



PUTUSAN
Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H SAEROJI, S.H., bertempat tinggal di Dusun Grompol RT 001 RW 001, Desa Ngebrak, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **WIJONO, S.H.** dan **BAGUS SUSWANTO, S.H.** beralamat di Jalan Raya Rejowinangun No. 05 Minggiran, Papar, Kabupaten Kediri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri Nomor 321/Leg.Srt Kuasa/2019/PN Gpr tanggal 07 November 2019, sebagai **Penggugat**;

Lawan

WIJI ASTUTIK, bertempat tinggal di Dusun Tanjung RT 04 RW 01 Desa Tanjung, Kecamatan Pagu, Kabupaten Kediri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BAGUS ASMARAYUDHA, S.H.**, dan **SUTIKNO, S.H.**, Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Bagus Asmarayudha, SH & Rekan, beralamat di Perum Canda Bhirawa Asri Q.3, Paron, Ngasem, Kabupaten Kediri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri Nomor 351/Leg.Srt Kuasa/2019/PN Gpr tanggal 26 November 2019, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 06 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri pada tanggal 07 November 2019 dalam Register Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat pada tahun 1997 telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB Nomor 54 yang dibuat oleh Notaris Paulus Bingadiputra, SH. dengan para ahli waris Almarhum H Dimyati atas pembelian 3 (tiga) bidang tanah yasan yang sekarang merupakan obyek sengketa, milik almarhum H Dimyati, yang bukti kepemilikannya, semuanya masih berupa Petok, dengan perincian dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 55 Luas + 1410 m2;

Utara : tanah milik Siti Komariah, Abdul Basir, Suyono;

Timur : tanah milik Sariyah, Masduki;

Selatan : tanah milik Suratemin;

Barat : tanah milik Sulastri;

- Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 55 luas + 4770 m2;

Utara : Saluran/sungai kecil

Timur : tanah milik Mastur

Selatan : Jalan

Barat : tanah milik Ekram

- Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 62 luas + 4200 m2;

Utara : tanah milik Mat Rajikan

Timur : Saluran, tanah milik Ekram

Selatan : Sungai

Barat : tanah milik Sugeng Prayetna

Yang kesemuanya terletak di Desa Toyoresmi, Kecamatan Ngasem(dahulu kecamatan Gamperejo), Kabupaten Kediri;

2. Bahwa setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB Nomor 54 di Notaris Paulus Bingadiputra, SH., Pada tahun 1997 telah selesai dilaksanakan beserta pembayarannya, maka 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut diatas yang sekarang merupakan obyek sengketa sejak saat itu telah sah menjadi milik Penggugat;

3. Bahwa setelah 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut diatas yang sekarang merupakan obyek sengketa telah sah menjadi milik Penggugat dan penguasaan penuh ada pada Penggugat, kemudian oleh Penggugat 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut disewakan kepada H Wignyo dengan harga sewa per tahun Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr

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)



rupiah) mulai tahun 1997 sampai tahun 2015, dan tidak pernah ada persoalan apa-apa;

4. Bahwa kemudian pada tahun 2016 Tergugat yang nota bene merupakan salah satu ahli waris dari alm H. Dimiyati dengan dasar alasan yang tidak jelas dengan cara melawan hukum telah menyerobot dan menguasai serta mengerjakan 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut diatas yang sekarang menjadi obyek sengketa, yang sudah menjadi milik Penggugat tersebut, sampai sekarang;

5. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang nota bene merupakan salah satu ahli waris dari alm H Dimiyati dengan dasar alasan yang tidak jelas dengan cara melawan hukum telah menyerobot dan menguasai serta mengerjakan 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut diatas yang sekarang sekarang menjadi obyek sengketa, yang sudah menjadi milik Penggugat tersebut, sampai sekarang adalah perbuatan melawan hukum:

6. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat dengan dasar alasan yang tidak jelas dengan cara melawan hukum telah menyerobot dan menguasai serta mengerjakan 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut diatas yang sekarang menjadi obyek sengketa, yang sudah menjadi milik Penggugat tersebut, sampai sekarang adalah perbuatan melawan hukum, maka atas perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat merasa sangat dirugikan secara Materiil, oleh karena itu wajarlah jika Penggugat menuntut ganti rugi secara materiil kepada Tergugat sejumlah $\text{Rp}52.500.000,00 + \text{Rp}200.000.000,00 = \text{Rp}252.500.000,00$ dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

- Keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat apabila 3 (tiga) bidang tanah tersebut disewakan dalam satu tahunnya dapat diperoleh hasil sejumlah $\text{Rp}17.500.000,00$ (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), karena dikuasai dan dikerjakan oleh Tergugat selama 3 tahun sejak tahun 2016 sampai sekarang tahun 2019, maka $\text{Rp}17.500.000,00$ (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) kali 3 (tiga) sejumlah $\text{Rp}52.500.000,00$
- Biaya yang dikeluarkan Penggugat sejumlah $\text{Rp}200.000.000,00$ dengan perhitungan untuk biaya akomodasi, konsultasi, pengacara / Advokat dan biaya pengurusan perkara selama 3 tahun mulai tahun 2016 sampai tahun 2019 atau sampai gugatan ini diajukan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat ini terpenuhi, maka adalah wajar bila harta benda milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang bentuk dan jenisnya akan diajukan kemudian untuk diletakkan dalam sita jaminan;

8. Bahwa pula mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan diucapkan sampai dilaksanakan.

9. Bahwa gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan dalil-dalil yang dapat dibuktikan dengan dasar-dasar ketentuan peraturan dan juga didasarkan pada bukti-bukti yang diisyaratkan dalam pasal 180 HIR, serta merupakan peristiwa yang factual dan tidak terbantahkan, sehingga mohon putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvorbaar bij voorraad), walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri kabupaten Kediri untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta memutuskan Perkara ini dengan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan 3 (tiga) bidang tanah yasan milik almarhum H Dimyati, yang bukti kepemilikannya, semuanya masih berupa Petok, dengan perincian dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 55 Luas + 1410 m2, dengan batas-batas sbb;
Utara : tanah milik Siti Komariah, Abdul Basir, Suyono;
Timur : tanah milik Sariyah, Masduki;
Selatan : tanah milik Suratemin;
Barat : tanah milik Sulastri;
 - Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 55 luas + 4770 m2, dengan batas-batas sbb;
Utara : Saluran/sungai kecil
Timur : tanah milik Mastur
Selatan : Jalan
Barat : tanah milik Ekram
 - Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 62 luas + 4200 m2, dengan batas-batas sbb;

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : tanah milik Mat Rajikan
Timur : Saluran, tanah milik Ekram
Selatan : Sungai
Barat : tanah milik Sugeng Prayetna

Yang kesemuanya terletak di Desa Toyoresmi, Kecamatan Ngasem(dahulu kecamatan Gamperejo), Kabupaten Kediri, adalah merupakan obyek sengketa

3. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB Nomor 54 yang dibuat oleh Notaris Paulus Bingadiputra, SH. Antara Penggugat dengan para ahli waris Almarhum H Dimyati pada tahun 1997 atas 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut diatas yang merupakan obyek sengketa, milik almarhum H. Dimyati, yang bukti kepemilikannya, semuanya masih berupa Petok dengan perincian dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 55 Luas + 1410 m2, dengan batas-batas sbb;
Utara : tanah milik Siti Komariah, Abdul Basir, Suyono;
Timur : tanah milik Sariyah, Masduki;
Selatan : tanah milik Suratemin;
Barat : tanah milik Sulastri;
- Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 55 luas + 4770 m2, dengan batas-batas sbb;
Utara : Saluran/sungai kecil
Timur : tanah milik Mastur
Selatan : Jalan
Barat : tanah milik Ekram
- Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 62 luas + 4200 m2, dengan batas-batas sbb;
Utara : tanah milik Mat Rajikan
Timur : Saluran, tanah milik Ekram
Selatan : Sungai
Barat : tanah milik Sugeng Prayetna

Yang kesemuanya terletak di Desa Toyoresmi, Kecamatan Ngasem (dahulu Kecamatan Gamperejo), Kabupaten Kediri

4. Menyatakan secara hukum setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB Nomor 54 yang dibuat oleh Notaris Paulus Bingadiputra, SH. Pada tahun 1997 telah selesai dilaksanakan beserta pembayarannya, maka 3

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr

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

(tiga) bidang tanah yasan tersebut diatas yang merupakan obyek sengketa sejak saat itu telah sah menjadi milik Penggugat;

5. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan terhadap barang-barang bergerak maupun barang-barang tak bergerak milik Tergugat yang bentuk dan jenisnya akan diajukan kemudian.

6. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang merupakan salah satu ahli waris dari alm H. Dimiyati dengan dasar alasan yang tidak jelas secara melawan hukum telah menyerobot dan menguasai serta mengerjakan 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut diatas yang merupakan obyek sengketa, yang sudah menjadi milik Penggugat tersebut, sampai sekarang adalah perbuatan melawan hukum:

7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai dan mengerjakan atas 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut diatas yang merupakan obyek sengketa, untuk segera menyerahkan kepada Penggugat dalam kondisi baik dengan tanpa ada syarat apapun sehari setelah putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

8. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika kerugian materiil sebesar Rp52.500.000,00 + Rp200.000.000,00 adalah Rp252.500.000,00 dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- Keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat apabila 3 (tiga) bidang tanah tersebut disewakan dalam satu tahunnya dapat diperoleh hasil sejumlah Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), karena dikuasai dan dikerjakan oleh Tergugat selama 3 tahun sejak tahun 2016 sampai sekarang tahun 2019, maka Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) kali 3 (tiga) sejumlah Rp52.500.000,00

- Biaya yang dikeluarkan Penggugat sejumlah Rp200.000.000,00 dengan perhitungan untuk biaya akomodasi, konsultasi, pengacara / Advokat dan biaya pengurusan perkara selama 3 tahun mulai tahun 2016 sampai tahun 2019 atau sampai gugatan ini diajukan.

9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) Kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 sehari setiap Tergugat lalai memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan secara hukum Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding dan Kasasi .

11. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

S U B S I D A I R :

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Keputusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (*ex Auque Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak menghadap Kuasa Hukumnya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Naufal Muzakki, S.H., Pegawai/Calon Hakim pada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 November 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban tertanggal 26 Desember 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, berkaitan dengan batas-batas tanah obyek sengketa ;
 2. Bahwa berkenaan dengan hal tersebut maka akan Tergugat buktikan bersamaan dalam proses pemeriksaan perkara ;
- Dan mohon kiranya majelis Hakim berkenan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas ;
2. Bahwa tidak benar Tergugat dan para ahli waris Alm.Dimyati lainnya telah menjual 3 (tiga) bidang tanah milik Alm. Dimyati (obyek sengketa) kepada Penggugat ;

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tidak benar Tergugat dan para ahli waris lainnya dari Alm. Dimiyati pernah hadir, menghadap dan / atau memberi kuasa kepada siapapun untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas obyek sengketa dengan Penggugat di hadapan Notaris Paulus Bingadiputra, SH ; Bahwa ada beberapa hal yang janggal dalam proses Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 54, tanggal 21 – 01 – 1997 yang dibuat di hadapan Notaris Paulus Bingadiputra, SH, yang nantinya akan Tergugat buktikan dalam persidangan ;

4. Bahwa sebagaimana yang telah disampaikan di atas, Tergugat dan para ahli waris lainnya dari Alm. Dimiyati tidak pernah melakukan perikatan / perjanjian apapun atas obyek sengketa termasuk tidak pernah menerima sepeser pun uang pembayaran baik dari Penggugat dan / atau dari orang lain ;

5. Bahwa tidak benar pula, pada tahun 1997 Bukti Kepemilikan atas Obyek Sengketa masih berupa Petok (Buku C Desa), karena sejak tahun 1983 tiga tanah Obyek Sengketa yang didalilkan Penggugat sudah ber-SERTIFIKAT HAK MILIK a/n Tergugat (Wiji Astutik) ;

Untuk lebih jelasnya terlebih dahulu dapat kami uraikan bahwa Alm. Dimiyati memiliki 6 (enam) orang anak :

- WIJI ASTUTIK (Tergugat) ;
- BAROKAH (Alm) ;
- LILIK ROBANI ;
- ISTIYAH ;
- SITI RAHAYU ;
- SITI MUKHAYAROH ;

Bahwa dari beberapa bidang tanah milik Alm. Dimiyati, ada 6 (enam) bidang tanah yang telah dihibahkan dan beralih penguasaannya kepada Tergugat yaitu tanah yang terletak di Ds. Toyoresmi, Kec. Ngasem, Kab. Kediri;

Kemudian pada tahun 1983 ke - 6 (enam) bidang tanah tersebut sudah di-SERTIFIKAT – kan atas nama WIJI ASTUTIK (Tergugat), sehingga terbit SHM No. 14, No. 15, No. 16, No. 17, No. 18 dan No. 19 – Desa Toyoresmi – Gampengrejo – tahun 1983, dengan demikian secara hukum ke – 6 (enam) bidang tanah tersebut adalah sah milik Tergugat ;

Bahwa 3 (tiga) diantara 6 (enam) SHM diatas adalah tanah yang menjadi Obyek Sengketa, sehingga tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr

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)



jika pada tahun 1997 (PPJB) alas hak obyek sengketa masih berupa “petok” ;

6. Bahwa adapun mengenai ke-3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa milik Tergugat di atas, dahulu (sekitar tahun 1997) pernah dipinjam (fisik tanahnya) oleh salah satu anak Alm. Dimiyati yang bernama Sdr. BAROKAH untuk disewakan kepada pihak lain, yang hasil sewanya digunakan Sdr. BAROKAH untuk biaya Pencalonan Kepala Desa (Desa Tanjung) ; Setelah Sdr. Barokah akhirnya terpilih menjadi Kepala Desa (tahun 1998), kemudian mendatangi Tergugat lagi untuk meminjam SERTIFIKAT dari 3 (tiga) bidang tanah tersebut di atas, dengan alasan akan Sertifikatnya akan digadaikan untuk biaya “Tasyakuran” ;

Awalnya Tergugat menolak, karena selain sebagai pegangan Tergugat sebagai alat bukti, Sertifikat tersebut juga masih ada di BANK BUMI DAYA KEDIRI sebagai jaminan hutang Tergugat;

Namun karena Sdr. Barokah memaksa disertai ancaman kepada Tergugat, akhirnya Tergugat menyelesaikan hutangnya dan setelah Sertifikat keluar dari Bank diserahkan kepada Sdr. Barokah ;

7. Bahwa sejak peristiwa tersebut di atas, Tergugat hanya mengetahui jika Obyek Sengketa masih dalam posisi disewakan oleh adiknya yang bernama Sdr. Barokah kepada orang lain ;

Namun sekitar tahun 2015, Tergugat baru mengetahui jika 3 (tiga) bidang tanahnya (obyek sengketa) telah berubah status menjadi TANAH KAS DESA – Desa NGEBRAK – Kec. Gampengrejo dan disewakan oleh PENGGUGAT sebagai KEPALA DESA NGEBRAK kepada perorangan yang bernama H. WIGNYO ;

8. Bahwa oleh karena dasar itulah, Tergugat mengambil alih penguasaan atas tanah Obyek Sengketa, karena secara hukum ke 3 (tiga) tanah obyek sengketa adalah sah milik Tergugat yang belum pernah Tergugat alihkan kepemilikannya kepada pihak manapun termasuk kepada Penggugat ;

9. Bahwa karena yang dikuasai oleh tergugat tanah miliknya sendiri dan berdasarkan alas hukum yang sah, maka jelas Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat, oleh karena itu mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan MENOLAK gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

10. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa bukanlah perbuatan melawan hukum, maka tuntutan



Penggugat mengenai ganti rugi materiil, sita jaminan, dwangsom serta uitvorbaar bij voorraad, mohon kiranya pula untuk di TOLAK ;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 07 Januari 2020 dan terhadap Replik tersebut Tergugat mengajukan Duplik tanggal 23 Januari 2020, sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 19 (sembilan belas) bukti surat yang ditandai dengan bukti bertanda P-1 sampai dengan P-19, bukti tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi bernama saksi Hadi Suwignyo, saksi Mastur dan saksi Slamet Mujiono, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan 21 (dua puluh satu) bukti surat yang ditandai dengan bukti bertanda T-1, T-2.a sampai dengan T-2.g, T-3.a sampai dengan T-3.d, T-4 sampai dengan T12, bukti tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan dan bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi bernama Saksi Siti Muhayarah Hartina, Saksi Lilik Robani, saksi Mohamad Djuddi dan Saksi Edi Purnama, A.PTNH yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagaimana termuat dalam berita acara di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan tanggal 02 April 2020;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas obyek sengketa serta untuk menghindari terjadinya *Non Executable* dalam menjalankan putusan Pengadilan, maka berdasarkan Pasal 153 HIR jo. SEMA No.7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah mengadakan

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksaan Setempat (PS) pada hari Kamis, tanggal 12 Maret 2020 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat serta dihadiri pula oleh Kepala Desa Toyoresmi dan Kaur Kesra Desa Toyoresmi;

Menimbang, bahwa untuk lengkapnya hasil pemeriksaan setempat telah termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, berkaitan dengan batas-batas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tidak mengenai kewenangan untuk mengadili, baik kewenangan yang absolut maupun kewenangan yang relatif sebagaimana diuraikan dalam Pasal 134 dan Pasal 133 HIR, maka berdasarkan Pasal 136 HIR eksepsi Tergugat akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Dalam pokok perkara:

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

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat pada tahun 1997 telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB Nomor 54 yang dibuat oleh Notaris Paulus Bingadiputra, SH. dengan para ahli waris Almarhum H Dimyati atas pembelian 3 (tiga) bidang tanah yasan yang sekarang merupakan obyek sengketa, milik almarhum H Dimyati, yang bukti kepemilikannya, semuanya masih berupa Petok, dengan perincian dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 55 Luas + 1410 m²;

Utara : tanah milik Siti Komariah, Abdul Basir, Suyono;

Timur : tanah milik Sariyah, Masduki;

Selatan : tanah milik Suratemin;

Barat : tanah milik Sulastris;

- Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 55 luas + 4770 m²;

Utara : Saluran/sungai kecil

Halaman 11 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : tanah milik Mastur

Selatan : Jalan

Barat : tanah milik Ekram

- Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 62 luas + 4200 m²;

Utara : tanah milik Mat Rajikan

Timur : Saluran, tanah milik Ekram

Selatan : Sungai

Barat : tanah milik Sugeng Prayetna

Yang kesemuanya terletak di Desa Toyoresmi, Kecamatan Ngasem (dahulu kecamatan Gamperejo), Kabupaten Kediri;

- Bahwa setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB Nomor 54 di Notaris Paulus Bingadiputra, SH. Pada tahun 1997 telah selesai dilaksanakan beserta pembayarannya, maka 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut diatas yang sekarang merupakan obyek sengketa sejak saat itu telah sah menjadi milik Penggugat;
- Bahwa setelah 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut diatas yang sekarang merupakan obyek sengketa telah sah menjadi milik Penggugat dan penguasaan penuh ada pada Penggugat, kemudian oleh Penggugat 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut disewakan kepada H Wignyo dengan harga sewa per tahun Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) mulai tahun 1997 sampai tahun 2015;
- Bahwa kemudian pada tahun 2016 Tergugat yang nota bene merupakan salah satu ahli waris dari alm H Dimyati dengan dasar alasan yang tidak jelas dengan cara melawan hukum telah menyerobot dan menguasai serta mengerjakan 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut diatas yang sekarang menjadi obyek sengketa, yang sudah menjadi milik Penggugat tersebut, sampai sekarang;
- Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang nota bene merupakan salah satu ahli waris dari alm H Dimyati dengan dasar alasan yang tidak jelas dengan cara melawan hukum telah menyerobot dan menguasai serta mengerjakan 3 (tiga) bidang tanah yasan tersebut diatas yang sekarang sekarang menjadi obyek sengketa, yang sudah menjadi milik Penggugat tersebut, sampai sekarang adalah perbuatan melawan hukum:

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya membantah dalil gugatan dengan menyatakan pada pokoknya bahwa tidak benar pada tahun 1997 Tergugat dan para ahli

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr

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 lainnya dari H Dimiyati telah menjual 3 (tiga) bidang tanah yasan petok milik Alm. H Dimiyati (obyek sengketa) kepada Penggugat dan pada tahun 1983 obyek sengketa tersebut telah bersertifikat hak milik atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa hingga perkara ini diperiksa di persidangan berada pada penguasaan Tergugat;
- Bahwa pada buku C Desa, obyek sengketa tertulis masih atas nama Dimiyati;

Menimbang, bahwa berdasarkan bantah membantah dari para pihak maka yang menjadi pokok perkara adalah : **Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan penyerobotan dan penguasaan obyek sengketa?**

Menimbang, bahwa dalil gugatan telah dibantah maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu perihal eksepsi Tergugat terkait dengan gugatan kabur karena batas-batas obyek sengketa yang tidak jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1777 K/Sip/1983, hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas obyek sengketa. Bahwa kaidah tersebut dipertegas dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1497 K/Sip/1983, Hakim dapat menetapkan luas tanah obyek sengketa, sedangkan mengenai batas-batas tidak begitu relevan, sebab menurut pengalaman sering terjadi perubahan tanah akibat dari peralihan hak milik atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa yang telah dilakukan Majelis Hakim didapatkan fakta hukum sebagai berikut:

Objek sengketa terdiri dari 3 (tiga) bidang tanah yaitu:

Menurut Penggugat:

1. Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 55 Luas + 1410 m²;
Utara : tanah milik Siti Komariah, Abdul Basir, Suyono;
Timur : tanah milik Sariyah, Masduki;
Selatan : tanah milik Suratemin;
Barat : tanah milik Sulastri;

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dikuasai Tergugat,

Bantahan Tergugat: disewakan Tergugat kepada Mastur.

2. Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 55
luas + 4770 m2;

Utara : Saluran/sungai kecil

Timur : tanah milik Mastur

Selatan : Jalan

Barat : tanah milik Ekram

Dikuasai Tergugat,

Bantahan Tergugat: luasnya 4200 m2, disewakan Tergugat kepada Sumali.

3. Sebidang tanah yasan Petok Nomor 43 Klas SII Persil Nomor 62
luas + 4200 m2;

Utara : tanah milik Mat Rajikan

Timur : Saluran, tanah milik Ekram

Selatan : Sungai

Barat : tanah milik Sugeng Prayetna

Dikuasai Tergugat,

Bantahan Tergugat: luasnya 4770 m2, disewakan Tergugat kepada Sumali.

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah yang ditunjuk Penggugat walaupun terdapat bantahan dari Tergugat tentang luas tanahnya tetapi Tergugat membenarkan bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut adalah objek sengketa, **maka eksepsi Tergugat tersebut patutlah untuk ditolak;**

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa Akta perjanjian pengikatan Jual Beli No.54 tanggal 21 Januari 1997, P-2 berupa Akta Kuasa Untuk Menjual No.55 tanggal 21 Januari 1997, dan P-3 berupa Akta Kuasa Khusus Melepaskan Hak Atas Tanah No.56 tanggal 21 Januari 1997;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil kepemilikan atas obyek sengketa, selain bukti tersebut di atas Penggugat juga telah mengajukan bukti surat P-4 sampai dengan P-12 dan P-16 sampai dengan P-18 berupa SPPT Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek sengketa atas nama Kas Desa Ngebrak;

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan bukti tertanda P-13 berupa Ieter C Desa petok No.43 atas nama Dimyati, dan P-19 berupa Krawangan Desa Atas Nama Kas Desa Ngebrak, dan 3 (tiga) orang saksi;

Menimbang, bahwa saksi Hadi Suwignyo menyatakan pada pokoknya bahwa beberapa kali yang bersangkutan membayarkan uang sewa tanah obyek sengketa kepada Penggugat dan membayarkan SPPT atas nama Kas Desa Ngebrak, keterangan tersebut berkaitan dengan keterangan saksi Mastur, saksi Slamet Mujiono dan saksi dari tergugat bernama Mohamad Djuddi;

Menimbang, bahwa saksi Slamet Mujiono menerangkan objek sengketa berada di wilayah Desa Toyoresmi tetapi nama di SPPT adalah tanah kas desa Ngebrak, adanya penggantian nama pada SPPT karena ada perintah Kepala Desa Toyoresmi pada saat itu dan berlangsung hingga sekarang, oleh karena SPPT bukan tanda bukti kepemilikan yang sah, sehingga pada buku C Desa Toyoresmi tanah obyek sengketa tidak ada pencoretan dan masih atas nama Dimyati;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-13 Penggugat mengakui asal tanah adalah milik H. Dimyati dihubungkan dengan bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3 dimana Penggugat melakukan hubungan hukum dengan H. Barokah yang bertindak untuk namanya sendiri dan para ahli waris Almarhum H. Dimyati untuk melakukan perjanjian perikatan jual beli, Kuasa Untuk Menjual dan Kuasa Khusus Melepaskan Hak Atas Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 95 ayat 1 Permen-Agra/Ka. BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah a. akta jual beli, b. akta tukar menukar, c. akta hibah, dan seterusnya, dari ketentuan hukum tersebut akta perjanjian perikatan jual beli bukanlah akta notariil yang bisa dijadikan dasar peralihan hak;

Menimbang, bahwa Penggugat juga tidak pernah membuktikan apakah ia telah membayar uang pembelian tanah yang diperjanjikan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti berupa SPPT atas objek sengketa menurut Majelis Hakim SPPT merupakan pemberitahuan mengenai pajak terutang yang harus dibayar dan bukan tanda bukti kepemilikan tanah;

Menimbang, bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat atas kepemilikan obyek sengketa dengan mengajukan bukti tertanda T-5 berupa

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 20/2020, T-6 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 15 gambar situasi No.1880 Tahun 1983, T-7 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 21/2020, T-8 berupa Sertifikat Hak Milik No. 18 gambar situasi No.1883 Tahun 1983, dan T-9 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 22/2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan pencatatan peralihan hak, hak lain-lain dan penghapusannya (perubahan) pada SHM No.15 dan No.18, tanah tersebut beralih atas dasar Hibah dari Dimiyati kepada Wiji Astutik berdasarkan Akta PPAT Camat Gampengrejo tanggal 04-02-1982 No.25/H/1982 dan dicatatkan pada tanggal 26-04-1983, bahwa hal ini bersesuaian dengan keterangan saksi Edi Purnama setelah mencocokkan data tersebut dengan data tanah yang ada di kantor pertanahan Kabupaten Kediri;

Menimbang, bahwa apakah adanya penerbitan SHM atas obyek sengketa sebagaimana ditunjukkan SHM No.15 dan No.18 akan menyebabkan pula Akta perjanjian pengikatan Jual Beli No.54, Akta Kuasa Untuk Menjual No.55 tanggal 21 Januari 1997, dan Akta Kuasa Khusus Melepaskan Hak Atas Tanah No.56 menjadi cacat hukum?

Menimbang, bahwa sebelum dilakukan penerbitan sertifikat terlebih dahulu harus dilakukan penelitian tentang riwayat tanah dan juga batas-batasnya oleh pegawai kantor pertanahan, selanjutnya dilakukan pengukuran dan dalam waktu 3 (tiga) bulan diumumkan di kantor pemerintah desa untuk memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan;

Menimbang, bahwa selama waktu yang telah ditentukan tidak ada yang mengajukan keberatan, maka permohonan pendaftaran tanah tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 3 dan pasal 6 PP Nomor 10 Tahun 1961 (memakai ketentuan hukum Pendaftaran Tanah yang lama karena kejadiannya pada tahun 1982) sehingga terbitlah sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa filosofi sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem pendaftaran hak dengan sistem publikasi bersifat negatif yang mengandung unsur-unsur positif, makna sistem ini adalah bahwa Pemerintah memberikan pengakuan atas sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak, dan sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa Tergugat telah pula mengajukan bukti tertanda T-1, T-2.a sampai dengan T-2.g, T-3.a sampai dengan T-3.d, dan saksi Siti Muhayarah Hartina yang pada pokoknya menerangkan bahwa anak (ahli waris) dari Alm. Dimiyati ada 6 (enam) orang yakni Wiji Astutik, Barokah, Lilik Robani,

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr



Istiyah, Siti Rahayu dan Siti Muhayaroh Hartina, bahwa tidak ada anak H. Dimiyati yang bernama Sri Rahayu dan Sri Hartinah sebagaimana ditunjukkan dalam bukti tertulis Penggugat tertanda P-1 sampai dengan P-3 sebagai salah satu ahli waris dari Alm. Dimiyati yang telah memberikan kuasa kepada H. Barokah;

Menimbang, bahwa dalil Tergugat didasarkan atas terbitnya SHM No.15 dan No.18 tersebut pada tanggal 26-04-1983 yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Edi Purnama, sedangkan dalil Penggugat atas kepemilikan obyek sengketa didasarkan atas Akta yang dibuat pada tanggal 21 Januari 1997 yang berasal dari tanah yasan petok dan masih berstatus tanah yang belum dibagi waris;

Menimbang, bahwa tanah SHM No.15 dan No.18 pernah dibebani *crediet verband* pada tanggal 18-01-1984 dan baru dilakukan penghapusan roya pada tanggal 07 Juli 1998;

Menimbang, bahwa pada saat dilakukan perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Alm. Barokah (adik Tergugat), obyek perikatan tersebut telah bersertifikat hak milik dan dibebani *crediet verband*, berlawanan dengan bukti P-1, P-2 dan P-3 yang menyatakan status tanah waris yang belum dibagi, hal ini menyebabkan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana bukti P-1 sampai dengan P-3 batal demi hukum karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdara yaitu hal tertentu (objek perjanjian) yang tidak jelas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 Tahun 2014 yang kemudian diperkuat dalam SEMA No. 4 Tahun 2016, Mahkamah Agung merumuskan kriteria pembeli beritikad baik 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 di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP 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 (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita,
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan Pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1816 K/Pdt.1989 tanggal 22 Oktober 1992, Penggugat sebagai pembeli sebagaimana bukti surat yang diajukan (P-1 sampai dengan P-3), tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beriktikad baik, karena pembelian dilakukan Penggugat dengan ceroboh, oleh karena pada saat pembelian Penggugat sama sekali tidak meneliti hak, status penjual dan riwayat hubungan hukum antara tanah obyek sengketa dengan penjual, oleh karenanya Penggugat tidak pantas dilindungi dalam transaksi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-1 sampai dengan P-3 adalah cacat hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat ditarik unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut, ada perbuatan melawan hukum, ada kesalahan, ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, dan ada kerugian;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat menguasai obyek sengketa tidak merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena didasarkan alas hak yang jelas yakni sertifikat hak milik sebagaimana bukti T-6 dan T-8;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat sebagaimana telah dipertimbangkan secara berimbang diatas, telah mampu membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya maka terhadap keseluruhan petitum tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh karena sudah tidak ada relevansinya sehingga

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr

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

dengan demikian **gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 2 ayat (4) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 163 HIR, Pasal 1320 dan Pasal 1365 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

1. Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp1.831.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, pada hari Selasa, tanggal 07 April 2020 oleh Majelis Hakim yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr tanggal 07 November 2019, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 30 April 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rumiati, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

M. Fahmi Hary Nugroho, S.H., M.Hum.

Guntur Pambudi Wijaya, S.H., M.H.

Mellina Nawang Wulan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 182/Pdt.G/2019/PN Gpr



Rumiyati, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp50.000,00;
3.....P		
anggihan		
4.....P	:	Rp534.000,00;
NBP	:	Rp40.000,00
5.....P	:	Rp1.101.000,00
emeriksaan Setempat		
6.....S	:	Rp 60.000,00;
umpah		
7.....R	:	Rp 10.000,00;
edaksi.....		
8.....M	:	Rp 6.000,00;
aterai		

Jumlah.....: Rp 1.831.000,00 (satu juta delapan
ratus tiga puluh satu ribu rupiah)