek sengketa) beralih menjadi atas nama pemegang hak Susilo (Tergugat V);

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan di atas oleh karena ter bukti bahwa tanah dan rumah (obyek sengketa) tersebut adalah merupakan harta bersama (gono gini) dari Penggugat dan Watiyah, maka Penggugat bersama-sama dengan Watiyah adalah pemilik dari tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam jawabannya Tergugat I mendalilkan bahwa dalam melakukan sewa menyewa tanah dan rumah (obyek sengketa) telah memenuhi atau sesuai dengan ketentuan hukum dimana penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I adalah berdasarkan perjanjian sewa menyewa tanggal 5 Januari 2004 yang dilakukan antara Watiyah (alm) dengan Masyhudi Yusuf (selaku Ketua KSP Budi Utomo) dan perjanjian sewa menyewa tersebut disaksikan oleh Kepala Desa Sidorejo (Solekan), Ketua RT (Yatiran) dan Sukanto (Kepala Dusun) sebagaimana Surat Perjanjian tanggal 5 Januari 2004 (bukti surat T.I-3);

Menimbang, bahwa perjanjian sewa menyewa diatur dalam ketentuan Buku Ketiga, Bab Ketujuh, Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPerdata. Perjanjian sewa menyewa termasuk dalam perjanjian bernama. Perjanjian ini adalah suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian ini sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan h

Halaman 76 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

arga. Peraturan tentang sewa menyewa ini berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, karena waktu tertentu bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa. Dalam sewa menyewa tidak ada penyerahan dalam arti pengalihan hak milik, yang terjadi adalah penyerahan kekuasaan atas suatu barang untuk dinikmati penyewa. Oleh karena itu, tidak dituntut atau tidak dipersyaratkan bahwa yang menyerahkan barang harus pemilik barang, sebagaimana halnya dalam perjanjian jual beli atau tukar menukar. Jadi, meskipun seseorang hanya mempunyai "hak menikmati hasil" atas suatu barang dan "bukan sebagai pemilik", yang bersangkutan sudah dapat secara sah menyewakan barang terkecuali hak menikmati hasil yang ditimbulkan dari sewa menyewa itu sendiri tanpa adanya ijin dari yang menyewakan atau perjanjian untuk sewa yang ditentukan oleh Undang-undang. Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang sederhana, dapat dibuat sendiri (akta bawah tangan) atau dibuat dihadapan notaris (akta notariil);

Menimbang, bahwa unsur utama perjanjian dalam sewa menyewa adalah adanya harga dan barang. Sewa menyewa antara pihak penyewa dan menyewakan berlaku mengikat sejak tercapainya kata sepakat (konsensus) antara kedua belah pihak. Sewa menyewa rumah yang dilakukan didasarkan asas kebebasan berkontrak dalam mana pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan bebas untuk memperjanjikan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara konsensual asalkan hal-hal yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, dimana Undang-Undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum "otomatis", yaitu bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian sedangkan sewa menyewa secara lisan berakhir, yaitu jika pihak yang menyewakan memberitahukan pada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan dilakukan dengan mengindahkan menurut kebiasaan setempat. Sewa menyewa rumah yang dituangkan dalam perjanjian tertulis secara dibawah tangan umumnya memuat hak dan kewajiban utama saja yang dibuat secara sederhana bahkan ada juga perjanjian mengenai sewa menyewa rumah yang dibuat secara lisan;

Halaman 77 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Menimbang, bahwa perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara tertulis masa sewanya berakhir secara otomatis apabila waktu yang telah ditentukan telah habis tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian terhadapnya (Pasal 1570 KUH Perdata), dan bila perjanjian sewa menyewa dilakukan secara lisan maka perjanjian berakhir pada saat pihak yang menyewakan memberitahu kepada pihak penyewa bahwa si pemberi sewa akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan dalam perjanjian ini sangat penting dikarenakan terkait dengan jangka waktu, karena jika tidak ada sebuah pemberitahuan maka sewa tersebut dianggap telah diperpanjang (Pasal 1571 KUHPerdata). Adapun klausula penting yang harus ada dalam perjanjian ini adalah sebagai berikut:

1. Subjek perjanjian atau para pihak, yaitu si penyewa dan pihak yang menyewakan;
2. Objek yang diperjanjikan, yaitu rumah yang disewakan dengan penjelasan detail mengenai letak, luas, barang serta fasilitas yang ada dalam rumah tersebut;
3. Jangka waktu sewa menyewa, yaitu waktu dimulainya sewa dan kapan sewa menyewa berakhir, apakah dapat diperpanjang secara otomatis atau harus terdapat persetujuan terlebih dahulu dari pihak yang menyewakan;
4. Harga sewa serta cara pembayaran sewa tersebut;
5. Tanggung jawab atas fasilitas yang ada, seperti pembayaran listrik, air, telepon, ataupun bilamana terjadi kerusakan dan perbaikan pada rumah yang ditempati selama masa sewa;
6. Larangan kepada pihak penyewa untuk menyewakan kembali bangunan yang disewa kepada pihak ketiga tanpa ijin atau persetujuan dari pihak yang menyewakan serta larangan untuk mengubah bentuk bangunan tanpa ijin tertulis dari pemilik asli;
7. Syarat-syarat yang membatalkan perjanjian seperti jika terjadi keadaan kahar (force majeure) contoh gempa, banjir, perang dan sebagainya; dan
8. Ketentuan terhadap mekanisme penyelesaian bilamana terjadi perselisihan, ada yang menggunakan mekanisme musyawarah untuk mufakat atau dengan menunjuk pengadilan negeri dimana objek sewa berada;

Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan rumah untuk dinikmati dan bukannya hak milik atas rumah. Berdasarkan pasal 1576 KUHPerdata, jual beli tidak memutuskan sewa menyewa yang telah ada. Pasal 1576 KUHPerdata menyatakan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang."

Dengan kata lain apabila dalam perjanjian sewa sebelumnya telah diperjanjikan bahwa penjualan rumah tersebut akan mengakhiri hubungan sewa menyewa, maka penyewaan rumah tersebut berakhir dengan dijualnya rumah tersebut. Akan tetapi, apabila pengaturan seperti itu tidak ada, berarti pihak penyewa masih berhak atas rumah yang disewakan tersebut. Dalam hal ini, pihak penyewa dapat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan dan tuntutan yang bisa diajukan adalah:

1. Pemenuhan hak untuk tetap menempati bangunan tersebut sampai berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa atau dengan kata lain menuntut untuk tetap boleh mempergunakan rumah tersebut sesuai dengan jangka waktu dalam perjanjian sewa menyewa;

2. Ganti rugi;

Mengenai masalah ganti rugi, hal ini diatur dalam Pasal 1246 KUHPerd

a. Ganti rugi dapat berupa:

- a) Kerugian yang nyata-nyata diderita. Dalam hal ini, kerugian adalah sebesar sisa biaya sewa sebagaimana telah diperjanjikan;
- b) Keuntungan yang seharusnya diperoleh. Dalam hal ini, dapat menggugat ganti rugi atas keuntungan yang seharusnya diterima apabila tetap mempergunakan bangunan tersebut;

c) Biaya-biaya;

3. Aturan mengenai perubahan fisik terhadap barang yang disewakan tidak diatur dengan jelas dalam KUHPerd. Akan tetapi, dalam Pasal 1567 KUHPerd, diatur bahwa pada saat mengosongkan barang yang disewanya, seorang penyewa berhak untuk membongkar dan membawa segala barang apa yang telah dibuatnya pada barang sewaan atas biayanya sendiri. Dengan demikian, KUHPerd memungkinkan penyewa suatu rumah untuk melakukan perubahan atas fisik bangunan yang disewanya akan tetapi, perlu melihat kembali perjanjian sewa menyewa rumah tersebut. Apabila sebelumnya telah diperjanjikan bahwa sebagai penyewa tidak bole

Halaman 79 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

h merubah fisik bangunan, maka perubahan yang dilakukan tersebut adalah salah. Namun jika hal ini tidak diperjanjikan sebelumnya, maka perubahan fisik bangunan yang dilakukan bukan perbuatan yang melanggar hukum;

Menimbang, bahwa pada dasarnya tidak ada ketentuan bahwa yang menyewakan barang haruslah pemilik dari barang tersebut. Ini berbeda dengan pengaturan dalam jual beli yang secara jelas mengatakan bahwa jual beli barang orang lain adalah batal (Pasal 1471 KUHPerdata), yang berarti seseorang tidak boleh menjual barang yang bukan miliknya. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu (penyewa) disanggupi pembayarannya (Pasal 1548 KUHPerdata), oleh karena itu, sahnya sewa menyewa juga merujuk pada sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. suatu pokok persoalan tertentu
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Menimbang, bahwa Elly Erawati dan Herlien Budiono dalam bukunya yang berjudul *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian* (hal. 12-13), mengatakan bahwa ketidakcakapan seseorang untuk melakukan tindakan hukum harus dibedakan dengan ketidakwenangan seseorang untuk melakukan tindakan hukum. Mereka yang tidak berwenang melakukan tindakan hukum adalah orang-orang yang dilarang melakukan tindakan hukum tertentu. Jadi seseorang yang oleh undang-undang dikualifikasi sebagai tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, tidak berarti bahwa ia tidak cakap. Perjanjian yang ditutup oleh seseorang yang tidak berwenang untuk melakukan tindakan hukum menjadi batal demi hukum. Ini berbeda dengan jika pihak dalam perjanjian adalah orang yang tidak cakap (jika pihak dalam perjanjian tidak cakap, maka perjanjian menjadi dapat dibatalkan). Dalam hal ini, yang berwenang atas rumah tersebut adalah si suami dan si istri, sehingga jika yang setuju untuk menyewakan hanyalah si istri, maka perjanjian menjadi batal demi hukum. Suami berhak untuk meminta pengh

Halaman 80 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

entian sewa maupun menggugat bagiannya atas rumah tersebut. Jika terjadi gangguan pada pihak ketiga dalam menikmati rumah yang disewa akibat ketidakwenangan istri dalam melakukan tindakan hukum atas harta bersama tersebut, KUHPerdata memberikan perlindungan kepada penyewa tersebut. R. Subekti mengatakan bahwa jika selama waktu sewa, si penyewa dalam pemakaian barang yang disewakan, diganggu oleh seorang pihak ketiga berdasar atas suatu hak yang dikemukakan oleh pihak ketiga itu, maka dapatlah si penyewa menuntut dari pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan itu. Hal ini diatur dalam Pasal 1557 KUHPerdata yang menyatakan:

“Apabila pihak ketiga itu sampai menggugat si penyewa di muka pengadilan, maka si penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi si penyewa”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas dan setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti surat T.I-3 berupa Surat Perjanjian Sewa Menyewa rumah (obyek sengketa) antara Watiyah (Pihak Pertama/Yang menyewakan) dengan Masyhudi Yusuf (Pihak Kedua/Yang Menyewa atau Penyewa) tertanggal 5 Januari 2004, dimana disebutkan bahwa pihak Pertama/Watiyah sanggup dan bersedia memperpanjang sewa/kontrak rumah (obyek sengketa) kepada Pihak Kedua yang diwakili oleh Masyhudi Yusuf selaku Ketua KSP Budi Utomo setelah jatuh tempo tanggal 10 Juni 2007 dengan jangka waktu selama 17.5 (tujuh belas tahun enam bulan) terhitung sejak tanggal 10 Juni 2007 sampai dengan tanggal 10 Desember 2024 dengan harga sewa sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-3 tersebut, maka pihak Tergugat I dapat membuktikan dalil jawabanya dimana Tergugat I mempunyai/memiliki hak sewa terhadap obyek sengketa berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa tertanggal 5 Januari 2004 dengan waktu sewa terhitung mulai tanggal 10 Juni 2007 sampai dengan tanggal 10 Desember 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli terhadap obyek sengketa yang dilakukan oleh Watiyah (isteri Penggugat) sebagai Penjual kepada Dodik Haryanto (Tergugat III) sebagai pihak pembelidan jual beli obyek sengketa oleh Dodik Haryanto (Tergugat III) sebagai Penjual kepada Susilo (Tergugat V) sebagai pihak pembeli

Halaman 81 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dapat memutuskan terhadap Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh Watiyah (pihak yang menyewakan) dengan Tergugat I (pihak yang menyewa) sebagaimana dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 5 Januari 2004 dengan waktu sewa mulai tanggal 10 Juni 2009 sampai dengan tanggal 10 Desember 2024 tersebut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1576 KUHPerdata menyatakan: "Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan meneliti isi Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 5 Januari 2004 (vide bukti surat T.I-3), ternyata dalam perjanjian Sewa Menyewa tersebut tidak diperjanjikan mengenai ketentuan yang menyatakan: "Dengan dijualnya barang yang disewa, maka jual beli akan memutuskan perjanjian sewa menyewa", oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 1576 KUHPerdata, bahwa dengan dijualnya barang yang disewa (obyek sengketa) oleh Almarhumah Watiyah kepada Tergugat III dan selanjutnya obyek sengketa oleh Tergugat III dijual kepada Tergugat V tersebut adalah tidak memutuskan Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dibuat oleh Watiyah (pihak yang menyewakan) dengan Tergugat I (pihak yang menyewa) sebagaimana dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 5 Januari 2004 (vide bukti surat T.I-3), sehingga terkait perkara a quo Tergugat I masih mempunyai hak untuk tetap menempati bangunan rumah tersebut sampai dengan berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa atau dengan kata lain Tergugat I tetap boleh mempergunakan bangunan rumah tersebut sesuai dengan jangka waktu dalam perjanjian sewa menyewa;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa salah satu syarat hukum untuk menentukan suatu jual beli itu sah apabila benda yang dijual oleh pihak penjual adalah benar miliknya, bahwa berdasarkan bukti surat P-6 (bukti surat P-6 = bukti surat T.III-4) yaitu Akta Jual Beli Nomor 141/2015 tanggal 11 September 2015 terbukti bahwa Watiyah tanpa seijin/persetujuan dari Penggugat telah menjual tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) kepada Dodik Haryanto (Tergugat III), dan oleh karena pemilik dari tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut adalah Watiyah bersama-sama dengan Penggugat, maka menurut hukum bahwa jual beli tanah dan bangunan rumah (obyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa) yang dilakukan oleh Watiyah sebagai pihak penjual dengan Dodik Haryanto (Tergugat III) sebagai pihak pembeli tersebut adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) yang dilakukan oleh Watiyah sebagai pihak penjual dengan Dodik Haryanto (Tergugat III) sebagai pihak pembeli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 141/2015 tanggal 11 September 2015 tersebut adalah tidak sah, dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 141/2015 tanggal 11 September 2015 (vide bukti surat P-6 = T.III-4) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 tanggal 18 September 2002 (vide bukti surat T.III-2) dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, demikian pula halnya terhadap jual beli tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) yang dilakukan oleh Dodik Haryanto (Tergugat III) sebagai pihak penjual dengan Susilo (Tergugat V) sebagai pihak pembeli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 208/2018 tanggal 3 Agustus 2018 tersebut adalah tidak sah, dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 208/2018 tanggal 3 Agustus 2018 (vide bukti surat T.V-2) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 tanggal 18 September 2002 (vide bukti surat T.V-1) dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan di atas bahwa perolehan hak atas tanah dan rumah (obyek sengketa) oleh Tergugat III dan Tergugat V tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat adalah tidak sah sehingga surat-surat atau akta-akta yang dibuat antara Tergugat II dan Tergugat IV yang dijadikan dasar penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat III dan Tergugat V adalah tidak sah, dengan demikian Tergugat III dan Tergugat V tidak memiliki alas hak yang sah untuk menguasai tanah dan rumah (obyek sengketa);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam jawabannya Tergugat III dan Tergugat V menyatakan bahwa pihak Tergugat III dan Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum sehingga selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar pihak Tergugat III dan Tergugat V dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik dalam melakukan jual beli terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, dirumuskan bahwa kriteria pembeli yang

Halaman 83 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau:
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau:
 - Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau:
 - Tanah/obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau:
 - Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 141/2015 tanggal 11 September 2015 (vide bukti surat P.6 = T.III-4), maka terbukti bahwa pembelian tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bernama Achmad Cholik, S.Sos.,MM (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.III-4 berupa Akta Jual Beli Nomor 141/2015 tanggal 11 September 2015 ternyata Dodik Haryanto (Tergugat III)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 11 September 2015 telah melakukan jual beli tanah dan rumah (obyek sengketa) dengan Watiyah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bernama Achmad Cholik, S.Sos., M.M. dan selanjutnya Tergugat III melalui surat telah mengajukan permohonan peralihan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar dan selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor 4048 beralih menjadi atas nama Dodik Haryanto (Tergugat III) tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti Akta Jual Beli Nomor 141/2015 tanggal 11 September 2015 (vide bukti surat T.III-4) dimana Dodik Haryanto (Tergugat III) membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) yang luasnya 294 M2 dengan harga sebesar Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dari Watiyah (isteri Penggugat) tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa yang berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, dengan memperhatikan letak, luas dan harga pasaran tanah sengketa (obyek sengketa) pada tahun 2015 tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim bahwa Tergugat III telah membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) yang luasnya 294 M2 dengan harga sebesar Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dari Watiyah tersebut adalah merupakan pembelian yang tidak layak atau wajar;

Menimbang, bahwa selanjutnya harus dibuktikan apakah Tergugat III selaku pembeli telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan yaitu penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi baik yang diajukan oleh Penggugat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III yang sama-sama menerangkan bahwa selama perkawinannya Penggugat dan isterinya (Watiyah) tidak dikaruniai keturunan (anak) namun sepakat mengangkat Tergugat III sebagai anak asuh atau anak angkat dari Penggugat dan isterinya (Watiyah), yang mana sejak Tergugat III kecil sudah diasuh, dirawat, dibesarkan dan bertempat tinggal bersama dengan Penggugat dan isterinya (Watiyah) di obyek sengketa dan Tergugat III telah dianggap dan diperlakukan layaknya anak kandung sendiri dan dalam hal ini Tergugat III jelas

H a l a m a n 85 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui bahwasanya Penggugat dan Watiyah adalah pasangan suami isteri yang notabene adalah orang tua asuh atau orang tua angkatnya, sehingga jual beli obyek sengketa seharusnya dilakukan antara Tergugat III dengan Penggugat bersama-sama dengan isterinya (Watiyah);

Menimbang, bahwa dari bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan pihak Tergugat III ternyata tidak mendukung adanya perbuatan/tindakan yang dilakukan oleh pihak Tergugat III untuk melakukan kehati-hatian dengan meneliti bahwa penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli yaitu tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggiok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat III tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti secara dalam bahwa penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut, dan pihak Tergugat III jugatelah membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut dengan harga yang tidak layak atau wajar, oleh karena itu Tergugat III bukan pembeli yang beritikad baik dalam jual beli atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya harus dibuktikan apakah Tergugat V selaku pembeli telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan yaitu penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat III yakni saksi Basori yang menerangkan bahwa awalnya saksi dimintai bantuan oleh Tergugat III untuk menawarkan obyek sengketa kepada siapa saja yang berminat untuk membeli obyek sengketa dan karena saat itu obyek sengketa sudah mempunyai sertifikat hak milik dan tidak ada sengketa (karena sebelumnya sudah ada penyelesaian secara damai dengan Penggugat) sehingga selanjutnya saksi menawarkan objek sengketa tersebut kepada Susilo (Tergugat V) dan saat itu Susilo (Tergugat V) setuju untuk membeli obyek sengketa karena berpikir sudah ada penyelesaian secara damai antara Tergugat III dengan Penggugat dan obyek sengketa tersebut sudah bersertipikat hak milik atas nama Dodik Haryanto (Tergugat III) dan selanjutnya

H a l a m a n 86 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III dan Tergugat V melakukan jual beli dihadapan Slamet Suwadi, S.H., selaku PPAT Kabupaten Blitar (Tergugat IV) dengan harga Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan selanjutnya terbit Akta Jual Beli Nomor 208/2018 tanggal 3 Agustus 2018 (vide bukti surat T.V-2) dan selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor 4038 beralih menjadi atas nama Susilo (Tergugat V);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.V-2 dan T.V-1 dan keterangan saksi Basori, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebelum memutuskan untuk membeli obyek sengketa tersebut Tergugat V sudah mengetahui bahwa obyek sengketa sedang ada masalah namun Tergugat V tidak menghiraukannya dengan alasan sudah ada perdamaian antara Tergugat III dengan Penggugat, sehingga dari bukti surat yang diajukan pihak Tergugat V ternyata tidak mendukung adanya perbuatan/tindakan yang dilakukan oleh pihak Tergugat V untuk melakukan kehati-hatian dengan meneliti bahwa penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli yaitu tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggiok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut di samping itu obyek sengketa dibeli Tergugat pada tahun 2018 hanya dengan harga Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sehingga menurut Majelis Hakim dalam hal ini bahwa Tergugat V telah membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) yang luasnya 294 M2 dengan harga sebesar Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dari Dodik Haryanto (Tergugat III) tersebut adalah merupakan pembelian yang tidak layak atau wajar;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat V tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti secara dalam bahwa penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut, dan pihak Tergugat V juga telah membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut dengan harga yang tidak layak atau wajar, oleh karena itu Tergugat V juga bukan pembeli yang beritikad baik dalam jual beli atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang bahwa sebagaimana dalam jawabannya baik Tergugat I maupun Tergugat III menyatakan bahwa Penggugat sejak tahun 1993 telah

Halaman 87 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meninggalkan almarhumah WATIYAH serta tidak pernah memberikan kabar serta tidak diketahui keberadaannya dan baru kembali lagi pada tahun 2006, namun pada sekitar tahun 2008 Penggugat pergi lagi dan tidak ada kabar beritanya sampai dengan WATIYAH meninggal dunia, bahkan pada saat almarhumah WATIYAH melakukan pembelian tanah obyek sengketa dilakukan tanpa campurtangan bahkan tanpa turut andilnya sedikitpun dari Penggugat bahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/ 2002, terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar tercantum atas nama pemegang hak Watiyah dan selanjutnya Watiyah menyewakan obyek sengketa kepada Tergugat I untuk membayar pembelian tanah obyek sengketa, dan sejak kepergiannya Penggugat selain tidak diketahui keberadaan dan kabar beritanya juga tidak pernah memberikan nafkah kepada WATIYAH (almarhumah) yang merupakan kewajibannya sebagai suami dari WATIYAH (almarhumah), sehingga untuk memenuhi kebutuhan hidupnya serta memenuhi biaya pengobatan WATIYAH (almarhumah) ketika sakit sebelum meninggal dunia WATIYAH (almarhumah) menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat III karena Tergugat III telah merawat WATIYAH (almarhumah) sampai dengan meninggalnya, padahal hal tersebut juga merupakan kewajiban Penggugat sebagai seorang suami;

Menimbang, terhadap hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 463 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah mengatur sebagai berikut:

“Bila seseorang meninggalkan tempat tinggalnya tanpa memberi kuasa untuk mewakilinya dalam urusan-urusan dan kepentingan-kepentingannya, atau untuk mengatur pengelolaannya mengenai hal itu, ataupun bila kuasa yang diberikannya tidak berlaku lagi, sedangkan keadaan sangat memerlukan mengatur pengelolaan itu seluruhnya atau sebagian, atau untuk mengusahakan wakil baginya, maka atas permohonan pihak-pihak yang berkepentingan. atau atas tuntutan Kejaksaan, Pengadilan Negeri di tempat tinggal orang yang dalam keadaan tidak hadir itu harus memerintahkan Balai Harta Peninggalan untuk mengelola barang-barang dan kepentingan-kepentingan orang itu seluruhnya atau sebagian, membela hak-haknya, dan bertindak sebagai wakilnya. Semuanya itu tidak mengurangi ketentuan-ketentuan khusus menurut undang-undang dalam hal kepailitan atau ketidak mampuan yang nyata;

Halaman 88 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Sekiranya harta kekayaan dan kepentingan orang yang tidak hadir itu sedikit, maka atas permintaan atau tuntutan seperti di atas, ataupun dengan menyimpang dari permintaan atau tuntutan itu karena jabatan, Pengadilan Negeri, baik karena dengan penetapan termaksud dalam alinea pertama, maupun dengan penetapan lebih lanjut yang masih akan diambilnya, juga berkuasa untuk memerintahkan pengelolaan harta kekayaan dan pengurusan kepentingan itu kepada seorang atau lebih yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri dari keluarga sedarah atau semenda orang yang tidak hadir itu, atau kepada isteri atau suaminya, dalam hal ini, satu-satunya kewajiban ialah bila orang yang tak hadir itu kembali, maka keluarga, isteri atau suaminya itu, wajib mengembalikan harta kekayaan itu atau harganya, setelah dikurangi segala utang yang sementara itu telah dilunasinya, tanpa hasil dan pendapatannya”;

Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 463 KUHPerdara di atas dapat ditarik pengertian, bahwa untuk menyatakan tentang ketidakhadiran seseorang sehubungan pengurusan hartanya haruslah memenuhi beberapa unsur, yaitu:

1. Adanya orang yang telah meninggalkan tempat tinggalnya;
2. Tidak adanya kuasa dari orang yang tidak hadir untuk mengurus kepentingannya atau bila ada kuasa, kuasa tersebut telah berakhir;
3. Adanya harta kekayaan dari orang yang tak hadir;
4. Adanya alasan-alasan yang mendesak guna mengurus seluruh atau sebagian harta kekayaan itu;
5. Adanya Penetapan Pengadilan setempat tentang ketidakhadiran seseorang;
6. Adanya permintaan dari yang berkepentingan atau tuntutan Jawatan Kejaksaan;

Dengan melihat unsur-unsur di atas, jelas terlihat bahwa pernyataan ketidakhadiran seseorang, haruslah berdasarkan pada Penetapan atau Putusan Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata sistematika tahapan penyelesaian ketidakhadiran terdiri dari 3 (tiga) bentuk tahapan, yaitu:

1. Tahapan pertama, diatur dalam Pasal 463 sampai dengan Pasal 465, yaitu mengatur tentang ketentuan-ketentuan umum mengenai ketidakhadiran. Uraian tahapan pertama yang merupakan pengurusan memperlihatkan proses yang harus ditempuh pada tahap pertama ini;
2. Tahapan kedua, diatur dalam Pasal 467 sampai dengan Pasal 471, yaitu mengatur tentang pernyataan barangkali meninggal dunia atau yang dalam ilmu pengetahuan hukum dikenal dengan istilah vermoedelijk overlijden;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tahapan ketiga, diatur dalam Pasal 472 sampai dengan Pasal 495, yaitu mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban ahliwaris dan mereka lainnya yang berkepentingan, setelah adanya pernyataan tentang barangkali meninggal, hak-hak yang jatuh kepada seorang tidak hadir yang hidup atau tidaknya diragukan serta tentang akibat-akibat keadaan tak hadir berhubungan dengan perkawinan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam persidangan Para Tergugat tidak mengajukan bukti surat berupa Penetapan atau Putusan yang menyatakan tentang ketidakhadiran Samuri (Penggugat) dalam perkara a quo, maka dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 463 KUHPdata tersebut Majelis Hakim tidak dapat serta merta menyatakan ketidakhadiran Samuri (Penggugat) dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan pihak Tergugat III dan Tergugat V tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan-tuntutan Penggugat sebagaimana termuat pada bagian petitum dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kesatu dari Penggugat tersebut, akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan tuntutan Penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kedua dari Penggugat tersebut, bahwa Penggugat meminta agar Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan adalah beralasan hukum;

Menimbang, bahwa di persidangan Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) tertanggal 12 Juni 2019 dan selanjutnya atas permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dari Kuasa Hukum Penggugat tersebut oleh Majelis Hakim/ Ketua Majelis Hakim dalam perkara Nomor 145/Pen.Pdt.G/2018/PN.Blt, telah mengabulkan permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dari Kuasa Hukum Penggugat dengan mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan Nomor 145/Pen.Pdt.G/2018/PN Blt, tertanggal 26 Juni 2019 dan selanjutnya telah dilakukan Sita Jaminan sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor 14 5/Pdt.G/2018/PN.Blt pada hari Jumat tanggal 19Juli 2019 oleh Plt Panitera Pengadilan Negeri Blitar atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan

H a l a m a n 90 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, surat ukur tanggal 2-8-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002. Luas 294 M2, terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, tertera atas nama pemegang hak SUSILO, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Siti Umayah;
- Timur : Tanah Warsi Ridwan;
- Selatan : Tanah Munawaroh;
- Barat : Jalan Raya;

maka terhadap tuntutan kedua yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan dan selama proses perkara a quo terhadap sita jaminan tersebut tidak pernah diangkat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap tuntutan kedua dari gugatan Penggugat tersebut adalah beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ketiga dari Penggugat tersebut, oleh karena terbukti bahwa tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut adalah merupakan harta bersama (gono gini) dalam perkawinan Penggugat dengan Almarhumah Watiyah, maka tuntutan ketiga tersebut adalah beralasan hukum dan oleh karena itu dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan keempat dari Penggugat tersebut, oleh karena terbukti bahwa tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Sukorejo, Kota Blitar (obyek sengketa) tersebut adalah merupakan harta bersama (gono gini) dalam perkawinan Penggugat dengan Almarhumah Watiyah, dan terbukti bahwa Tergugat I yaitu KSP Budi Utomo telah terikat perjanjian sewa menyewa bangunan rumah (obyek sengketa) dengan almarhumah Watiyah, terhitung sejak tanggal 10 Juni 2007 sampai dengan tanggal 10 Desember 2024 dengan harga sewa sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), sehingga perjanjian sewa menyewa yang telah dilakukan antara Watiyah dan Tergugat I dinyatakan sah, dan dalam hal ini Tergugat I masih mempunyai hak untuk tetap menempati bangunan rumah tersebut sampai dengan berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa atau dengan kata lain Tergugat I tetap boleh mempergunakan bangunan rumah tersebut sesuai dengan jangka waktu dalam perjanjian sewa menyewa, sehingga tuntutan keempat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa Penggugat sebagai ahli

Halaman 91 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waris dari AlmarhumahWatiyah, dengan demikian sepeninggalan Watiyah terhadapan tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut Penggugat berhak mewaris atas harta warisan peninggalan Watiyahyaitu harta bersama (gono-gini) berupa tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut sebagai suami yang hidup terlama (vide Pasal 852 KUHPerdara), oleh karenanya sebagaimana pertimbangan di atas maka perbuatan Watiyah (isteri Penggugat) yang telah melakukan jual beli atas obyek sengketa dengan Dodik Haryanto (Tergugat III) dihadapan Achmad Cholik, S.Sos.,M.M., selaku PPATS Camat Kecamatan Ponggok sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 141/2015 tanggal 11 September 2015 tanpa seijin/sepengetahuan dari Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, demikian pula terhadap perbuatan Dodik Haryanto (Tergugat III) yang telah melakukan jual beli obyek sengketa kepada Susilo (Tergugat V) dihadapan Slamet Suwadi, S.H., selaku PPAT Kabupaten Blitar, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 208/2018 tanggal 3 Agustus 2018 tanpa sepengetahuan dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kelima dan keenam dari Penggugat tersebut, oleh karena terbukti bahwa Penggugatsebagai ahli waris dari AlmarhumahWatiyah yang berhak atastanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut, dan terbukti perbuatan Watiyahyang menjual tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) kepada Tergugat III (Dodik Haryanto) dan selanjutnya Tergugat III (Dodik Haryanto) telah menjual obyek sengketa kepada Tergugat V tanpa seijin/sepengetahuan dari Penggugat tersebut, dan terbukti pula bahwa Tergugat III (Dodik Haryanto) dan Tergugat V (Susilo)bukan pembeli yang beritikad baik dalam jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut, maka jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) yang dilakukan oleh Almarhumah Watiyah (isteri Penggugat) sebagai Penjual dan Tergugat III (Dodik Haryanto) sebagai pihak Pembeli dan jual beli yang dilakukan antara Tergugat III (Dodik Haryanto) sebagai Penjual dan Tergugat V(Susilo) sebagai pembeli adalah tidak sah, maka tuntutan kelima dan keenam tersebut adalah beralasan hukum dan oleh karena itu dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ketujuh dan kedelapan dari

H a l a m a n 92 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut, oleh karena jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) dinyatakan tidak sah maka Sertipikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, luas 294 M2, yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, atas nama pemegang hak Dodik Haryanto (Tergugat III) dan selanjutnya beralih menjadi atas nama Susilo (Tergugat V) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian tuntutan ketujuh dan kedelapan beralasan hukum dan oleh karena itu dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kesembilan dari Penggugat tersebut, oleh karena terbukti bahwa tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut adalah merupakan harta bersama (gono gini) dalam perkawinan Penggugat dengan Almarhumah Watiyah dan terbukti Penggugat sebagai ahli waris dari Almarhumah Watiyah dan berhak atas harta bersama (gono gini) berupa tanah dan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut sehingga beralasan hukum untuk menghukum kepada Tergugat III dan Tergugat V atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa syarat atau beban kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan kesembilan tersebut, dimana faktanya hingga saat ini Tergugat I masih menempati atau menguasai tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar berdasarkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 5 Januari 2004 (vide bukti surat T.I-3) dan ternyata setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat T.I-3 berupa Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Watiyah dengan Masyhudi Yusuf, selaku Ketua KSP Budi Utomo dimana tidak diperjanjikan mengenai ketentuan yang menyatakan: "Dengan dijualnya barang yang disewa, maka jual beli akan memutuskan perjanjian sewa menyewa", oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 1576 KUHPerdara, bahwa dengan dijualnya barang yang disewa (obyek sengketa) oleh Almarhumah Watiyah kepada Tergugat III dan selanjutnya obyek sengketa oleh Tergugat III dijual kepada Tergugat V tersebut tidak memutuskan Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dibuat oleh Watiyah (pihak yang menyewakan) dengan Tergugat I (pihak yang menyewa) sebagaimana dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 5 Januari 2004 (vide bukti surat T.I-3) tersebut, sehingga dalam hal ini

H a l a m a n 93 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I masih mempunyai hak untuk tetap menempati bangunan tersebut sampai dengan berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa atau dengan kata lain Tergugat I tetap boleh mempergunakan bangunan rumah tersebut sesuai dengan jangka waktu dalam perjanjian sewa menyewa, dan dalam hal ini Tergugat I (penyewa) dapat menuntut dari pihak yang menyewakan untuk bertanggung jawab dengan tujuan untuk melindungi si penyewa”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap petitum kesembilan Penggugat tersebut adalah beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kesepuluh dari Penggugat tersebut, karena putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil apabila putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka tuntutan uang paksa (dwangsom) tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, ternyata ada petitum dari gugatan Penggugat yang ditolak, sehingga dengan demikian dalam kaitannya dengan petitum kesatu gugatan Penggugat hanya dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian petitum Penggugat dikabulkan dan sebagian lagi ditolak, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

B. DALAM REKONVENSI:

Menimbang, untuk menyingkat uraian putusan Rekonvensi ini maka hal-hal yang sudah dipertimbangkan pada pertimbangan Konvensi dianggap pula sebagai pertimbangan Rekonvensi ini;

Menimbang dalam Gugatan Rekonvensinya pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mendalilkan juga bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan di dalam gugatan Konvensi adalah merupakan hal-hal yang tidak dapat dipisahkan dengan gugatan Rekonvensi ini, oleh sebab itu pada pokoknya yang menjadi inti gugatan Rekonvensi ini adalah merupakan penyangkalan juga dari Penggugat Rekonvensi pada bagian Konvensi di atas;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi ini pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 94 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat III telah merawat WATIYAH (almarhumah) semasa hidupnya sampai dengan meninggalnya, padahal hal tersebut merupakan kewajiban Penggugat selaku suami dari WATIYAH (almarhumah);
2. Bahwa meskipun Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dalam merawat WATIYAH (almarhumah) dilakukan secara sukarela, namun karena perbuatan dimaksud sebenarnya adalah kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dimana saat ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah hadir, maka menurut ketentuan Pasal 1357 KUHPdata sudah seharusnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berkewajiban memberikan penggantian biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dalam melaksanakan kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat tersebut yang apabila diperhitungkan sejak tahun 2009 sampai dengan saat ini adalah 10 (sepuluh) tahun atau 120 bulan, jika setiap bulannya diperhitungkan sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) maka jumlah keseluruhan biaya yang harus diganti oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah:
$$\text{Rp } 1.000.000,- \times 120 \text{ bulan} = \text{Rp } 120.000.000,-$$
(seratus dua puluh juta rupiah) untuk dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi secara tunai dan sekaligus;
3. Bahwa agar putusan gugatan rekonvensi perkara ini segera dapat dijalankan dan ditaati oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, mohon Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dalam setiap harinya jika terjadi keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim tuntutan Rekonvensi pada hakekatnya adalah merupakan kumulasi atau gabungan dua tuntutan yang bertujuan untuk menghemat biaya, mempermudah prosedur sehingga menghindarkan putusan-putusan yang bertentangan satu sama lainnya, sehingga memiliki alasan praktis untuk menetralkan tuntutan Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena alasannya adalah suatu alasan praktis, tentu kumulasi tuntutan hak dalam Gugatan Rekonvensi tersebut harus ada hubungannya dan harus memiliki dasar hubungan hukum yang sama dengan gugatan konvensinya atau "*Innerlijke samenhang*";

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi telah mengajukan alat bukti surat bertanda T.III-1 s/d T.III-6;

H a l a m a n 95 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi yang menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar/mengganti biaya yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi karena telah merawat Watiyah sampai dengan Watiyah meninggal dunia sebesar: Rp 1.000.000,00 X 120 bulan = Rp.120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) untuk dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi secara tunai dan sekaligus, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat mengenai tuntutan biaya perawatan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tidaklah dapat diukur dengan materi karena hal tersebut tergantung dari sudut mana orang memandangnya kecuali yang bersangkutan dapat membuktikan mengenai adanya kerugian tersebut, dan selama persidangan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tidak pernah mengajukan saksi maupun bukti lain yang menerangkan tentang besaran biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sebagaimana yang dimaksud dalam posita gugatan Rekonvensinya, di samping itu tindakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi yang menuntut pembayaran biaya perawatan Watiyah kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang notabene merupakan ayah angkatnya serta meminta pertanggungjawaban untuk memberikan pengembalian biaya yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi selama merawat Watiyah yang notabene merupakan ibu angkatnya adalah melanggar norma dan kaidah agama dimana seharusnya dan sudah selayaknya Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi berkewajiban memelihara dan merawat orang tua angkatnya tersebut sebagai balas budi dan bakti karena Watiyah telah merawat, mengasuh dan membesarkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi layaknya anak kandung sendiri karena faktanya berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan baik saksi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maupun saksi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi yang sama-sama menerangkan bahwa sejak masih kecil hingga dewasa dan ketika Watiyah meninggal dunia pada tahun 2017, Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi telah dirawat, diasuh dan dibesarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bersama dengan isterinya (Watiyah) jadi sudah selayaknya Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi berbakti dan membalas budi baik orang tua angkatnya tersebut dan alangkah tidak baiknya apabila menuntut balas budi apabila menuntut pembayaran atau penggantian biaya yang telah dikeluarkannya dalam merawat Watiyah yang notabene sudah sejak dari kecil telah merawat, men

Halaman 96 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gasuh, mendidik dan memperlakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi layaknya anak kandungnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan di atas menurut Majelis Hakim kumulasi tuntutan hak dalam Gugatan Rekonvensi tidak ada hubungannya dan tidak memiliki dasar hubungan hukum yang sama dengan gugatan konvensi, sehingga menurut Majelis Hakim tuntutan Rekonvensi ini tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut, karena petitum gugatan Rekonvensi ditolak maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Rekonvensi tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak untuk seluruhnya;

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 183 HIR: "Barangsiapa yang dikalahkan dengan Putusan hakim dihukum pula membayar ongkos perkara";

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dikabulkan untuk sebagian dan pihak Para Tergugat dalam Konvensi dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan menurut hukum, maka biaya perkara dalam perkara ini dibebankan secara tanggung renteng kepada Para Tergugat Konvensi sebagaimana tercantum dalam diktum Putusan ini;

Mengingat pasal-pasal dari ketentuan peraturan perundang-undangan dalam KUHPerdara, Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata, serta peraturan hukum lainnya yang berlaku;

MENGADILI:

A. DALAM KONVENSI:

DALAM PROVISI:

- Mengabulkan gugatan Provisi Penggugat;
- Meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Luas 294 M2, untuk Nama Yang Berhak Dan Pemegang Hak Lain Lainnya Susilo, Tanggal lahir 18 Juni 1968, terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan

Halaman 97 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ponggok, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat luntuk seluruhnya;
- Menolak Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Luas 294 M2, terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, atas nama pemegang hak SUSILO;
3. Menetapkan bahwa obyek sengketa adalah merupakan harta bersama/harta gono-gini dalam perkawinan antara Samuri (Penggugat) dengan Watiyah (almarhumah);
4. Menyatakan bahwa jual beli lepas atas obyek sengketa sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 141/2015, tanggal 11 September 2015, yang dibuat oleh dan di hadapan Achmad Cholik, S.Sos., M.M, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (Tergugat II) antara Watiyah (almarhumah) dengan Dodik Haryanto (Tergugat III) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan bahwa jual beli lepas atas obyek sengketa sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 208/2018, tanggal 03 Agustus 2018, yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suwadi, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Blitar (Tergugat IV) antara Dodik Haryanto (Tergugat III) dengan Susilo (Tergugat V) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Luas 294 M2, Nama Yang Berhak Dan Pemegang Hak Lain Lainnya Dodik Haryanto,

Halaman 98 dari 100 hal, Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt

Disclaimer

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



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

Tanggal lahir 05 Agustus 1987 (Tergugat III) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4038, Surat Ukur tanggal 02-08-2002, Nomor 00048/Sidorejo/2002, Luas 294 M2, Nama Yang Berhak Dan Pemegang Hak Lain Lainnya Susilo, Tanggal lahir 18 Juni 1968 (Tergugat V) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

B. DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.013.000,00 (empat juta tiga belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar, pada hari Kamis, tanggal 25 Juli 2019, oleh kami, Christina Simanullang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Rintis Candra, S.H., M.H., dan Rahid Pambingkas, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 1 Agustus 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dengan dibantu Surip, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Blitar dan dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III dan Tergugat V dan tanpa dihadiri Tergugat II dan Tergugat IV.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Rintis Candra, S.H., M.H.

Christina Simanullang, S.H., M.H.



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

Rahid Pamingkas, S.H.

Panitera Pengganti,

Surip, S.H.

Perincian biaya perkara:

Biaya PNB/Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
Biaya Proses / ATK	:	Rp	50.000,00
Biaya Panggilan	:	Rp	1.657.000,00
Biaya PNB Panggilan	:	Rp	10.000,00
Biaya PS	:	Rp	750.000,00
Biaya Sita	:	Rp	1.500.000,00
Biaya Redaksi	:	Rp	10.000,00
<u>Biaya Materai</u>	:	Rp	<u>6.000,00</u>

Jumlah : Rp 4.013.000,00

(empat juta tiga belas ribu rupiah).

Disclaimer

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